

**ŠIAULIŲ UNIVERSITETAS
SOCIALINIŲ MOKSLŲ FAKULTETAS
VADYBOS KATEDRA**

Tomas PALIULIS

**ŠIAULIŲ MIESTO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS
ANALIZĖ**

Magistro darbas

Šiauliai, 2009

**ŠIAULIŲ UNIVERSITETAS
SOCIALINIŲ MOKSLŲ FAKULTETAS
VADYBOS KATEDRA**

Tomas PALIULIS

**ŠIAULIŲ MIESTO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS
ANALIZĖ**

**Magistro darbas
Socialiniai mokslai, vadyba (NVAM 7/1)**

Magistro darbo autorius

(vardas, pavardė, parašas)

Vadovas

(pareigos, vardas, pavardė, parašas)

Recenzentas

(pareigos, vardas, pavardė, parašas)

SANTRAUKA

Šio magistro darbo tema yra Šiaulių miesto nekilnojamojo turto rinkos analizė. Nekilnojamojo turto rinka yra ypač svarbus bet kurios šalies vidinės ir išorinės rinkos elementas, nuo kurio, kainų kitimo, priklauso ekonomikos pokyčiai. Šiame darbe nagrinėju nekilnojamojo turto vystimosi tendencijas Šiaulių mieste. Taip pat darbe nagrinėjama gyvenamojo būsto rinkos problematika: staigūs pokyčiai, šuolinis kainų ir paklausos didėjimas, pasiūlos mažėjimas, įvairūs veiksniai, įtakojantys gyvenamųjų patalpų rinką.

Darbo tikslas – ištirti, išanalizuoti nekilnojamojo turto vystimosi tendencijas Šiaulių mieste, įtvirtinti analitinės dalies apžvalgą praktiniu ir anketiniu tyrimu, nustatyti nekilnojamo turto rinkos problemas bei pateikti siūlymus.

Šiems tikslams įgyvendinti, iškelti tokie uždaviniai: išnagrinėti nekilnojamojo turto išorės veiksnių įtaką; aptarti ir išanalizuoti nekilnojamo turto sampratą ir vystimosi tendencijas Šiaulių mieste; pateikti išvadas ir pasiūlymus. Darbe nagrinėjama ne tik gyvenamojo būsto, žemės, komercinių patalpų rinka, nuomos ir pardavimo kainos, tačiau pateikiama ir Šiaulių miesto gyventojų anketinė apklausa, kurios metu išsiaiškinta žmonių nuomonė, dėl nekilnojamojo turto įsigijimo – pardavimo, bei sprendimus įtakojančius veiksnius.

SUMMARY

Topic of this Master's Paper is **analysis of Šiauliai City real estate market**. Real estate market is an especially important internal and external market element of any country, the price changes of which predetermine economic changes.

Aim of the paper is to research influence of external factors on the real estate markets, to analyse real estate development trends in Šiauliai City, to confirm analytical part review with practical and questioning survey, to disclose problems of the real estate market and to give suggestions.

In order to attain the given aims, the following tasks have been set: to research influence of external factors on the real estate markets; to discuss and to analyse real estate concept and development trends in Šiauliai City; to give conclusions and suggestions. In the paper both residential, commercial premises, land market as well as rental and sale prices are analysed, questioning survey of Šiauliai City residents, disclosing the most popular real estate in Šiauliai City is given.

TURINYS

I V A D A S	7
1. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS TEORINIAI ASPEKTAI	10
1.1 Nekilnojamojo turto samprata.....	10
1.2 Nekilnojamojo turto rinkos vertę lemiantys veiksniai.....	15
1.3 Nekilnojamojo turto rinkai būdingi bruožai.....	21
1.4 Nekilnojamojo turto rinkos cikliškumas.....	23
1.5 Nekilnojamojo turto rinkos tendencijos	26
2. ŠIAULIŲ MIESTO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS ANALIZĖ	35
2.1 Tiriamojo darbo metodologija.....	35
2.2 Komercinių patalpų rinka	35
2.2.1 Prekybinės patalpos.....	35
2.2.2 Biurų patalpos	37
2.3 Gyvenamųjų patalpų rinka.....	40
2.3.1 Naujos statybos butai.....	40
2.3.2 Senos statybos butai.....	42
2.3.3 Gyvenamieji namai.....	43
2.4 Šiaulių miesto žemės rinka.....	44
2.4.1 Gyvenamosios paskirties žemė.....	44
2.4.2 Komercinės paskirties žemė.....	46
2.5 Praktinis tyrimas Šiaulių mieste (pagrindinių Šiaulių prekybinių gatvių rinkos aktyvumas).....	48
2.6 Nekilnojamojo turto rinkos dalyvių anketinis tyrimas Šiaulių mieste.....	52
2.6.1 Informacija apie respondentus.....	52
2.6.2 Respondentų, nekilnojamojo turto, paieškos būdai.....	55
2.6.3 Respondentų nuomonės išsijant nekilnojamąjį turtą.....	59
I Š V A D O S	65
TENDENCIJOS IR REKOMENDACIJOS	68
L I T E R A T Ū R A	70
P R I E D A I	73
1 priedas. Šiaulių miesto nekilnojamojo turto rinkos tyrimo ANKETA.	
2 priedas. Tyrimo duomenys.	

PAVEIKSLAI

1 pav. Nekilnojamojo turto sąvokos turinys (Galininė, 2004).....	11
2 pav. Nekilnojamojo turto savybės.....	14
3 pav. Nekilnojamojo turto tipai.....	15
4 pav. Pagrindinės veiksnių grupės, lemiančios nekilnojamojo turto rinkos vertę.....	17
5 pav. Nekilnojamojo turto rinkos dvejopas pobūdįs.....	22
6 pav. Nekilnojamojo turto rinkos ciklas.....	24
7 pav. Ekonomikos ciklai (Davulis, 2003).....	33
8 pav. Naujų prekybos centrų palyginimas pagal plotą.....	36
9 pav. Komercinių patalpų Šiauliuose nuomos kainų palyginimas.....	37
10 pav. „A“ klasės biuro patalpų Šiauliuose nuomos kainų palyginimas.....	38
11 pav. „A“ klasės patalpų Šiauliuose pardavimo kainų palyginimas.....	39
12 pav. „B“ klasės patalpų Šiauliuose pardavimo kainų palyginimas.....	40
13 pav. Daugiabučiai gyvenamieji namai Paukščių take, Šiauliuose.....	41
14 pav. Šaltinis: pagal http://www.inreal.lt/ Prieiga per internetą 2009.03.05.....	45
15 pav. Komercinės paskirties žemės Šiauliuose pardavimo kainų palyginimas.....	47
16 pav. Šiaulių miesto Dainų parko detaliojo plano projektas- vizija.....	48
17 pav. Šiaulių miesto rekonstruotas pėsčiųjų bulvaras.....	49
18 pav. Pagrindinių Šiaulių gatvių nuomos kainos palyginimas.....	51
19 pav. Apklaustųjų pasiskirstymas pagal lytį.....	52
20 pav. Dalyvių pasiskirstymas pagal amžių procentais.....	53
21 pav. Dalyvių pasiskirstymas pagal nekilnojamojo turto kreipimosi dažnumą.....	53
22 pav. Tiriamųjų pasiskirstymas pagal socialinę padėtį.....	54
23 pav. Apklaustųjų pasiskirstymas pagal norimo būsto įsigijimo tipą procentais.....	55
24 pav. Tiriamųjų nekilnojamojo turto paieškos būdų pasiskirstymas nuo socialinės padėties.....	55
25 pav. Tiriamųjų paieškos būdų pasiskirstymas, pagal gyvenamąją vietą.....	56
26 pav. Tiriamųjų laikas trunkantis nekilnojamojo turto paieškai priklausomai nuo gyvenamosios vietos.....	57
27 pav. Tiriamųjų pasiskirstymas pagal nekilnojamojo turto ir jo įsigijimo būdus.....	58
28 pav. Apklaustųjų skiriama suma litais nekilnojamam turtui įsigyti, pagal socialinę padėtį.....	59
29 pav. Tiriamųjų pasiskirstymas pagal Šiaulių miesto rajonų patrauklumą.....	60
30 pav. Apklaustųjų pageidautino aukšto, pagal amžių, pasiskirstymas procentais.....	61
31 pav. Tiriamųjų nuostatų pasiskirstymas pagal pastatymo metus.....	62

32 pav. Tiriamųjų skiriama suma lyginant su kambarių skaičiumi.....	62
33 pav. Tiriamųjų pasiskirstymas pagal lytį ir komunikacijų svarbą įsigyjant butą.....	63
34 pav. Tiriamųjų pasiskirstymas pagal gyventąją vietą ir komunikacijų svarbą.....	63
35 pav. Tiriamųjų pasiskirstymas pagal lytį, vertinant bendrą namo išvaizdą, išorinę ir vidinę aplinką.....	64

LENTELĖS

1 lentelė. Tobulos ir netobulos konkurencijos rinka.....	21
2 lentelė. Pelningiausi NT rinkos segmentai ir kainų tendencijos.....	28
3 lentelė. Veiksniai apibūdinantys nekilnojamojo turto vertę.....	59

ĮVADAS

Svarbiausias kiekvienos šalies laimėjimas yra realus ekonominis augimas, kurio dinamiškumą ir lygį lemia daugelis veiksnių. Sukaaptas ir naujai sukurtas turtas sudaro pagrindą didėti šalies ekonominiam potencialui, lemia jo plėtros galimybes.

Kiekvienos šalies istorija yra labai tarpiai susijusi su gyvenamosios statybos tradicijomis. Šalys, kuriose nebuvo didelių istorinių kataklizmų, turi harmoningesnę ir organišką gyvenamosios architektūros paveldą. Lietuvoje per pastaruosius šimtą metų įvyko daug ir staigių istorijos vingių, kurie labai skausmingai pažeidė mūsų krašto būstų statybos plėtrą. Buvo nutraukta natūrali lietuviška gyvenamosios statybos tradicija. Į Lietuvą atkeliavo rusiškojo socializmo politika. Prieš šešiolika metų panaikinus individualių gyvenamųjų namų dydžio apribojimus, prasidėjo gyvenamųjų namų statybos bumas. Statytojai skubėjo investuoti pinigus į gyvenamųjų namų statybas. Iš visų investicijų į nekilnojamąjį turtą, didžioji dalis tenka statyboms bei remontui. Augant statybų apimtims didėja žmonių, dirbančių šioje srityje, skaičius.

Nekilnojamojo turto rinka vaidina ypatingai svarbų vaidmenį šalies ekonomikoje, kadangi ši rinka glaudžiai sieja kelias sritis, turinčias įtaką šalies ūkiui, t.y.: bankininkystės rinką, statybų sektorių, draudimo bei lizingo bendroves, buitines ir vartojimo prekių rinkas, finansinius tarpininkus, nekilnojamojo turto agentūras, netgi spekuliantus, norinčius uždirbti iš nekilnojamojo turto kainų pokyčio, bei, žinoma, tuos, kurie būstą perka savo reikmėms. Nekilnojamojo turto rinka yra priklausoma nuo šalies įstatymų, įtakančių nekilnojamojo turto įsigijimo sąlygas, leidimų statyboms išdavimą, lengvatinių sąlygų ir valstybės paramos teikimą gyventojams būsto paskoloms, taip padidinant skaičių žmonių, galinčių įsigyti nuosavą būstą.

Temos aktualumas. Šiame darbe nagrinėju nekilnojamojo turto vystimosi tendencijas Šiaulių mieste, kurių kitimas ypač išryškėjo pastarąjį dešimtmetį ir ypač Eurointegracijos laikotarpiu. Todėl pasirinkta tema yra ne tik nauja, bet ir aktuali. Prekyba nekilnojamojo turto šiuo metu yra itin aktuali dėl nekilnojamojo turto rinkoje vykstančių procesų bei su jais susijusių socialinių aspektų. Šia tema vyksta aktyvios diskusijos, vyksta mokslinės konferencijos, ne vienerius metus rengiami tyrinėjimai, įvairios apžvalgos. Vis dėlto, patikimos statistinės informacijos apie nekilnojamojo turto rinką trūksta, nėra išsamių vykstančių ekonominių procesų bei jų poveikio regioninėse nekilnojamojo turto rinkose analizių. Viena iš aktualiausių temų šiuo metu vyraujanti Lietuvos ekonomikos ir verslo srityje tai nekilnojamojo turto, o ypač gyvenamojo sektoriaus rinka, jos pastovus brangimas, kokios brangimo priežastys, pagerėjęs gyvenimo lygis, darbo jėgos, statybinių medžiagų

brangimas, bankų teikiami kreditai ar kiti veiksniai. Vienos jų-objektyvios: nekilnojamojo turto pasiūlos ir paklausos santykis, mokestinė aplinka, bendras pragyvenimo lygis ir gyventojų pajamos. Kitos-subjektyvios: rinkos dalyviai ir vartotojų lūkesčiai.

Temos naujumas. Nekilnojamojo turto rinka Lietuvoje dar yra besiformuojanti ir gana chaotiška. Tai lemia įvairūs veiksniai, iš kurių pagrindiniai: nesibaigęs žemės gražinimas, įstatyminė bazė reguliuojanti žemės rinką, nekilnojamojo turto plėtrą ir statybas, smarkiai kintančios būsto kainos. Jie ypač sudėtingi, dažnai neveiksnūs ir greitai kintantys. Dėl temos naujumo rašant šį darbą teko susidurti su tam tikrais literatūros keblumais. Literatūros, kurioje būtų nagrinėjamos nekilnojamojo turto problemos yra tik vienetai. Paminėtini A. Marčinsko ir B. Galinienės straipsniai mokslinėje literatūroje „Lietuvos turtas: jo vertė ir vertintojai“, kuriame daugiau dėmesio skiriama Lietuvos turto realios vertės nustatymo problemoms. Todėl rašant darbą, teko kruopščiai sekti įstatyminę bazę, vadovautis įstatymais, kitais teisės aktais, statistiniais duomenimis, taip pat straipsniais, publikuotais spaudoje, bei internete. Straipsnių aktualiais nekilnojamojo turto rinkų klausimais pateikiama verslo žiniuose, apskaitos ir mokesčių apžvalgoje ir kituose periodiniuose leidiniuose.

Darbo problema : Tyrimo problemą galima apibrėžti šiais klausimais:

1. Kokia yra nekilnojamojo turto rinka Šiauliuose šiuo metu?
2. Kokios gyvenamųjų namų, butų, žemės sklypų paklausos tendencijos Šiauliuose?
3. Kas lėmė tokį nekilnojamojo turto paklausos ir pasiūlos kitimą per pastaruosius kelerius metus?

Darbo naujumas ir praktinė reikšmė. Šiuo darbu siekiama kompleksiškai išanalizuoti gyvenamojo būsto rinką Šiauliuose. Tai padės atsakyti Šiaulių miesto gyventojams į klausimus, perkant ar parduodant nekilnojamąjį turtą.

Tyrimo objektas – Šiaulių miesto nekilnojamojo turto rinkos tyrimas.

Tyrimo dalykas: nekilnojamojo turto rinka Šiauliuose.

Darbo tikslas – Šiaulių miesto nekilnojamojo turto rinkos analizė.

Tyrimo uždaviniai:

1. Išnagrinėti nekilnojamojo turto išorės veiksnių įtaką;
2. Aptarti nekilnojamo turto sampratą ir vystimosi tendencijas Šiaulių mieste;
3. Ištirti nekilnojamo turto rinkos vystimosi tendencijas Šiaulių mieste;
4. Pateikti išvadas ir siūlymus.

Tyrimo tikslą ir uždavinius siekiama realizuoti pasitelkiant šiuos **tyrimo metodus:**

1. Mokslinės literatūros analizė;
2. Praktinės medžiagos analizė;
3. Nekilnojamo turto rinkos dalyvių apklausa(anketa).

Hipotezė – nekilnojamo turto rinkų plėtra kelia Šiaulių miesto infrastruktūros vystimąsi.

Darbo struktūra: darbą sudaro 3 dalys, įvadas, išvados, pasiūlymai, literatūros sąrašas ir priedai. Tyrimo rezultatai pateikti 3 lentelėse, iliustruoti 35 paveikslėliais, literatūros sąrašą sudaro 47 šaltiniai.

1. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS TEORINIAI ASPEKTAI

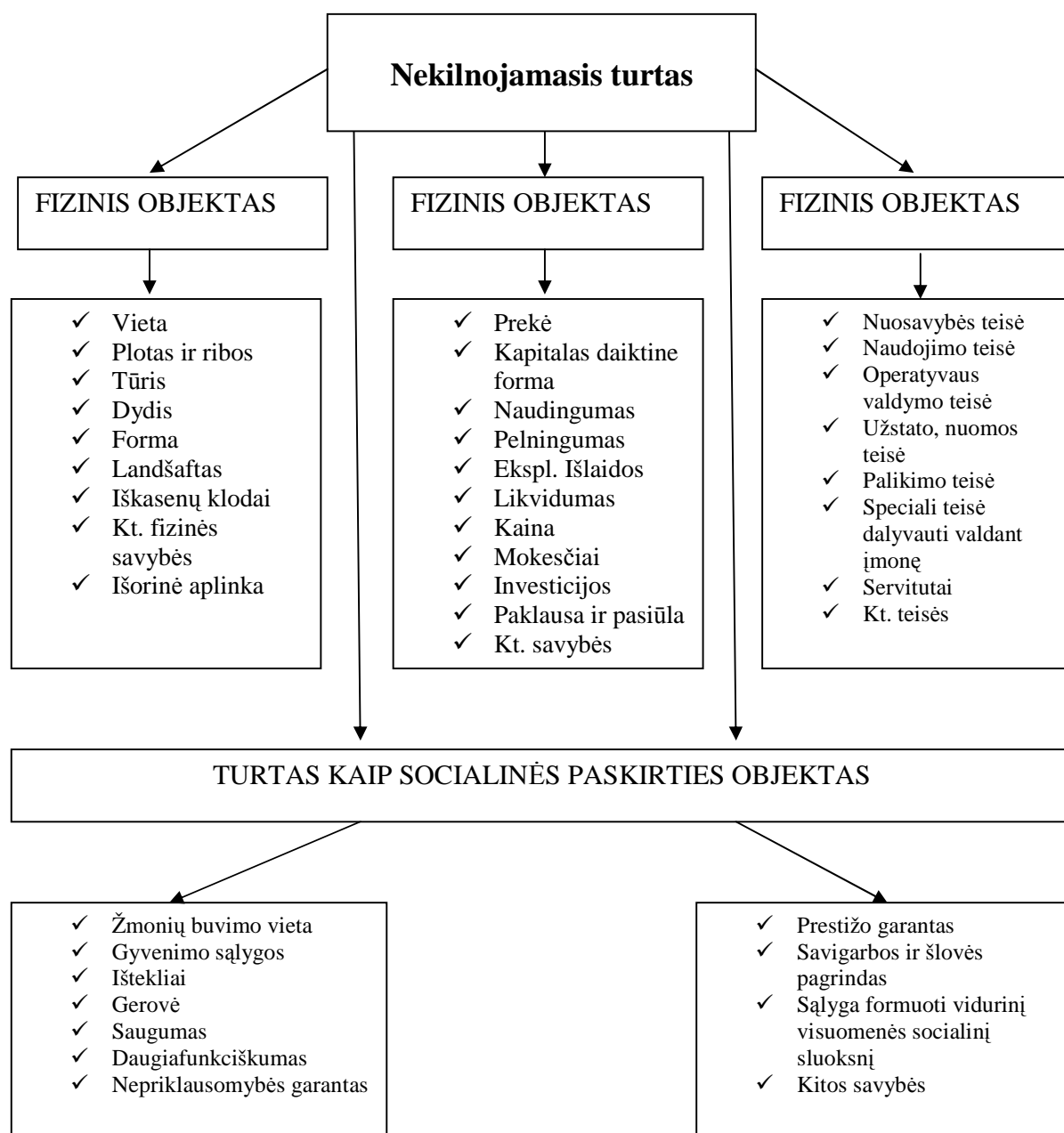
1.1. Nekilnojamojo turto samprata

Pirmiausia būtina išsiaiškinti ir tiksliai apibrėžti tiriamo objekto sąvokas. Kasdieniniame gyvenime terminas „nekilnojamasis turtas" atrodo aiškus ir suprantamas. Paprastai juo įvardijama žemė ir statiniai (B.Galinienė, 2004, p. 15).

Nekilnojamasis turtas – tai žemė ir su ja susiję objektai, kurių buvimo vietos negalima pakeisti nekeičiant jų naudojimo paskirties ar nemažinant jų kainos. Mano nuomone, nekilnjamuoju turtu laikytini kaina ir savininką turintys išteklių, kurių buvimo vietos negalima pakeisti nekeičiant paskirties ir nelemiant jų kainos. Manychiau, jog anksčiau pateikiama nekilnojamojo turto samprata, savininko būtinybės išskyrimas leidžia pabrėžti esminį turtinių santykių aspektą nagrinėjant nekilnojamojo turto sampratos specifiką (Dubinas, 1997).

Vakarų šalių, literatūroje vartojamos nekilnojamojo turto šios sąvokos „real estate" ir "real property", kurias pažodžiui versti galima kaip „realus (apčiuopiamas, matomas, stovintis) nekilnojamas objektas" ir „reali (apčiuopiama) nuosavybė". Kitais žodžiais tariant, kiekvienas iš šių apibūdinimų ir parodo nekilnojamojo turto bruožus. Pasaulinėje literatūroje „real estate" dar apibūdinama kaip „žemė ir visi ant jos stovintys pastovūs statiniai". Svarbiu bruožu yra tai, kad „žemė" kartu apibūdinama su statiniais, ir tai parodo, kad kiekvienas nekilnojamasis turtas yra neatsiejamas nuo žemės (Стерняк, 2005, p. 15).

Nekilnojamasis turtas gali būti suprantamas kaip fizinis objektas arba kaip teisinė kategorija. Pirmu atveju nekilnojamasis turtas apibrėžiamas kaip žemė ir jos priklausiniai, t.y. statiniai, ir tai yra materialusis turtas. Teisiniu požiūriu nekilnojamasis turtas apima visus turtinius interesus, privilegijas ir teises, susijusias su nuosavybe į fizinį nekilnojamąjį turtą. Tačiau dažniausiai nekilnojamasis turtas suvokiame kaip fizinį objektą, kuriam būdingos teisinės ir ekonominės savybės. Toks nekilnojamojo turto traktavimas yra paplitęs ir analizuojant jo rinką (Galinienė, 2004, p.15-16). Nekilnojamojo turto kaip fizinio, ekonominio ir teisinio objekto sąvoka pateikiama 1 paveiksle.



1 pav. Nekilnojamojo turto sąvokos turinys (Galininė, 2004)

Šis paveikslas apibūdina nekilnojamąjį turtą kaip fizinės, ekonominės, teisinės ir socialinės paskirties objektą. Pavyzdžiui, atliekant nekilnojamojo turto vertinimą, svarbi turto vieta, išorinė aplinka (turtas kaip fizinis objektas), jo naudingumas, kaina (turtas kaip ekonominis objektas), nuosavybės teisė, servitutai (turtas kaip teisinis objektas) ir gyvenimo sąlygos, prestižo garantas (turtas kaip socialinės paskirties objektas) (Galininė, 2004).

Rinka - tai sistema, terpė, o kartais ir konkreti vietovė, kurioje vyksta prekių ir paslaugų mainai, pasitelkus kainų mechanizmą. Kad galėtų vykti mainai būtinos bent dvi rinkos veikėjų grupės: perkantieji ir parduodantieji. Prekės ir paslaugos yra tokios, kad tarp šių dviejų grupių gali vykti mainai, be reikalo neribojant jų veiklos. Pirkėjų ir pardavėjų elgesį rinkoje lemia paklausos bei pasiūlos santykis, įvairūs kili kainas reguliuojantys veiksniai, dalyvių galimybės ir žinios, išmanymas apie prekių ar paslaugų teikiamą naudingumą, poreikiai, norai, pirmenybės (Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, 1994).

Nekilnojamojo turto rinka apibrėžiama kaip visuma institucijų ir procedūrų, kurių tikslas suvesti pardavėjus ir pirkėjus bei sudaryti galimybę jiems mainytis ypatingomis prekėmis. Prekėmis čia vadinamos įvairios teisės į nekilnojamąjį turtą, kurios perduodamos mainų proceso metu. Šio proceso metu taip pat nustatomos kainos ir numatomi skirtingi nekilnojamojo turto panaudojimo variantai (Verslo žinios, Konstitucijos vadovui, 2006, sk. 3.1 p. 1).

Nekilnojamojo turto paklausa - tai nekilnojamojo turto objektų skaičius, kurį nori pirkti/nuomotis pirkėjai/nuomininkai. G. I. Thrall (2002) pabrėžia, jog nekilnojamojo turto poreikis (paklausa) yra labai individualus, t.y. skirtingi pirkėjai siekia įsigyti nevienodos rūšies objektus, skirtingose vietovėse ir galiausiai skirtingą jų kiekį (Thrall, 2002). Pagrindinis veiksnys, kuris lemia paklausą yra nekilnojamojo turto objekto kaina, tačiau nemažiau svarbūs ir kiti veiksniai:

- a) fiziniai ir ekonominiai veiksniai - nekilnojamojo turto paklausa iš dalies priklauso nuo objekto geografinės padėties ir tos srities ekonomikos išsivystymo;
- b) ekonominiai veiksniai:
 - potencialių pirkėjų skaičius ir jų vidutinių pajamų dydis;
 - panašių nekilnojamojo turto objektų kaina;
 - kreditavimo sąlygos;
 - laukiamas kainų kitimas;
- c) socialiniai, psichologiniai veiksniai - nekilnojamojo turto savybės ir pirkėjų skonių bei poreikių atitikimas;
- d) teisiniai veiksniai - vyriausybės vaidmuo, reguliuojant nekilnojamojo turto įperkumą (Galiniene ir kt., 2006).

Nekilnojamasis turtas gali būti gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties. Gyvenamasis turtas pasižymi unikalios savybe pritraukti ir patenkinti socialines reikmes. Norint apibrėžti nekilnojamąjį turtą kaip prekę, reikia sujungti fizinį ir teisinį nekilnojamojo turto apibrėžimus. Fizinis nekilnojamojo turto apibrėžimas nustato fizinės objekto ribas, apskaičiuoja plotą ir nurodo

vietovės santykį su kitomis turto rūšimis. Teisinis apibūdinimas identifikuoja turimas teises ir nagrinėja vieno subjekto nuosavybės perdavimą kitam subjektui. Paprastai, keičiantis nekilnojamojo turto savininkui pats nekilnojamas turtas ar vietovė, kurioje jis yra, nesikeičia. Todėl nekilnojamojo turto rinkos preke laikytinos turtinės teisės, nors didesnis dėmesys gali būti skiriamas ir fiziniam objektui (Marčinskas, 2004).

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, 2001, p. 7).

Nekilnojamojo turto teisės suteikia jų turėtojui galimybę parduoti, dovanoti, įkeisti turimą turtą, jį išnuomoti ar atlikti kitokius teisėtus veiksmus. Įvairias nekilnojamojo turto disponavimo galimybes lemia ne tik turtinės teisės, bet ir nekilnojamojo turto specifinės charakteristikos.

Fizinės nekilnojamojo turto charakteristikos:

1. Nemobilumas. Leidžia žemę bei pastatus traktuoti kaip nekilnojamąjį turtą;
2. Ilgaamžiškumas;
3. Žemės absoliutinė stoka. Žemės pasiūla yra fiksuota ir ribota;
4. Įvairumas. Neįmanoma rasti dviejų absoliučiai vienodų sklypų;

Institucinės nekilnojamojo turto charakteristikos:

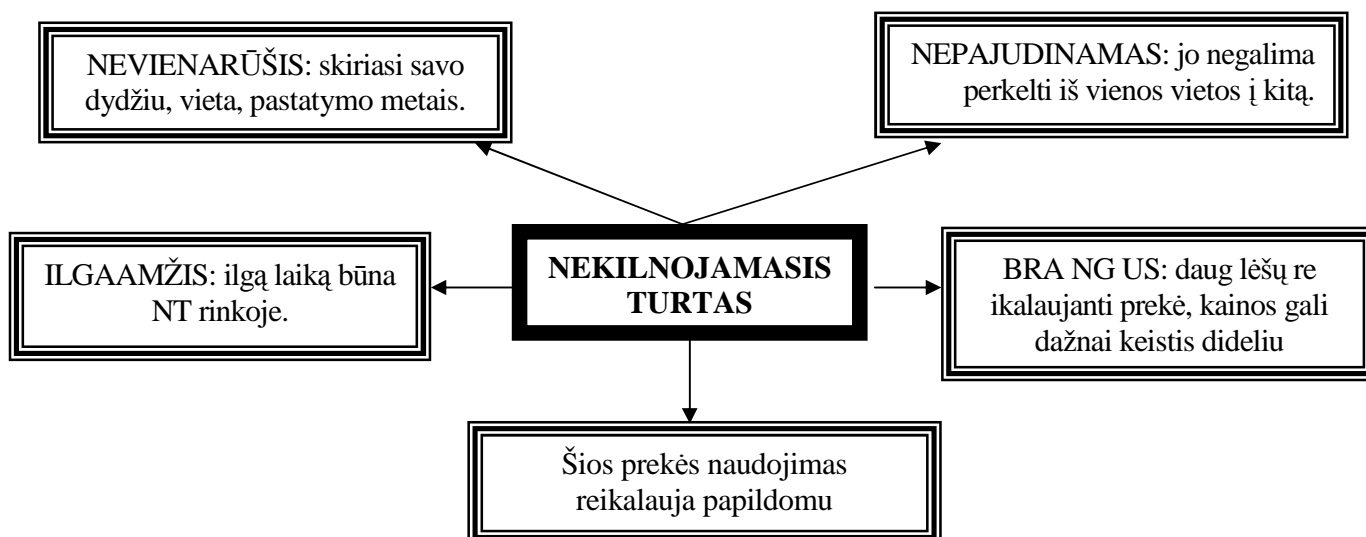
Institucinės nekilnojamojo turto charakteristikos pasireiškia per norminį reguliavimą, taip pat per papročius ir tradicijas.

1. Norminis reguliavimas – nekilnojamojo turto teisinė-ekonominė dinamika, yra visapusiškai reglamentuotas vyriausybiniais norminiais aktais. Priimti įstatymai apibrėžia teisinę-ekonominę nekilnojamojo turto dinamiką: leidžia jį privatizuoti, pirkti, parduoti, užtikrinti nuosavybės teises į jį ir jų tęstinumą, reglamentuoja nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sąlygas;
2. Papročiai. Papročiai, kaip mąstymo ir veikimo būdas, būdingas tam tikrai vietai, taip pat veikia nekilnojamojo turto kaip prekės paklausos ir pasiūlos dinamiką. Priklausomai nuo šalies kultūros, nekilnojamas turtas gali būti vertinamas bei pasirenkamas skirtingai.
3. Turtinių teisių garantas. Nekilnojamas turtas gali būti naudojamas kaip turtinių santykių

užstatas paskoloms gauti (Galinienė, 2004, p. 15).

Ekonominės nekilnojamojo turto charakteristikos:

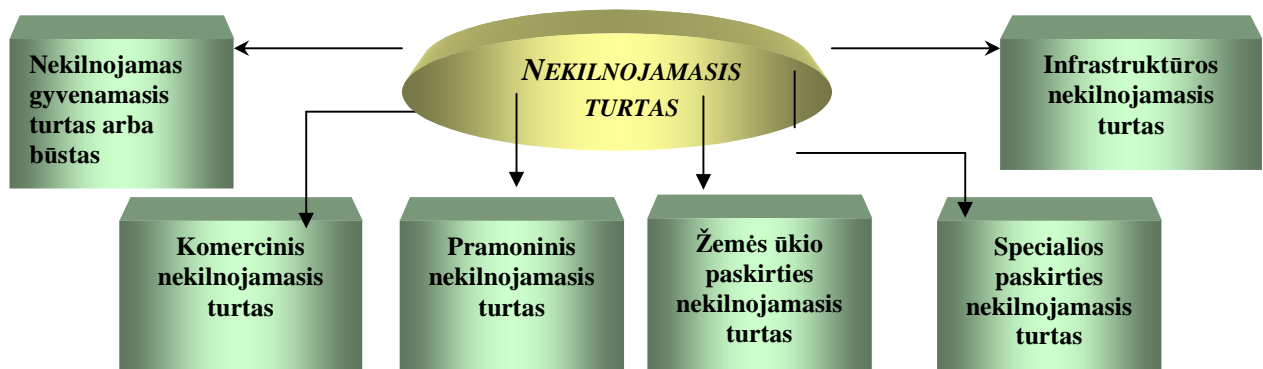
1. Vietovės prieinamumo kaštai (arba vietovės charakteristikos). Vienas svarbiausių veiksnių – santykiniai judėjimo kaštai (pinigų, laiko ir pastangų), kurių reikalauja patekimas į nekilnojamojo turto objektą;
2. Likvidumas. Nekilnojamas turtas kaip prekė bendrai pasižymi nedideliu likvidumu;
3. Paklausos elastingumas. Nekilnojamojo turto paklausa yra neelastinga kainai. Įvairūs šaltiniai nurodo elastingumo koeficientą, svyruojantį tarp $-0,6$ ir $-0,8$. Be to, kainos elastingumas sklypo dydžiui nurodomas nuo $-0,8$ iki $-1,09$, kainos elastingumas kokybei ir interjerui siekia nuo $-0,15$ iki $-0,25$. Tačiau nekilnojamojo turto paklausa elastinga pajamoms – elastingumo koeficientas svyruoja nuo $0,82$ iki $2,04$;
4. Abipusė priklausomybė – abipusė sklypų panaudojimo, tobulinimo įtaka nekilnojamojo turto objekto kainai.



2 pav. Nekilnojamojo turto savybės

Šaltinis: lentelė sudaryta remiantis :A.Marčinsko ,B. Galinienės moksl.straips. 2004

Nekilnojamojo turto objektus galima klasifikuoti remiantis įvairiais kriterijais: geografiniu arba vietos požiūriu; pagal nuosavybės formą (visuomeninis ir privatus nekilnojamas turtas); pagal turto objekto dydį ir kitais aspektais. Tačiau dažniausiai mokslinėje literatūroje nekilnojamojo turto objektų klasifikavimas remiasi nekilnojamojo turto objekto paskirties išskyrimu. Pagal nekilnojamojo turto objektų paskirtį nekilnojamas turtas gali būti skirstomas tokiu būdu (3 pav.,)



3 pav. Nekilnojamojo turto tipai

Šaltinis: lentelė sudaryta remiantis :A.Marčinsko ,B. Galinienės moksl.straips. 2004.

Toks klasifikavimas palengvina nekilnojamojo turto analizės procesą, padeda greičiau nustatyti nekilnojamojo turto būklės, panaudojimo ir rinkos savybių pokyčius.

Taigi apibendrinant galima teigti, kad nekilnojamas turtas - pastatas, žemės sklypas, t.t., įsigytas remiantis teisiniu pagrindu; kurio pardavimo vieta bei kaina yra labai susijusios tarpusavyje; kurio negalima perkelti, užmiršti ar pamesti. Šių objektų savininkai ūkinės veiklos procese turtą parduoda, dovanoja ar kitaip perleidžia kitų asmenų nuosavybėn. Nekilnojamas turtas - ilgaamžė ir iš visų egzistuojančių solidžiausia prekė. Įsigyta žemė savo prigimtimi amžina, o statiniai ir įrenginiai turi normatyvinius tarnavimo terminus. Nekilnojamojo turto prekė užtikrina investicijų patikimumą, kadangi jos vertė laikui bėgant auga.

1.2 Nekilnojamojo turto rinkos vertę lemiantys veiksniai

Nekilnojamojo turto rinkos vertę lemia visuotiniai ir individualūs veiksniai.

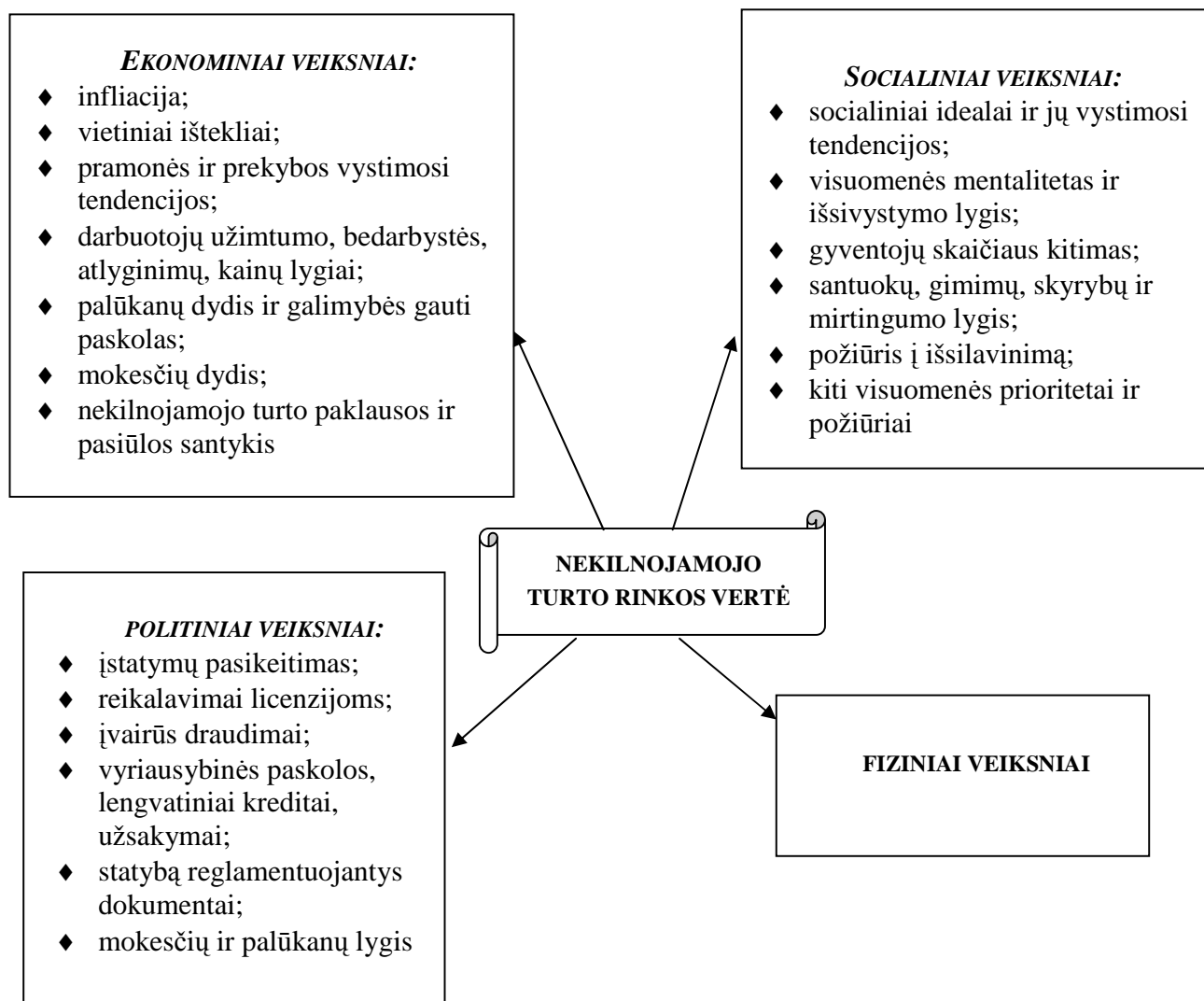
Visuotiniai veiksniai. Pagal Battelle instituto ataskaitą egzistuoja daug veiksnių, kurie gali veikti nekilnojamojo turto vertės lygį. Tokie veiksniai yra: dabartinis ir laukiamas žemės nuosavybės saugumas; esamas ir laukiamas žemės nuosavybės mokesčių dydis; laukiamas nekilnojamojo turto kainų kitimas; laukiamas statybos kaštų, nuomos, palūkanų normų ir pinigų investavimo kitimas; laukiamas vidutinių grynujų 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; 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 (Urbanskienė, 1998).

Pagal vertės teoriją turtui yra keliamos keturios būtinos sąlygos, kurios ir yra turto vertės pagrindas. Kaip teigia A. Aleknavičius (2001), kad objektas turėtų ekonomine vertę, turi būti įvykdytos šios sąlygos:

1. *Naudingumas.* Nekilnojamasis turtas turi naudą, kai vykdo ekonominę funkciją (pvz. gamybinės įmonės darbui), būtinas kaip būstas ar tenkina kokį kitą psichologinį poreikį.
2. *Retumas* pasireiškia, kai pasiūla yra ribota.
3. *Paklausa.* Norint, kad objektas turėtų vertę, reikalingi pirkėjai, pasiryžę jį nupirkti.
4. *Perleidžiamumas* - galimybė pakeisti naudojimo paskirtį ar savininką, Jei turtas negali būti perleidžiamas, vadinasi, paklausa neefektyvi.

Politiniai įvykiai taip pat veikia visuotinius vertės santykius nekilnojamojo turto rinkoje. B. Galinienės (1999) nuomone, nekilnojamojo turto rinkos vertę lemia keturios pagrindinės veiksmų grupės (4 pav.).



4 pav. Pagrindinės veiksnių grupės, lemiančios nekilnojamojo turto rinkos vertę

Į vertę galima žiūrėti dviem aspektais. Pirmuoju atveju vertė apibūdinama kaip rinkos (mainų) vertė. Rinkos vertė apibrėžiama kaip labiausiai tikėtina kaina rinkoje. Antruoju atveju vertė yra kaip panaudojimo (tikėtinų pajamų) vertė. Ši vertė pagrįsta ne objektyvia labiausiai tikėtina, o subjektyvia — sulygta kaina (Galinienė, 1999, p. 67).

Kaip matyti iš 4 paveikslo, nekilnojamojo turto vertę lemia išorinės jėgos, t.y. keturios veiksnių grupės, kurios bus aptartos plačiau.

Fiziniai veiksniai. Šie veiksniai laikomi paprasčiausiais, lengviausiai pastebimais ir akivaizdžiausiais. Fizinių veiksnių grupė dar skirstoma į du pogrūpius:

1. *Gamtiniai veiksniai.* Šiems veiksniams priskiriama žemė, jos paviršius, vietovės buvimo vieta, vietos prieinamumas, klimatas, mineraliniai ištekliai, augalija, gyvūnija, kraštovaizdis

bei ekologinė būklė (Galinienė, 1999). Reikėtų pažymėti tai, jog pastaraisiais dešimtmečiais mokslo ir technikos pažanga darė neigiamą įtaką aplinkai (didėjo užterštumas, o apsauga ne taip rūpintasi). Tačiau pastaruoju metu padėtis keičiasi, nes kinta pats požiūris į gamtą bei aplinkosaugą (Galinienė, 2004).

Vertinant gamtinės aplinkos būklę, anot B. Galinienės (2004), svarbu atsižvelgti į tokius aspektus:

- *Oro tarša*. Pagrindinis oro taršos šaltinis - transporto išmetami teršalai. Taip pat oro būklę blogina ir įvairios gamyklos, elektrinės ir kiti pramonės objektai. Taigi, nekilnojamojo turto, o ypač gyvenamojo būsto kaina bus mažesnė vietovėse, kur oro tarša didesnė.
- *Vandens kokybė*. Tai vėlgi svarbu gyventojams, kadangi jie kasdien naudojami vandeniu. Kad tuo būtų galima pasirūpinti, statomi nuotekų biologinio valymo įrenginiai.
- *Atliekos*. Svarbu kad sąvartynai atitiktų elementarius aplinkosaugos ir higienos reikalavimus ir jų vietos būtų parinktos atsižvelgus į specifinę šių objektų įtaką aplinkai.
- *Radioaktyvioji tarša*. Ši tarša, kelianti ypatingą pavojų žmonių sveikatai, turi būti nuolat ir griežtai kontroliuojama.

2. Visuomenės sukurti (*negamtiniai*) veiksniai. Tai žemės sklypo dydis, aplinkosauga, sveikatingumo ir saugumo užtikrinimo galimybės, gatvių ir kelių būseną, greitkeliai, oro uostai, vandens keliai ir uostai, visuomeninis transportas, komunikacijos, rekreacinės galimybės, mokymasis ir kultūrinės galimybės (Galinienė, 2004).

V. Dubinas (2001) šiam veiksnių pogrupiui dar priskiria kelis veiksnius:

- vieta (miestas ar rajonas);
- gyvenamojo būsto dydis (kambarių skaičius, bendras plotas);
- komunaliniai patogumai;
- namo būklė (apšiltinimas, vamzdyno būklė, garažas, rūsys);
- Buto aukštas name, interjeras.

Prie negamtinių veiksnių priskiriamas gyventojų teritorinis pasiskirstymas bei gyventojų pasiskirstymo kaita, kuri lemia nekilnojamojo turto kainą. Dažniausiai ten kur gyventojų tankis didesnis, didesnė ir nekilnojamojo turto kaina, nes jo naudojimo intensyvumas didesnis, automatiškai didesnė ir tokių būstų paklausa (Galinienė, 2004).

Socialiniai veiksniai. B. Galinienė (2004), socialiniams veiksniams priskiria tuos žmonių įpročius ir elgseną, kuriuos nulemia pačios visuomenės būdas ir būseną:

- šėinių dydis bei gyventojų amžiaus struktūra;
- stabilumas apylinkėje bei požiūris į nuosavybę;

- gyventojų skaičiaus pokyčiai bendruomenėje, regione, šalyje;
- gyvenimo būdas ir pragyvenimo standartai, susieti su juos nulemiančiais veiksniais;
- požiūris į įstatymų laikymąsi. Vyriausybės aktyvumas, individuali atsakomybė;
- požiūris į plėtrą, raidą ir ekologiją;
- požiūris į švietimą.

Reikėtų pabrėžti ir tai, jog daugelis gyvenimo kokybę lemiančių veiksnių paprastai siejami su nekilnojamoju turto ir pirmiausia su gyvenamuoju būstu. Apsirūpinimas būstu yra vieno iš būtinausių poreikių patenkinimo procesas, darantis įtaką ne tik gyvenimo lygiui, bet kartu lemiantis ekonominius, socialinius ir demografinius procesus, susijusius su žmogaus teisių garantijomis bei žmoniškųjų išteklių išsaugojimu bei ugdymu (Galiniene, 2007).

Būtų galima pateikti pavyzdį, kaip socialinis veiksnys daro įtaką nekilnojamojo turto vertei ir kainai. Tarkime aplinkui yra pristatyta mažiau kokybiškų nekilnojamojo turto objektų, taigi laikui bėgant greta esančių brangesniu nekilnojamojo turto objektų vertės mažėja, dėl to, jog tai neprestižinis rajonas. Jei aplinkui yra pristatyta daugiau kokybiškų nekilnojamojo turto objektų, tai laikui bėgant greta esančių pigesnių nekilnojamojo turto objektų vertės didėja (prestižinis rajonas). Akivaizdu, jog nekilnojamojo turto vertė labai priklauso nuo to, kas yra aplinkui (žr. <<http://sfinks.lt/?lt=1203350991>>).

Ekonominiai veiksniai. Pagrindiniams turto vertės elementams ir jų sąveikai daugiausiai turi įtakos ekonomikos pokyčiai. Išskiriami šie svarbiausi ekonominiai veiksniai (Galiniene, 2004, p. 190 — 191):

- gyventojų pajamų lygis;
- įsidarbinimo galimybės ir tendencijos;
- kreditavimo galimybės ir palūkanų norma;
- kainų lygis ir turto mokesčių dydis;
- asmeninių santaupų apimtis ir pajamos iš investicijų;
- gyvenamųjų namų pasiūla ir paklausa;
- prekių ir paslaugų mastai.

Reikėtų pabrėžti tai, jog itin susiję yra statybos mastai ir gyvenamojo nekilnojamojo turto kaina, kurie nustatomi kapitalo rinkoje. Kaip teigia Y. Aukščiūnas (2002), tai priklauso nuo to, kiek yra norinčių įsigyti būstą ir būstų skaičiaus rinkoje. Ilgalaikėje perspektyvoje gyvenamojo nekilnojamojo turto kainos turi prilygti statybos kainai, o trumpalaikėje perspektyvoje galimi dideli šių dviejų dydžių nukrypimai.

Gerėjant kreditavimo sąlygoms ir ekonomikai žengiant į spartesnio augimo fazę, gerėja gyventojų lūkesčiai, -o kartu auga nekilnojamojo turto paklausa. Kad patenkintų išaugusią paklausą, statybų įmonėms reikia šiek tiek laiko, todėl kurį laiką pasiūla atsilieka nuo paklausos, o nekilnojamojo turto kainos auga kartu su statybų bendrovių pelnais. Padidėjęs statybų sektoriaus pelningumas pritraukia daugiau investuotojų ir nekilnojamojo turto pasiūla išsiplečia, tai stabilizuoja kainas. Tačiau jei pasiūla neauga arba auga vangiai, tokiu atveju kainos turėtų stabilizuotis tada, kai nekilnojamojo turto vertės ir disponuojamųjų pajamų santykis pasidaro neadekvačiai didelis (Statistikos departamentas, 2007. p. 89).

Politiniai veiksniai. Vyriausybės veiksmai dažnai prilyginami politiniams veiksniams ir jų įtaka yra reikšminga turto kainos pokyčiams. Vyriausybė gali elgtis dvejopai: ji gali riboti nuosavybės panaudojimą ir didinti turto mokesčius savo išlaidoms gerinti, taip pat gali reguliuoti nuosavybę, siekiant užtikrinti daugumos gyventojų gerovę ir saugumą, tačiau kita vertus ji gali ir skatinti privačią iniciatyvą, stiprinti verslo aplinką, siekdama didelio užimtumo, bendrojo ekonominio stabilumo. Politiniams veiksniams priskiriama (Galinienė, 2004. p. 191):

- statybų reguliavimas ir saugumo reikalavimai;
- aplinkosaugos politika;
- policijos, gaisrinės saugos, sveikatos priežiūros galimybės;
- nusikaltimų išvengimo, išsimokslinimo ir rekreacijos galimybės;
- fiskalinė bei monetarinė politika;
- vyriausybės miestų pertvarkymo programos ir namų statybos finansavimo programos;
- pramonės ir kitų verslų reguliavimas.

Apibendrinant galima akcentuoti, jog nors nekilnojamojo turto vertę lemia daugelis veiksnių, mokslinėje literatūroje pažymima, jog visgi pagrindiniai vertę lemiantys veiksniai yra ekonominiai. Be to, analizuojant turto kainas skirtingose teritorijose, jas remti turi nebūtinai visi minėtieji veiksniai (kai kurie veiksniai gali nedaryti įtakos nekilnojamojo turto kainai). Taip pat kartais, nagrinėjant aptartų veiksnių reikšmingumą, yra sunku tiksliai atskirti vieną veiksnį nuo kito. jeigu jie tarpusavyje glaudžiai susiję.

1.3 Nekilnojamojo turto rinkai būdingi bruožai

Kiekviena atvira ir laisva rinka turi tendenciją judėti link pusiausvyros, t.y. taško, kuriame pasiūla lygi paklausai. Šis pagrindinis ekonomikos principas suprantamas, kadangi mažėjant kainai, pirkėjo aktyvumas rinkoje didėja. O tai didina pirkimų apimtį ir mažina pasiūlą, ir atvirkščiai.

Šie rinkos bruožai apibūdina daugumą gerai organizuotų ir efektyvių rinkų. Norint suprasti nekilnojamojo turto rinkos bruožus, reikia nuodugnesnio tyrimo. Nekilnojamojo turto rinka pagal efektyvumą neatitinka kitų rinkų lygio.

Standartizuotų prekių rinkoje prekės pasirinkimo svarbiausias faktorius yra kaina. 2002 m. Nobelio premijos laureatas D. Kanemanas parodė, kad netgi prekių rinkoje sprendimai kartais priimami, pasitelkiant ne kainos patrauklumą ar dideliu prekės reikalingumu, bet nenumaldomu noru ją įsigyti. Tačiau sandoriuose, susijusiuose įsigyjant nekilnojamąjį turtą daugiau pastebima, kad žmonės kuo mažesnę dėmesį skiria kainai, nes vadovaujasi refleksiniais pojūčiais, impulsais, instinktais, įpročiais ir nuotaika. (Стерняк, 2005, p. 20)

Organizuota rinka-tai ūkinė turto (ypač nekilnojamojo) 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 veikia stichiškai ir ne visada užtikrina atliekamų operacijų patikimumą. Čia paminėta nekilnojamojo turto rinka pagal savo pobūdį akivaizdžiai skiriasi nuo tų rinkų, kurias ekonomikos moksle įprasta vadinti gerai organizuotomis, pavyzdžiui, pasaulinių spalvotųjų metalų ar vertybinių popierių rinkų (Стерняк, 2005. p. 17).

Nekilnojamojo turto rinka - tai netobulos konkurencijos rinka, kurią apibūdina tai, kad prekė yra iš tiesų specifinė: kiekvieno objekto unikalumas, kainų nestabilumas, sudėtingi juridiniai-teisiniai veiksniai, žemas likvidumas. Tobulos ir netobulos konkurencijos rinkos palyginimas pateikiamas 1.2. lentelėje.

1 lentelė. Tobulos ir netobulos konkurencijos rinka

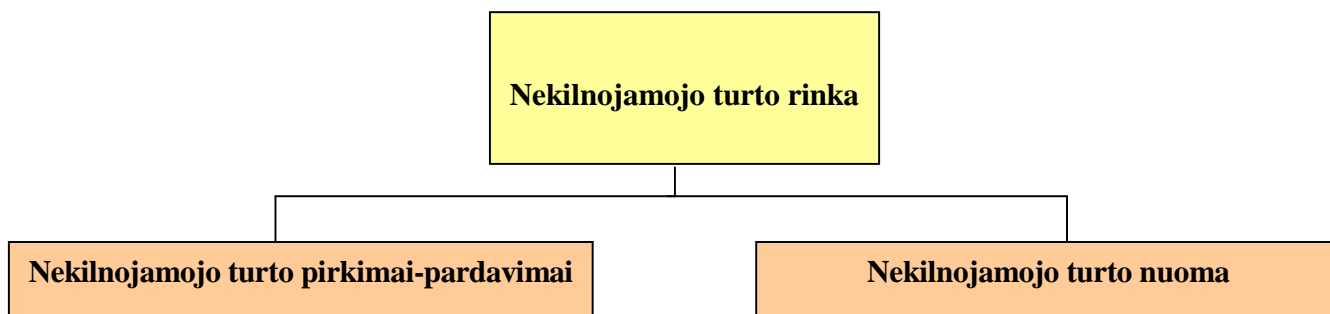
Tobulos konkurencijos rinka	Netobulos konkurencijos rinka
1. Vienarūšės ir dalijamos prekės.	1. Nestandartinės prekės, kadangi kiekvienas objektas unikalus.
2. Didelis pardavėjų ir pirkėjų skaičius, kuris negali daryti įtakos kainai.	2. Mažas pardavėjų, pirkėjų skaičius kuris savo finansinėmis galimybėmis gali įtakoti kainą.
3. Didelis pardavėjų ir pirkėjų informatyvumas apie prekę ir kainą.	3. Prieinama informacija dažnai nepatikima ir ne visa.
4. Centralizuota prekės pirkimo-pardavimo vieta.	4. Nepastovi pirkimo-pardavimo sandorių sudarymo vieta.
5. Didelė didėjančių ir mažėjančių pasiūlymų galimybė.	5. Pasiūlymų galimybė nepriklauso nuo statybos ciklo trukmės.

Šaltinis : Dijkman ir kt.(2005), "Europe real estate yearbook 2005" .

Galima išskirti kelis *nekilnojamojo turto rinkos ypatumus*, kurie parodo esminius, svarbiausius skirtumus tarp nekilnojamojo turto rinkos ir kitų (gerai organizuotų) rinkų :

- nekilnojamojo turto rinkos ribos - rajonas, miestas, regionas;
- atskirais atvejais neįmanoma pakeisti turto paskirties;
- išaugęs turto pirkėjų ir pardavėjų skaičius;
- dauguma sandorių yra privataus pobūdžio, bet ne visi;
- sudėtingas patikimos informacijos gavimas;
- informacijos apsiikeitimas ir sprendimų priėmimas vyksta labai lėtai;
- labai svyruojantis tiek pirkėjų, tiek pardavėjų informuotumo lygis;
- stiprus teisinis sandorių reguliavimas;
- dėl ilgo statybos proceso beveik neįmanomas greitas pasiūlos padidėjimas. (Стерняк, 2005)

Nekilnojamojo turto sandoriai susiję su teisės normomis, kurios gali keistis priklausomai nuo nekilnojamojo turto objekto. Kiekvienam tokiam sandoriui reikia didelio skaičiaus teisinių formalumų ir dokumentų. Laisvą rinkos veikimą gali stipriai riboti finansavimas. NT kaip prekės pobūdis pavaizduotas 5 pav.



5pav. Nekilnojamojo turto rinkos dvejetainis pobūdis

Šaltinis: sudaryta darbo grupės remiantis: B.Galinienė(2004)"Turto ir verslo vertinimo sistema", Vilnius.

Nekilnojamojo turto rinkas galima klasifikuoti pagal nekilnojamojo turto rūšis, apimtį ir su juo atliekamų operacijų pobūdį (pirkimo-pardavimo arba nuomos sutartis). Nuomos rinkos ir pardavimų rinkos neišsiskiria, kadangi jos sudaro dalį platesnės visumos, tačiau nuomos rinka nepasižymi tuo kintamumu, kokį turi nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo rinka. Nuomos rinka pagal savo pobūdį panaši į vartojamųjų prekių rinką, o pardavimų rinka – gamybinės paskirties prekių rinką. Paprastai

vartojamųjų prekių rinkos aktyvumo pokyčiai ne taip pastebimi kaip gamybinių prekių rinkoje (Kolpak, 2003),

Tuo tarpu nuomos rinka turi įtakos statybos pardavimo kainoms ir tempams. Pirkimo-pardavimo rinkoje kainos gali gerokai padidėti, o tai tampa naujų statybų stimulu. Jei pastatų statoma daugiau, nei jų gali absorbuoti pagal susiklosčiusias kainas pirkimų-pardavimų rinka, prireikia gana ilgo laiko juos realizuoti. Tai savo ruožtu sukuria „pirkėjų rinką“ ir perteklinę mažos kainos pasiūlą.

Nuomos mokesčio ir pardavimų kainų didėjimas paprastai yra padidėjusios gyvenamojo ploto paklausos rezultatas, nors infliacijos tendencijos gali lemti kainų visuose rinkos segmentuose padidėjimą. Jeigu sudaromas trumpo laikotarpio planas, paklausos parametrai turi didesnę reikšmę negu pasiūlos charakteristikos. Pagrindinis paklausos elementas yra perkamoji galia, kuri apima pajamas, finansavimo sąlygas ir galimybes. Kai didėja paklausa, didėja rinkos aktyvumas. Ir atvirkščiai, perkamosios galios mažėjimas sukelia rinkos depresiją.

Nekilnojamojo turto rinkoje išsivystė tam tikros tendencijos, bruožai kurie nebūdingi kitoms rinkoms. Išskirtinis bruožas nekilnojamo turto rinkos tai, kad neturi pastovios pardavimui ir pirkimui nustatytos vietos ir yra labai glaudžiai priklausoma nuo nekilnojamo turto, kaip ekonominio, teisinio ir socialinio santykio komplekso.

1.4 Nekilnojamojo turto rinkos cikliškumas

Nekilnojamojo turto rinkai, kaip ir daugeliui kitų. būdingas cikliškumas. Tiek kilimo, tiek kritimo bumai užtrunka vidutiniškai apie 5 - 6 metus. Būsto kainos industrinėse valstybėse įgavo stiprų augimą nuo 10 dešimtmečio vidurio. Daugumoje šalių išaugusią būsto paklausą labiausiai sąlygojo laisvėjanti monetarinė politika (Statistikos departamentas, 2007, p. 85).

P. ir R. Wonnacott (1994) išskiria keturis ekonomikos ciklo etapus: pagyvėjimą, suklestėjimą, krizę (nuosmukį) ir depresiją. Nekilnojamojo turto rinkai, kaip ir visai ekonomikai, būdingi tie patys svyravimo ciklai.

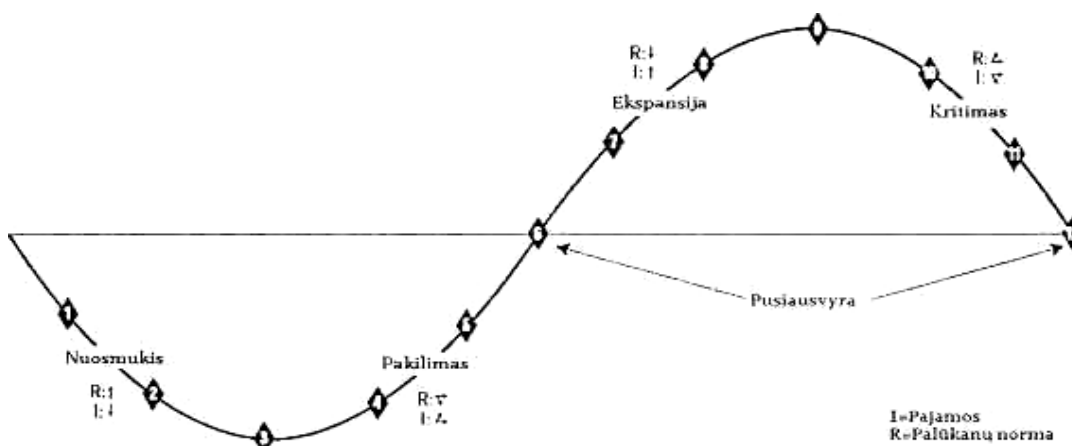
Taigi, nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo ciklai susideda iš šių keturių fazių:

1. **Ekspansija.** Tai periodas, kurio metu didėja statybų aktyvumas, o tuo pačiu ir nekilnojamojo turto pasiūla, susidomėjimas nekilnojamoju turtu, užimtumas, kyla gyvenamojo nekilnojamojo turto kainos. Tačiau reikia pažymėti tai, jog nekilnojamojo turto paklausa auga sparčiau negu pasiūla. Palūkanų norma pradeda mažėti.
2. **Sulėtėjimas, pikas ir kritimas.** Tai periodas, kuriam būdingas teigiamas, tačiau mažėjantis susidomėjimas nekilnojamoju turtu, statybų aktyvumo sulėtėjimas. Kainos, kurios yra ir taip

aukštos toliau kyla. užimtumo laipsnis išlieka tikrai aukštas. Pasiekus ciklo piką, susidomėjimas nekilnojamoju turtu ir statybų aktyvumas pradeda mažėti, t.y. pasiūla auga sparčiau nei paklausa. Palūkanų norma mažėja.

3. **Nuosmukis.** Tai periodas, kurio metu mažėja užimtumas ir susidomėjimas nekilnojamoju turtu, krinta kainos ir galiausiai sumažėja statybų aktyvumas, nekilnojamojo turto pasiūla. Būdinga didėjanti palūkanų norma.
4. **Sulėtėjęs nuosmukis, sąstingis ir pakilimas.** Tai periodas, apibūdinamas kaip pakilimas iš statybų sąstingio bei užimtumo, atsiranda didesnis susidomėjimas nekilnojamoju turtu (pradeda augti jo paklausa), tačiau nekilnojamojo turto pasiūla vis dar išlieka maža. Pasiekus sąstingį (žemiausią sąstingio tašką) nekilnojamojo turto pramonė pradeda po truputį augti, kas suformuoja pagrindus kitai ekspansijai. Palūkanų norma išlieka stabiliai aukšta (Galinienė ir kt.,2006; Global Strategic Real estate, 1999).

Nekilnojamojo turto rinkos ciklo grafikas pateiktas 6 paveiksle.



6 pav. Nekilnojamojo turto rinkos ciklas

Šaltinis: sudaryta remiantis Global Strategic Real estate Research group, 1999.

Paveikslas vaizduoja visas keturias ciklo fazes ir kaip kiekvienoje iš jų kinta pajamos bei palūkanų norma (pavyzdžiui, nuosmukio fazėje palūkanų norma linkusi augti, o pajamos — mažėti). Ciklas suskirstytas į 12 taškų, iš kurių 2 parodo balanso (pusiausvyros) situaciją (Global Strategic Real estate Research group, 1999).

Pažymėtina, jog palankiausia įsigyti nekilnojamąjį turtą laikotarpiu, kurį žymi taškai 3 - 4. o parduoti — laikotarpiu, kurį žymi taškai 8 — 9 (Dijkman, 2005).

Anot G. R. Mueller (2002), viena pagrindinių priežasčių, dėl ko nekilnojamojo turto rinkai būdingas cikliškumas, yra pasiūlos ir paklausos neatitikimas — esant per mažai nekilnojamojo turto pasiūlai ir tuomet jai žymiai ūgtelėjus, ji išlieka tokia pat didelė (ar net toliau auganti) netgi tuomet, kai paklausa sumažėja, atsiranda atotrūkis tarp paklausos ir pasiūlos. Rinka persipildo nekilnojamojo turto objektais (Mueller, 2002).

Nekilnojamojo turto rinka, kitaip nei kito turto rinkos, pasižymi ne simetrine kainų dinamika. Kainos piko („būmo“) metu auga gan sparčiai, bet nuosmukio metu nėra linkusios labai kristi, nes rinkos dalyviai nenori parduoti turto, patirdami didžiulį nuostolį, vietoje to, turtą išima iš rinkos ir pasilaiko ateičiai. Todėl labiau tikėtina, kad kainos kris labai pamažu keletą metų (Statistikos departamentas “metiniai statybos įmonių darbų duomenys“, 2008).

Nekilnojamojo turto rinkos ciklus galima tiksliau paanalizuoti tiek trumpu, tiek ilgu laikotarpiu:

- Nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo ciklai ilgu laikotarpiu. Ilgo laikotarpio nekilnojamojo turto rinkos ciklas iš esmės yra tiesinė funkcija, kuri kinta pagal gyventojų skaičiaus ir pajamų lygio pokyčius šalies mastu. Didėjant žmonių populiacijai ir pajamų lygiui, kyla ir nekilnojamojo turto paklausa. Gyventojų gimstamumo ir darbo užmokesčio didėjimas veikia tiesiogiai, nes, paprasčiausiai didėjant gyventojų skaičiui ir jų pajamoms, šeimoms reikia vietos kur gyventi, dirbti ir pramogauti.
- Nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo ciklai trumpu laikotarpiu. Pagrindiniai nekilnojamojo turto paklausą lemiantys veiksniai trumpu laikotarpiu yra galimybė gauti būsto kreditą ir būsto paskolų palūkanų normos. Lyginant su kitais komerciniais sandoriais, nekilnojamajam turtui įsigyti reikia ganėtinai daug skolintų lėšų, todėl palūkanų normos dydis iš esmės nulemia investuotojų sprendimus - investuoti ar ne į nekilnojamąjį turtą. Taip investicijos į nekilnojamąjį turtą tampa ypač jautrios palūkanų normos pokyčiams. Augant palūkanų normoms, nekilnojamojo turto paklausa krinta, ir atvirkščiai, krintant palūkanų normoms, didėja nekilnojamojo turto paklausa. Šiuo požiūriu, nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo ciklas pralenkia šalies ekonomikos aktyvumo ciklą keliais laiko etapais. Šio reiškinio priežastis yra palūkanų normos priklausomybė nuo ekonomikos aktyvumo ciklo fazės. Kai šalies ekonomika patiria sąstingį, palūkanų normos pasiekia žemiausią tašką (dėl vyriausybės ekonominės politikos, siekiant paskatinti ekonomikos augimą), žemos palūkanų normos skatina nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą, o tai padeda pakilti šalies ekonomikai

iš recesijos. Ekonomikos aktyvumui įsibėgėjus, palūkanų normos pradeda kilti, o tai stabdo nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą (Galinienė ir kt., 2006).

Taigi, kaip teigia B. Galinienė, A. Marčinskas, S. Malevskienė (2006), nekilnojamojo turto rinka yra ekonomikos būklės rodiklis. Nekilnojamojo turto rinka į ekonominius ciklo etapus pradeda reaguoti anksčiau nei visa ekonomika. Jei situacija nekilnojamojo turto rinkoje gerėja, reikia tikėtis pakilimo ekonomikoje. Tačiau yra kita teorija, kuri teigia, kad nekilnojamojo turto rinka į ekonomikos ciklo etapus reaguoja vėliau nei visa ekonomika. Šios teorijos atstovai (J. Brzeski, G. Dobrowolski, E. P. Kazlowski (2006) aiškina, kad nekilnojamojo turto rinka į ekonominio ciklo etapus reaguoja vėliau nei visa ekonomika dėl tos priežasties, kad prasidėjus atitinkamam ekonominio ciklo etapui, nekilnojamojo turto kainos ima kristi tik po kurio laiko. Nekilnojamojo turto kainos nustoja kilti prasidėjus ekonominei krizei ir vėliau kurį laiką išlieka stabilios. Augant ekonomikai, nekilnojamojo turto rinka vystosi lėčiau, palyginti su bendra ūkio plėtra. Taigi, pasak pastarosios teorijos atstovų, cikliški nekilnojamojo turto pokyčiai rinkoje yra ekonominių, finansinių bei visuomeninių reiškinių padarinys.

Nepaisant skirtingų teorijų, galima teigti, jog nekilnojamojo turto rinkai, kaip ir visai ekonomikai, būdingi cikliniai svyravimai, kurių pasireiškimo mastas, trukmė ir intensyvumas kinta.

1.5 Tolimesnės nekilnojamojo turto rinkos tendencijos

Šiame poskyryje bus apžvelgtos galimos nekilnojamojo turto rinkos ir kainų tendencijos, remiantis įvairių specialistų nuomonėmis bei faktų, įvykusių nekilnojamojo turto rinkoje, istorine analize, aptarta anksčiau. Jau žinomos nekilnojamojo turto rinkos bumo priežastys padės numatyti galimus kainų bei paklausos pokyčius nekilnojamojo turto rinkoje. Šiame poskyryje bus pateikti nekilnojamojo turto rinkos specialistų patarimai, į kokį nekilnojamąjį turtą labiausiai apsimoka investuoti bei prognozės, koks nekilnojamasis turtas brangs labiausiai.

Pastaruoju metu gausu prieštaringų nekilnojamojo turto rinkos vystimosi prognozių – vieni laukia rekordinių būsto kainų aukštumų, kiti kalba apie neišvengiamą susidariusio lūkesčių ir kainų burbulo sproginimą.

Šis burbulas ekonomikoje įvardijamas kaip procesas, kai tam tikrą laiką kainos smarkiai kyla, o vėliau gerokai smukteli. Tokioms nuomonėms pagrindą davė per praėjusius metus vidutiniškai net 40 procentų kilusios būsto kainos (Vernickaitė A. Ar jau traukiasi būstų kainų siaubas // Veidas, 2008-06-29).

Per pastaruosius kelerius metus vienas iš labiausiai pastebimų veiksnių, pakeitusių Lietuvos NT rinką, buvo staigus NT kainų augimas. Su kuo gi tai siejama? Ar įmanoma adekvačiai įvertinti nekilnojamojo turto (mūsų atveju būsto) rinkos būklę, numatyti pagrįstus rinkos ir rinkos kainų pokyčių prognozavimo instrumentus?

(žr. <http://www.aruodas.lt/index.php?lng=Lt&mod=News&act=NewsPost&id=514>).

NT rinkos raida Lietuvoje skirstoma į kelis etapus. Pirmasis (1992–2002 m.) sietinas su komercinės paskirties nekilnojamojo turto aktyvesne rinka. Šiame dešimtmetyje nekilnojamojo turto rinkos dalyviai orientavosi į prekybos centrų, biurų ir multifunkcinių pastatų statybą. Tai lėmė rentablesnės ir lengviau prognozuojamos komercinės paskirties NT sąlygos, didelis šiuolaikiškų patalpų verslui stygius ir pasikeitęs verslininkų požiūris į klientų aptarnavimo sąlygas, darbo ir verslo aplinką.

Antrajam etapui (2002–2005 m.) būdingas gyvenamosios paskirties NT paklausos augimas. Šį laikotarpį NT rinkos bei bankų analitikai dažnai pavadindavo NT rinkos „perkaitimo“ laikotarpiu. NT rinkoje buvo stebimas per daug spartus, dažnai nepagrįstas kainų kilimas (žr. <http://www.aruodas.lt/index.php?lng=Lt&mod=News&act=NewsPost&id=514>).

NT rinkos augimui geras sąlygas sudaro realus BVP augimas, kuris kelis kartus viršija euro zonos rodiklį, ir darbo užmokesčio didėjimas. Lietuvai, palyginti su euro zona, būdingos itin žemos palūkanų normos, palankios kreditavimo sąlygos, taikomos įvairios mokesčių lengvatos (pavyzdžiui, pajamų mokesčio lengvata) norintiems įsigyti būstą. Išaugusios gyventojų disponuojamos pajamos ir žemos palūkanų normos suteikia daugiau galimybių didesniai gyventojų skaičiui pasiimti kreditą būstui įsigyti.

(žr. <http://www.aruodas.lt/index.php?lng=Lt&mod=News&act=NewsPost&id=514>).

Tad kuo tikėti ir kaip žinoti, kokios nekilnojamojo turto tendencijos? Gitanas Nausėda, SEB Vilniaus banko prezidento patarėjas, pripažįsta, jog nekilnojamojo turto rinkoje stiprus subjektyvumo veiksnys. Įvairios interesų grupės stengiasi manipuluoti rinkos dalyvių elgesiu sau naudinga linkme, todėl atsiranda tokių priešingų prognozių. Suinteresuotieji parduoti būstą (perpardavėjai, nekilnojamojo turto agentūros, statybų bendrovės ir kt.) linkę formuoti nuomonę, kad būstas brangs. Ir priešingai, tie, kurie ruošiasi pirkti būstą, norėtų įtvirtinti prognozes, kad būsto kainos išpūstos ir jau netrukus turėtų kristi. Anot G.Nausėdos, įvairias nuomones ir prognozes reikėtų vertinti kritiškai. “Pirmiausia reikėtų atsižvelgti į tai, ar prognozuojančiųjų kalbos pagrįstos argumentais ir skaičiais. Be to, žmogus pats turėtų įvertinti, kurių iš priešingas nuomones skelbiančiųjų argumentai yra svaresni”, – pataria G.Nausėda (Pilibaitis R. Būsto rinka – kiekvienas žiūri iš savo varpinės // Verslo žinios, 2007-08-05).

Anot „Ober-Haus“ ekspertų, didelį kainų kilimo potencialą turi naujos statybos butai mažaaukščiuose pastatuose, arčiau želdynų, toliau nuo judrių gatvių, užterštumo bei triukšmo šaltinių (žr. http://www.takas.lt/nt/?st=news&msg_id=1051).

Pasak Rimo Kirdulio, NT agentūros „Invalda Real Estate“ Prekybos skyriaus vadovo, artimiausiais metais labiausiai brangs ir aktyviausiai bus perkami įvairios paskirties žemės sklypai aplink Vilnių, Kauną, Klaipėdą, Šiaulius Brangs ir naujos statybos namai, per 2007-uosius – maždaug 10 procentų (Ranonytė A. Aukso gysla dar neišsemta // Verslo žinios, 2007-10-17).

UAB „Eika“ plėtros direktorės Viktorijos Danilevičienės nuomone, labiausiai per ateinančius metus brangs paklausiausios kvadratūros būstas, t.y. 1-2 kambarių butai, taip pat būstas, esantis patraukliame rajone, miesto centre ir arti jo. Taip pat labiausiai brangs būstas naujos statybos name arba name, statytame iki 1920 metų, kadangi toks būstas būtinai turės būti renovuotas (Ranonytė A. Aukso gysla dar neišsemta // Verslo žinios, 2007-10-17).

2 lentelėje, sudarytoje iš „Invalda Real Estate“ šaltinių, pateikiami pelningiausi NT rinkos segmentai: žemės sklypai ir naujos statybos nedideli butai, jų kaina dabartiniu metu ir planuojamas kainos padidėjimas per 2008-uosius metus (Ranonytė A., Verslo žinios, 2007-10-17):

Nekilnojamasis turtas	Kaina 2007 m.	Kainos padidėjimas 2008 m., %
Žemės ūkio paskirties sklypai aplink regionų centrus	3 tūkst. Lt/a.	20
Sklypai namų valdoms geroje vietoje	15-20 tūkst. Lt/a.	20
Žemės ūkio paskirties žemė, skirta žemės ūkiui	3-4 tūkst. Lt/ha	20
Populiariausi naujos statybos butai		
- 1 kambario (40 kv.m)	180-210 tūkst. Lt	15
- 2 kambarių (60 kv.m.)	220-250 tūkst. Lt	15

2 lentelė. Pelningiausi NT rinkos segmentai ir kainų tendencijos (Ranonytė A. Aukso gysla dar neišsemta // Verslo žinios, 2008-06-17)

Kaip matome, prognozuojama, jog labiausiai – net po 20 procentų – turėtų brangti žemės ūkio paskirties sklypai aplink regionų centrus ir sklypai namų valdoms geroje vietoje. Žemės ūkiui skirta žemė, manoma, brangs 20 procentų, o naujos statybos 40-60 kv.m. butai – apie 15 procentų.

Vertinant galimas naujų butų kainų kitimo tendencijas, reikia atsižvelgti į tai, kad nuo 2007 metų sausio pirmosios pradėti statyti daugiabučiai turi būti atiduodami eksploatuoti tik su visa apdaila. Kol kas beveik visos nekilnojamojo turto plėtros ir statybos bendrovės parduoda butus su daline apdaila, tačiau artimiausioje ateityje turės pasiūlyti butų, kurie privalės būti visiškai įrengti (Putelytė G. Stabilizavosi blokinių namų butų kainos // Veidas, 2007-08-11).

Korporacijos „Matininkai“ viceprezidento S.Deveikio nuomonė, kurią jis išsakė dar prieš dvejus metus, ta pati: nauji butai galėtų kainuoti brangiau, jei būtų įrengti. Dabar daugumoje parduodamų būstų su vadinama daline apdaila tik paruoštos patalpos apdailai atlikti: baigta šildymo sistema, yra elektros, dujų, vandentiekio įvadai (Nedveckaitė J. Pirkti butus suskubo net beturčiai // Laikas, 2007-12-08). Akivaizdu, kad reikalaujama pilna apdaila lems dar didesnę kainų kilimą.

Naujos statybos būstų kainų mažėjimo, kaip skelbia „InReal“ analitikai, tikėtis tikrai neverta. Pasak jų, gyvenamuosiuose didžiųjų šalies miestų rajonuose butai turėtų brangti iki 10 procentų, tačiau prestižiniuose miesto rajonuose esantys butai, ypač centre ir Senamiestyje, ir toliau brangs dideliais tempais – iki 25 proc. Paprastai žmonės stengiasi įsigyti būstą prestižiniame miesto rajone, tikėdamiesi iš jo uždirbti ateityje padidėjus kainai arba išnuomojant, todėl šių butų paklausa ir kainos turėtų kilti (Putelytė G. Stabilizavosi blokinių namų butų kainos // Veidas, 2007-08-11).

Naujus būstus brangins didėjantys statybų kaštai. Pasak S.Vagonio, ateityje statybos kaštai dar labiau didės, nes brangs išlaidos transportui, statybinės medžiagos. Dėl naujos munitų sistemos bus apribotas statybinių medžiagų įsigijimas iš NVS šalių, iš kur daugiausia vežamas metalas, cementas ir kt. Gali brangti ir darbo jėga, kadangi didės atlyginimai (Nedveckaitė J. Pirkti butus suskubo net beturčiai // Laikas, 2007-12-08). Anot kai kurių rinkos dalyvių, labai tikėtina, jog rinką dar labiau sudrebintų, jei dar labiau brangtų vienas iš statybų srityje gana reikalingų dalykų – degalai. Dėl brangstančio benzino ir mazuto didėtų statybvietėse naudojamų mechanizmų nuomos, medžiagų gabenimo kainos. Naftos produktų kainos yra viena iš svarbiausių verslo sąlygų (Stankevičiūtė R. Nafta judina būsto ir žemės vertę // Verslo žinios, 2007-08-03).

Individualių namų rinka taip pat dar neišsėmė savo potencialo. Didėjant individualių namų paklausai, natūraliai kyla ir sklypų paklausa bei kaina. Pagrindiniai kriterijai renkantis sklypą po kainos yra vieta, vaizdas, privažiavimas, kaimynai (Putelytė G. Stabilizavosi blokinių namų butų kainos // Veidas, 2007-08-11).

Pagal „InReal“ ekspertų prognozes, ateityje NT rinkos aktyvumas turėtų šiek tiek mažėti, ypač palyginti su piku – 2008 metais. Jeigu išsilaikys ekonominio ir gyventojų pajamų didėjimo tendencijos bei stipriai nekils paskolų palūkanų normos, artimiausiu metu rinka neturėtų „perkaisti“. Žemės, ypač namų valdų rinka ir toliau išliks aktyvi, o ribota namų valdų pasiūla turės įtakos ir žemės ūkio paskirties sklypų pardavimo augimui (Putelytė G. Stabilizavosi blokinių namų butų kainos // Veidas, 2008-08-11). Pavyzdžiui Neringoje ribota būstų bei žemės pasiūla didina ir toliau didins jų kainas (Putelytė G. Brangiausi butai už Vilniaus ribų – Nidoje // Veidas, 2008-02-03).

Alytaus ir Marijampolės miestuose neapsimoka statyti naujos statybos butų, kol seno buto kvadratinio metro kaina neišaugs iki 1500 Lt, nes pastatyti kainuoja brangiau, nei įsigyti seną butą.

Todėl šiuose miestuose, kurie yra šeštas ir septintas pagal dydį Lietuvoje, kol kas statomi tik individualūs namai. Dėl to miestai plečiasi į šalis, netrukus gali atsirasti sklypų stygius, tad žemės kainos čia neišvengiamai turėtų kilti (Putelytė G. Brangiausi butai už Vilniaus ribų – Nidoje // Veidas, 2007-02-03).

„Ober-Haus“ Vertinimo ir rinkotyros skyriaus vadovo Sauliaus Vagonio nuomone, Kaune gyvenamojo būsto statyba gali kilti iki 30 proc., Klaipėdoje – 20-30 proc. Vilniuje šuolinio kilimo nebeturėtų būti, rinka stabilizuojasi ir segmentuojasi (Putelytė G. Stabilizavosi blokinių namų butų kainos // Veidas, 2007-08-11). Ne mažiau nei sostinėje, Kaune projektuojama ir individualių gyvenamųjų namų. „Kauniečiai turi silpnybę savam namui“, - tikina UAB „Latmas“ direktorius Vigtas Leonavičius. Jo teigimu, aplinkui Kauną po kokių 1-3 metų turėtų atsirasti 8-9 nauji individualių gyvenamųjų namų kvartalai. Žemės kainos šiose vietose jau kyla (Budvytienė G. Nekilnojamojo turto rinka sluoksniuojasi // Kauno diena, 2006-01-27). Taip pat turėtų prasidėti naujų daugiabučių namų statybos Šiauliuose, nes bendrovė „Baltic Realty Adviser“, ištyrusi Šiaulių rinką, nustatė, kad šiame mieste stinga kelių tūkstančių naujos statybos būstų, ir nusprendė statyti 100 mln. Lt vertės naują kvartalą – 600 butų, daugiaaukštį garažą ir paslaugų komplekso pastatą (Sarafinas G. Civilizuoti kvartalai keičia pavienius daugiabučius // Veidas, 2006-10-13).

Ši tendencija statyti gyvenamųjų namų kvartalus, keičiant pavienius daugiabučius, įsiviešpatavo beveik visuose didžiuosiuose miestuose. Anksčiau dauguma statybos bendrovių paprastai pirkdavo nedidelius žemės sklypus mieste ir tarp senų daugiaaukščių kaišiodavo naujus savo daugiabučius, šitaip tankindamos miestus, užstatydamos laisvas erdves prie anksčiau pastatytų namų bei blogindamos gyventojų sąlygas. Dabar vis daugiau statytojų apsisprendžia statyti ne pavienius daugiabučius, o ištisus jų kvartalus ar net naujus mikrorajonus, kuriuose planuojama nutiesti gatves, šaligatvius, įrengti gatvių apšvietimą, tarp namų suformuoti pakankamai erdvius žaliuosius plotus, gėlynus, įrengti vaikų žaidimų aikšteles, sporto aikštynus, pastatyti pastatus, skirtus parduotuvėms, vaistinėms, sporto klubui, baseinui. Netgi pastatyti vaikų darželį, pradinę mokyklą, įrengti buitinio aptarnavimo įstaigas, bankų filialus, pramogoms skirtus pastatus, požeminę automobilių stovėjimo aikštelę (Sarafinas G. Civilizuoti kvartalai keičia pavienius daugiabučius // Veidas, 2006-10-13). Be abejo, tai gyvenimo kokybės šiuose kvartaluose ar mikrorajonuose nusipirkusiųjų būstą pagerinimo garantas, tačiau tai didins ir tokio būsto kainas.

Tuo tarpu senuose blokiniuose namuose esančių butų kainos per ateinančius vienerius-dvejus metus turėtų stabilizuotis ar netgi šiek tiek sumažėti, kaip mano daugelis NT rinkos specialistų (Vernickaitė A. Ar jau traukiasi būstų kainų siaubas // Veidas, 2007-09-29).

“Sutinku su ekspertais, senos statybos butų kaina sostinės blokiniuose namuose yra išpūsta. Tačiau yra daugybė žmonių, kurie matydami, kaip didėja kaina, pirks tokį butą ir mokės dar daugiau. Tuomet paaiškės, kad ekspertai, prognozavę, jog kainos kris, buvo neteisūs”, – sako Algimantas Variakojis, UAB “Finasta” projektų vadovas (Pilibaitis R. Būsto rinka – kiekvienas žiūri iš savo varpinės // Verslo žinios, 2007-08-05). Šią jo nuomonę, kad seni butai išliks paklausūs, patvirtino ir 2005 metų rugsėjo mėnesį viešosios nuomonės ir rinkos tyrimų bendrovė „TNS Gallup“, apklaususi penkis šimtus 18-74 metų amžiaus Šiaulių gyventojų. Pagal gautus apklausos rezultatus paaiškėjo, kad artimiausiu metu senos statybos butai ir namai Šiauliuose išliks paklausūs – juos ketina pirkti 36,5 proc. visų Šiauliečių, ketinančių įsigyti nekilnojamo turto (žr. <http://www.delfi.lt/archive/article.php?id=7813799>), o tai yra daugiau, negu trečdalis visų asmenų, dalyvavusių apklausoje ir ketinančių įsigyti nekilnojamojo turto.

Pasak „TNS Gallup“ marketingo direktoriaus Edmundo Bražėno, senų butų ir namų paklausa tik šiek tiek atsilieka nuo naujos statybos nekilnojamo turto paklausos. Naujos statybos butus ar namus ketina pirkti 38 proc. respondentų, dar 26 proc. rinksis prieš 2-15 metų statytus butus ar namus (žr. <http://www.delfi.lt/archive/article.php?id=7813799>).

Artimiausiu metu pirkti ar parduoti nekilnojamąjį turtą ketina 7 procentai Šiauliečių. “Tokia pati dalis gyventojų nurodė operacijas su nekilnojamuoju turtu atlikę per dviejų pastarųjų metų laikotarpį, tad pastebima aiški besitęsiančio gyventojų aktyvumo nekilnojamojo turto rinkoje didėjimo tendencija,” – sakė E. Bražėnas. Remiantis tyrimo duomenimis, artimiausioje ateityje didės ne tik Šiauliečių aktyvumas nekilnojamojo turto rinkoje, bet ir jų vidutinės išlaidos nekilnojamam turtui įsigyti. “Prieš porą metų daugiau nei pusės visų nekilnojamo turto sandėrių vertė siekė iki 100 tūkst. litų. Tuo tarpu jau per artimiausius 12 mėnesių numatoma, kad virš 50 proc. visų sandorių bus 100-200 tūkst. litų vertės, apie 20 proc. – 200-300 tūkst. litų, o 7 proc. sudarys didesni nei 300 tūkst. litų nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandoriai,” – sakė E. Bražėnas. Virš 17 proc. Šiauliečių, planuojančių įsigyti butą ar namą, būsto paieškos ar pardavimo rūpesčius yra linkę patikėti nekilnojamojo turto agentūroms. “Tyrimo rezultatai taip pat rodo, kad vis svarbesnis tampa statybų bendrovių įvaizdis – virš 70 proc. būsimų naujos statybos butų ir namų pirkėjų nurodė, kad jiems yra svarbu arba labai svarbu, kuri statybos bendrovė stato jų būstą,” – sakė E. Bražėnas (žr. <http://www.delfi.lt/archive/article.php?id=7813799>).

Taigi, ar verta tikėtis nekilnojamojo turto rinkos stabilizavimosi ar net kainų mažėjimo? Vienos didžiausių Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros bendrovių „Eika“ direktoriaus Roberto Dargio nuomone, nekilnojamojo turto rinka galutinai turėtų stabilizuotis per artimiausius 2-3 metus: „Žmogus per gyvenimą vidutiniškai pakeičia 3-4 būstus, todėl paklausa būsto rinkoje visada išliks.

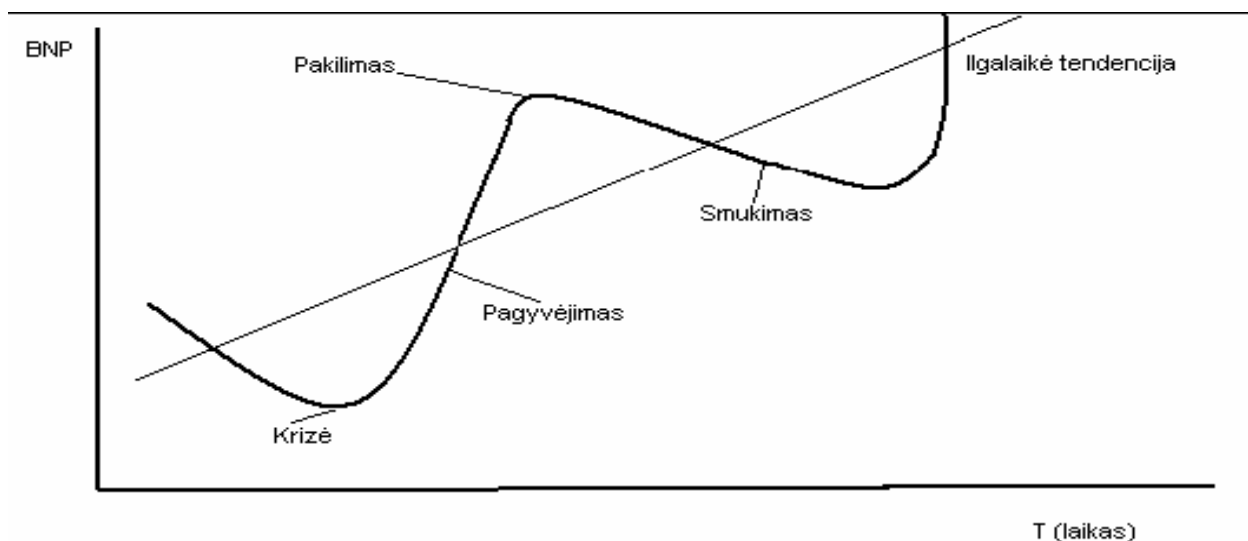
Lėtės tik naujų statybų, nekilnojamojo turto kainų didėjimo tempai, tačiau būstas ir toliau išliks saugi ilgalaikė investicija“ (Vernickaitė A. Ar jau traukiasi būstų kainų siaubas // Veidas, 2007-09-29).

"Būsto paklausa vis dar viršija pasiūlą, kurią per artimiausius 2-3 metus turėtų padidinti nauji projektai ar nauji rinkos dalyviai. Rinkoje atsiras daugiau įvairesnių produktų, taip pat įtikima, kad suaktyvės ir senos statybos būstų rinka: esant palankiai ekonominei situacijai, vis daugiau žmonių norės pasikeisti būstą", - tvirtina R. Dargis (žr. <http://www.termionas.lt/?lt=1219818838>).

Pasak jo, nekilnojamojo turto rinkai būdingas cikliškumas, ir Lietuvos rinkoje per artimiausius metus reikia laukti ne krizės, o stabilizacijos etapo.

"Žmogus per gyvenimą pakeičia vidutiniškai 3-4 būstus, todėl paklausa būsto rinkoje visada išliks. Lėtės tik naujų statybų, kainų augimo tempai, tačiau būstas ir toliau išliks saugia ilgalaikė investicija", - teigia R. Dargis (žr. <http://www.termionas.lt/?lt=1219818838>).

Kaip ir visose rinkose, nekilnojamojo turto rinkoje viskas vyksta ciklais: nuo kilimo iki stagnacijos, didesnio ar mažesnio kritimo, vėliau viskas vėl prasideda iš naujo. Prisiminkime ekonomikos teoriją: yra keturios pagrindinės verslo ciklo fazės, t.y. pagyvėjimas, pakilimas, smukimas ir krizė, kuri gali peraugti į depresiją. Tokie BNP pokyčiai rinkos ekonomikoje nėra atsitiktiniai, jie dėsningi, nuolat pasikartojantys, tačiau jie skiriasi savo trukme ir skiriasi svyravimus sukėlę veiksniai. Yra ciklų, kurių trukmė – tik keliasdešimt mėnesių, tačiau yra ir tokių, kurių trukmė skaičiuojama dešimtimis metų. Pagrindinė ūkio ciklinių svyravimų priežastis – visuomeninės paklausos kaita (Davulis, 2003). Tačiau reikia įvertinti tai, kad ilgalaikėje tendencijoje ši ekonominių ciklų kreivė kyla aukštyn, kadangi bet kurios šalies BNP turi aiškia tendenciją didėti (žr. 7 paveikslą).



7 pav. Ekonomikos ciklai (Davulis, 2003).

Vadinasi, ilgalaikėje perspektyvoje nekilnojamasis turtas brangs.

Taigi, nekilnojamojo turto rinkos pakilimas, prasidėjęs nuo 2003 metų nesustoja ligi šiol, ir, prognozuojama, tęsis iki 2008 metų. Yra prognozių, kad Lietuvoje būstų paklausa sparčiai augs per ateinančius 10-15 metų. Per praėjusius metus būstas brango apie 40 procentų, manoma, kad per ateinančius metus labiausiai brangs žemės sklypai – apie 40 procentų, naujos statybos nedideli 40-60 m² butai – apie 15 procentų, nauji individualieji namai. Įtakos naujų namų ir butų brangime turės tai, kad nuo 2007 m. pradėti statyti būstai eksploatavimui turės būti priduoti tik su visiška apdaila, tai pat kainas įtakos brangiantys statybų kaštai dėl statybinių medžiagų, degalų pabrangimo ir atlyginimų padidėjimo. Prognozuojamas didelis butų didžiųjų miestų, ypač sostinės Senamiestyje, centre, aplinkiniuose bei prestižiniuose rajonuose brangimas – iki 25 procentų. Prognozuojama, kad smarkiai brangs ir tas nekilnojamasis turtas, kurio pasiūla yra ribota ir ji senka, pvz., namų valdų žemės sklypai ir nekilnojamasis turtas Neringoje.

Senuose blokiniuose namuose esančių butų kainos per ateinančius vienerius-dvejus metus turėtų stabilizuotis ar netgi šiek tiek sumažėti, kaip mano daugelis nekilnojamojo turto rinkos specialistų. Nors senos statybos butų kaina sostinės blokiniuose namuose yra išpūsta, tačiau yra daugybė žmonių, kurie matydami, kaip didėja kaina, pirks tokį butą ir mokės dar daugiau. Tai patvirtina ir viešosios nuomonės ir rinkos tyrimų bendrovės „TNS Gallup“ atliktos 500 žmonių apklausos rezultatai: iš visų, ketinančių įsigyti būstą, senus butus planuoja pirkti daugiau nei trečdalis respondentų. Naujos statybos butus ar namus ketina pirkti šiek tiek daugiau – 38 proc. respondentų, dar 26 proc. rinksis prieš 2-15 metų statytus butus ar namus. Artimiausioje ateityje

didės ne tik Šiauliečių aktyvumas nekilnojamojo turto rinkoje, bet ir jų vidutinės išlaidos nekilnojamam turtui įsigyti.

Šiaulių miesto gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka ir taip nebuvo labai aktyvi, per 2008 metus dar labiau nuslūgo - čia užfiksuotas didžiausias būsto sandorių skaičiaus sumažėjimas - net 38 proc., palyginti su 2007 metais. Į tokį rinkos tempų sulėtėjimą reagavo ir kainų kreivė - vidutinės senos statybos butų kainos Šiauliuose sumažėjo net 22 procentais. Naujos statybos butai pigo kiek mažiau - apie 10 procentų, tačiau pirminė rinka Šiaulių mieste yra dar labai jauna ir nedidelė.

Šiauliuose nuomotis butą pigiausia - čia kainos per 2008 metus nukrito apie 15 proc. 2 kambarių butą ne miesto centre galima išsinuomoti už 400 - 700 Lt. Žemės sklypai Šiauliuose ir Šiaulių rajone per metus vidutiniškai atpigo 20 - 25 proc. Praėjusių metų pabaigoje brangiausiai sklypai kainavo Žaliūkuose - nuo 20 000 iki 25 000 Lt/a.

(žr. <http://lt.lt.allconstructions.com/portal/block/31/article/8206>).

Yra prognozių, kad nekilnojamojo turto rinka turėtų stabilizuotis per 2-3 metus, tačiau paklausa būsto rinkoje išliks, lėtės tik naujų statybų, nekilnojamojo turto kainų didėjimo tempai. Taip pat yra manančiųjų, kad neužilgo gresia nekilnojamojo turto kainų burbulų sprogdimas, kai tam tikrą laiką smarkiai kilusios kainos vėliau gerokai smukteli.

Tačiau, žinant ekonomikos ciklų kreivę, manytina, kad nekilnojamojo turto kainų smukimas galimas trumpoje perspektyvoje, o ilgalaikėje tendencijoje nekilnojamojo turto kainos kils, kaip ilgalaikėje perspektyvoje kyla ekonominių ciklų kreivė, kadangi bet kurios šalies BNP turi aiškia tendenciją didėti, ekonomika ir gyventojų perkamoji galia – augti.

2. ŠIAULIŲ MIESTO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS ANALIZĖ

2.1. Tiriamojo darbo metodologija

Magistro darbą sudaro du pagrindiniai skyriai- tai gyvenamojo būsto rinkos teorinė analizė ir gyvenamojo būsto rinkos tiriamoji analizė. Pirmajame skyriuje supažindinama su gyvenamojo būsto rinkos samprata bei klasifikavimu, ją įtakojančiais veiksniais, trumpai apžvelgiama statybos rinka, pasiūla bei paklausa. Apžvelgiama įtaka Lietuvos gyvenamojo būsto rinkai po įstojimo į Europos Sąjungą, taip pat yra aprašyta apie nekilnojamojo turto rinkos tendencijos. Atliekant pirmąją magistro darbo dalį, buvo vadovautasi tokiais informacijos šaltiniais, kaip Galinienės B. „Turto ir verslo vertinimo sistema“, Davulio G. monografija „Ekonomikos teorija“, Galinienės B. (2004). „Lietuvos turtas: jo vertė ir vertintojai“ bei Stankevičienės J., Urbanskienės R. „Organizacijos marketingo sprendimai“. Taip pat buvo naudotasi kai kuriais periodinės spaudos leidiniais, interneto svetainėmis.

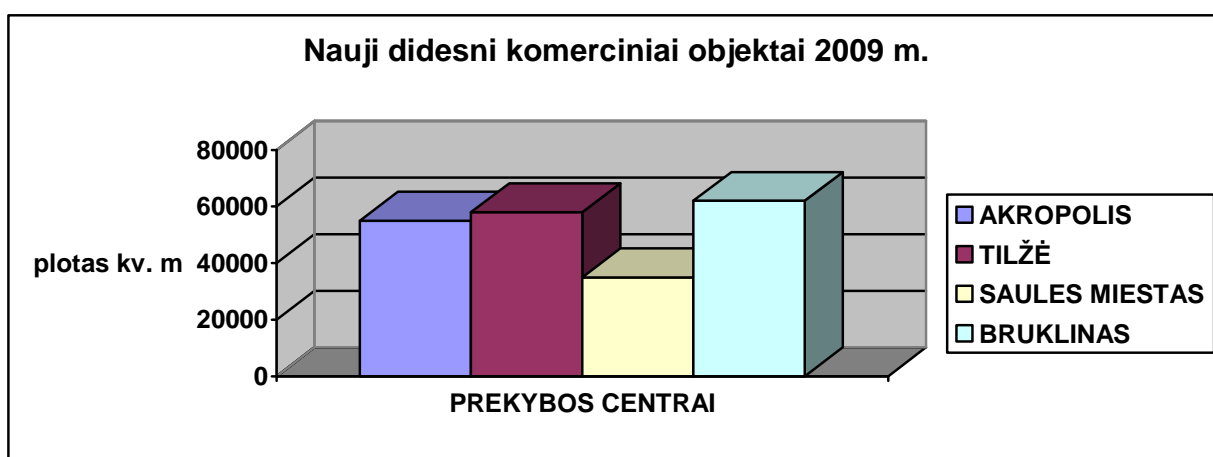
Antrajame skyriuje atliekama Šiaulių miesto nekilnojamojo turto rinkos analizė: apžvelgiama Šiaulių miesto komercinių patalpų rinka, gyvenamųjų patalpų rinka, namų, bei žemės rinkos. Atliktas praktinis tyrimas apie Šiaulių miesto pagrindinių prekybinių gatvių rinkos aktyvumą. Dar buvo atlikta ir anketinė apklausa, kur buvo bandoma sužinoti, koks nekilnojamasis turtas daugiau domina miestiečius, kaip jie ieško nekilnojamojo turto, kaip pasirenka gyvenamąją vietą ir t.t. Darbo pabaigoje yra pateiktos galutinės išvados ir siūlymai. Tiriamoji magistro darbo dalis yra parašyta remiantis interneto puslapiuose pateiktais duomenimis, naudotasi straipsniais Lietuvos periodinėje spaudoje, buvo domėtasi šalies nekilnojamojo turto ekspertų ir bankų informacija, Lietuvos statistikos departamento informacija bei kai kuriais Lietuvos Respublikos įstatymais.

2.2 KOMERCINIŲ PATALPŲ RINKA

2.2.1 Prekybinės patalpos.

Jau kelintus metus besitęsiantis ekonominis augimas bei optimistinės nuotaikos susijusios su naryste ES, įnešė permainų ir į prekybinių patalpų pasiūlą – lyg grybai po lietaus ėmė dygti didžiuliai prekybos centrai, privertę miesto vadovus kalbėti apie būtinybę riboti prekybos centrų koncentraciją centrinėje miesto dalyje, perkeliant visus srautus į priemestį. Matyt šis miesto vadovų rūpestis pagrįstas, žinant, jog iki šių metų pabaigos bendras modernių prekybinių patalpų plotas Šiauliuose išaugs daugiau nei 40%. Iš didžiausių dabartinių prekybinių patalpų projektų paminėtini:

prekybos ir pramogų centras „Akropolis“, kurio bendras plotas 50 000 m² (<http://www.akropolis.eu/lt/projektai/siauliu-prekybos-ir-pramogu-sostine-akropolis-projektas.html>); Prekybos, pramogų ir verslo miestas „BRUKLINAS“, kurio bendrasis pastatų užstatymo plotas - 62 000 m² (<http://www.bruklinas.net/?apie-projekta;lang.LT>); Vietoj buvusios Šiaulių autobusų stoties išaugęs mados ir laisvalaikio centras „Saules miestas“, kurio bendras plotas 35 000 m²; mados ir laisvalaikio centras „Tilžė“, kurio bendras plotas yra 58 000 m². (8 pav.)

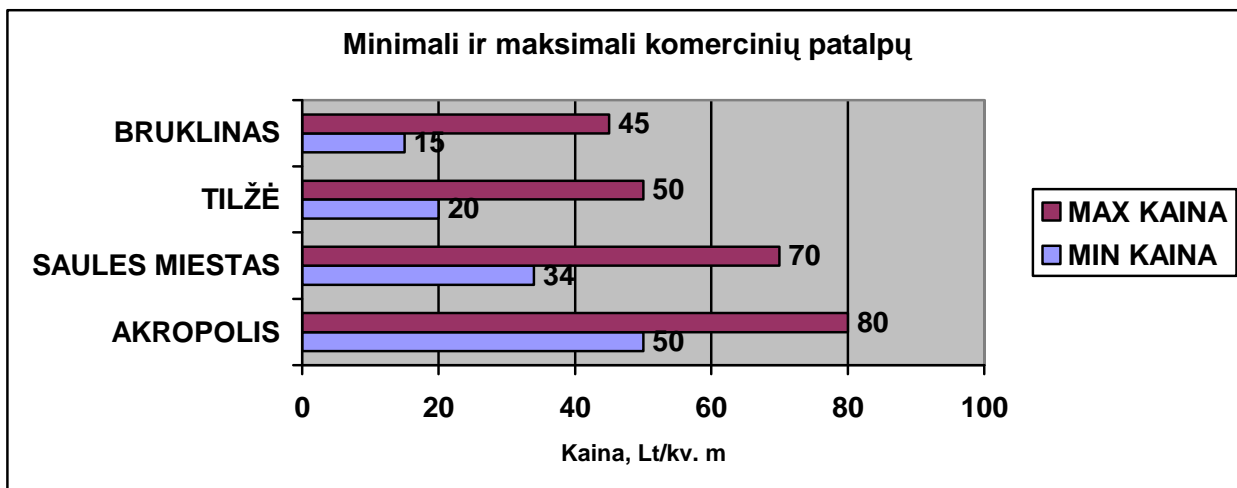


8 pav. Naujų prekybos centrų palyginimas pagal plotą.

Nepaisant taip sparčiai augančios pasiūlos, vystytojai nusiteikę optimistiškai – ankstesnė patirtis parodė, jog prekybinės patalpos „išgraibstomos“ dar iki naujų centrų atidarymo. Nemažėjanti paklausa leidžia teigti, kad didžioji dalis naujų prekybos centrų, kurie bus atidaryti per ateinančius metus bus taip pat nesunkiai išnuomoti dar tebevykstant jų statyboms. Šios optimistinės prognozės įgaus tikrai realų pagrindą, jei nuomos kainos neviršys dabar esančio rinkos kainų lygio, ekonominė šalies padėtis ir toliau gerės, o gyventojų pajamos ir vartojimo lygis ir toliau augs, sudarydami sąlygas augti vietinėms prekybos ir paslaugų verslo įmonėms bei importui. Tačiau akivaizdu, jog didėjant pasiūlai ir konkurencijai šiame rinkos segmente, vis didesnę svarbą įgaus prekybos centro prestižas, vieta bei pritraukiamų nuomininkų įvairovė (užtikrinanti platesnį prekių asortimentą).

Net ir taip sparčiai augant prekybinių patalpų pasiūlai, prestižinėse vietose nuomos kainos nemažėja, nes nemažėja ir tokių patalpų paklausa. Todėl prekybos patalpų nuomos kainos naujuosiuose verslo centruose prestižiniuose rajonuose išliko stabilios ir pakankamai aukštos. Kita vertus, nuomos kainos „Tilžėje“, po truputi ima kristi, tarsi signalizuodamos apie didėjančią prekybos centrų koncentraciją, bei grėšiantį rinkos persotinimą. „Saules mieste“ ir „Akropolyje“

parduotuvių nuomos vidutinės kainos buvo 80 Lt/kv. m. „Tilžėje“ ir „Brukline“ kainos sumažėjo ir išlieka (atitinkamai) 35-45 Lt/m², 28-40 Lt/m² lygyje. (9 pav.)



9 pav. Komercinių patalpų Šiauliuose nuomos kainų palyginimas

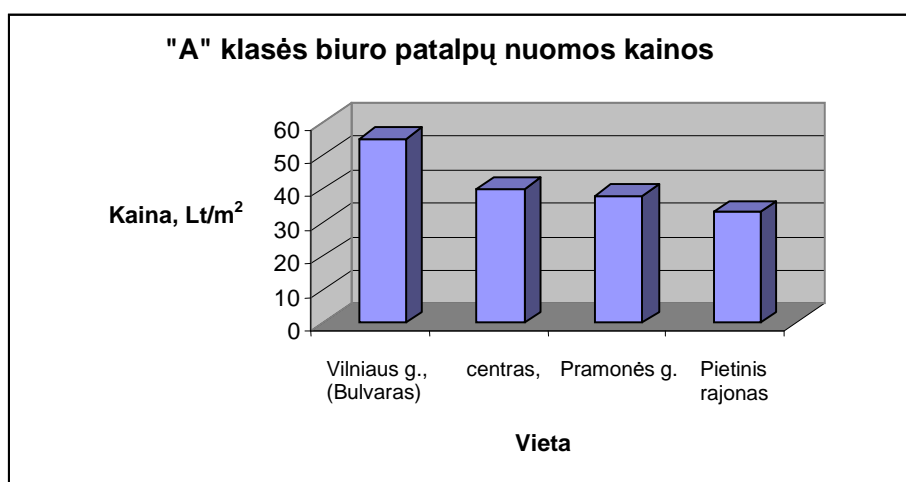
Su kiekviena diena vis sparčiau auganti prekybinių patalpų pasiūla prestižiniuose rajonuose, artimiausiu metu neturėtų sąlygoti nuomos kainų kritimo – esant dabartiniam ekonomikos bei vartojimo augimui kyla ir tokių patalpų paklausa. Ir toliau populiariausios prekybai lieka patalpos „Akropolio“ ir „Saulės mieste“ – čia tiek nuomos, tiek pardavimo kainos gerokai viršija vidutines kainas. „Brukline“ ir „Tilžėje“ pastebimas nuomos kainų kritimas, matyt, signalizuojantis apie rinkos prisotinimą Šiaulių rajone.

2.2.2 Biurų patalpos

Atrodo, Šiaulius užplūdęs naujų statybų bumas, palietė ir naujų biurų rinką. Nors daugelis analitikų jau signalizuoja apie modernių biuro patalpų rinkos persotinimą, vystytojai ir toliau drąsiai imasi vystyti naujus projektus. Atrodo, kad vystytojų negąsdina jau trečius metus iš eilės krentančios nuomos kainos. Nežymus nuomos kainų kritimas fiksuojamas ir I šių metų ketvirtį. Tačiau mažėjančios kainos leidžia išlaikyti pakankamai aukštą patalpų užimtumo rodiklį: šiuo metu jis siekia 85 – 90 proc. Kita vertus, neseniai atidaryti verslo centrai jau nebegali pasigirti tokiais aukštais užimtumo rodikliais – išnuomotų patalpų čia yra apie 60 - 70 proc. Matyt šios tendencijos yra pats rimčiausias signalas, jog modernių biurų rinka persipildo. Vargu, ar kylanti ekonomika, augančios vietinės įmonės bei naujų užsienio įmonių galimas atėjimas į Šiaulius, sugebės atsverti

tokiais dideliais tempais augančią pasiūlą, todėl ir toliau turės kristi nuomos kaina arba užimtumo rodiklis. Nežiūrint grėsmingų prognozių, atrodo, jog vystytojus garantuotos metinės pajamos (nuomos kontraktai, kaip taisyklė būna ilgalaikiai) bei pakankamas pelningumas vis dar masina, todėl jie ir veržiasi į šią rinką. Akivaizdu, kad didėjanti konkurencija suteikia didesnes pasirinkimo galimybes ir nuomininkams: didžiausius užimtumus ir nuomos kainas išlaikys prestižinę nuomininkų bendriją subūrę verslo centrai, esantys patogioje vietoje ir siūlantys aukštos kokybės paslaugas.

„A“ klasės biuro patalpų vidutinės nuomos kainos Šiauliuose: Vilniaus g. (bulvaras) – 55 Lt/m², centrinė Šiaulių miesto dalis – 40 Lt/m², pramonės g. – 38 Lt/m², pietinė Šiaulių miesto dalis – 33 Lt/m². (10 pav.)

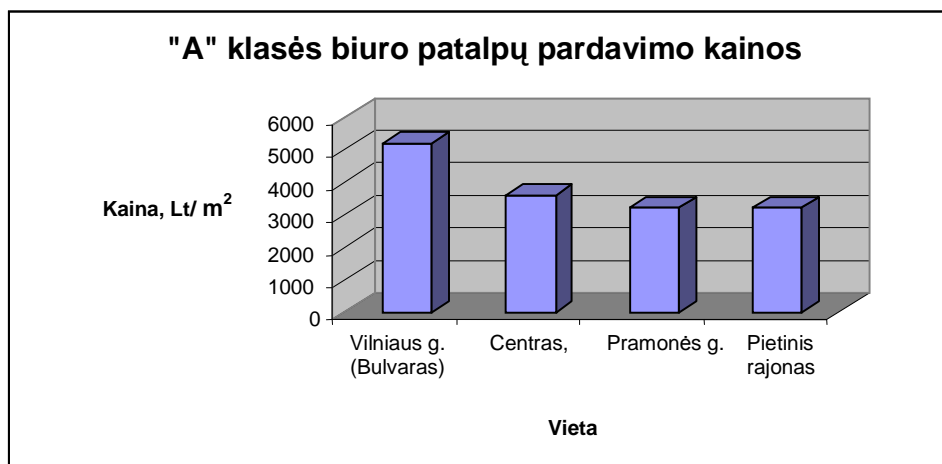


10 pav. „A“ klasės biuro patalpų Šiauliuose nuomos kainų palyginimas

„B“ klasės biuro patalpų vidutinės nuomos kainos, kurios išlieka stabilios jau kelis metus iš eilės, svyruoja nuo 20 iki 37 Lt/m², priklausomai nuo rajono patrauklumo ir prestižo. Atrodo, jog B klasės naujų biurų rinka nėra dar prisotinta, todėl užimtumas čia yra didesnis nei A klasės verslo centru, o nuomos kainos išlieka stabilios. Matyt, artimiausioje ateityje, akivaizdžiai persisotinus A klasės biurų rinkai, dalis vystytojų persimes, į galbūt mažiau pelningą, bet išlaikančią augančią paklausą ir didelį užimtumą, B klasės biurų rinką.

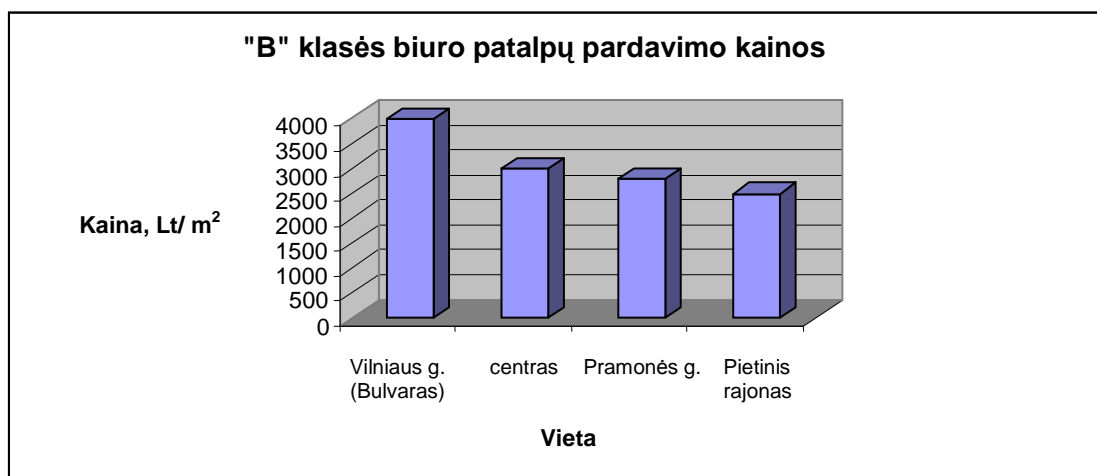
Gerėjant patalpų lizingavimo sąlygoms, naudingiau tampa pirkti nei nuomotis. Išaugusi paklausa lėmė tai, kad biurų pardavimo kainos šį pusmetį šiek tiek padidėjo. Ypač tai pažymėtina apie „B“ klasės mažesnio ploto biurų patalpas. Vidutinės naujų ir renovuotų „A“ klasės biurų patalpų pardavimo kainos pirmąjį ketvirtį buvo: Vilniaus g. (bulvaras) – 5200 Lt/m², centrinė

Šiaulių miesto dalis – 3 600 Lt/m², pramonės g. – 3 200 Lt/m² , pietinė Šiaulių miesto dalis – 3 200 Lt/m².(11 pav.)



11 pav. „A“ klasės patalpų Šiauliuose pardavimo kainų palyginimas

„B“ klasės biurų patalpų: Vilniaus g. (bulvaras)– 4 000 Lt/m², centrinė Šiaulių miesto dalis – 3 000 Lt/m² , pramonės g. – 2 800 Lt/m² , pietinė Šiaulių miesto dalis – 2 500 Lt/m².(12 pav.)



12 pav. „B“ klasės patalpų Šiauliuose pardavimo kainų palyginimas

„A“ klasės biurų patalpų rinka aiškiai rodo persipildymo ženklus, todėl ateityje numatomas tolimesnis nuosaikus nuomos kainų ar užimtumo kritimas. Aršioje konkurencinėje kovoje didžiausius užimtumus ir nuomos kainas išlaikys prestižinę nuomininkų bendriją subūrę verslo centrai, esantys patogioje vietoje ir siūlantys aukštos kokybės paslaugas. Ilgainiui investuotojų akys

turėtų nukrypti į B klasės biurus – čia kainos jau kuris laikas išsilaiko stabilios, o biurų užimtumas naujuose verslo centruose siekia beveik 100 proc.

2.3 GYVENAMŪJŲ PATALPŲ RINKA

2.3.1 Naujos statybos butai

Rinkos aktyvumo protrūkis, susijęs su optimistiniais lūkesčiais Lietuvai tapus ES nare, pirmiausia smarkiai išaugino/įtakojo naujų butų paklausą. 2004 metais vystytojai ir statybinės organizacijos galėjo džiaugtis neregėtai sėkmingais pardavimais – didelė dauguma naujų butų buvo parduodami (rezervuojami) dar nepradėjus statyti namų. Nekilnojamojo turto pasiūla yra pakankamai nejudri (žemės sklypų keitimo procedūros ir statybų procesas užtrunka), todėl reagavimas į rinkos pokyčius išsitęsė laike. O nepatenkinta/smarkiai išaugusi paklausa bei ribota pasiūla, kaip ant mielių augina ir kainas. Daugelis nekilnojamojo turto ekspertų, nors ir baimingai žvelgdami į praeitų metų naujų butų kainų šuolį teigia, jog artimiausioje ateityje šių butų kainos neturėtų kristi. Ši nuomonė pirmiausiai grindžiama tuo, jog pastaruoju metu smarkiai išaugus žemės, darbo jėgos ir statybinių medžiagų kainoms, atitinkamai padidėjo ir 1 m² savikaina. Tai iš principo patvirtina ir dabartinė situacija rinkoje – atrodytų atslūgus pirkėjų aktyvumo bangai, turėtų kristi ir kainos. Dėl ribotos pasiūlos didesnis kainų augimas išlieka prestižiniuose rajonuose bei patraukliose vietose miegamuosiuose rajonuose šalia parko ar parko zonoje. Panašu, kad rimstant rinkai po truputį pagal kainas segmentuojasi/diferencijuojasi ir patrauklesnis (didesnę išliekamąją vertę turintis) nekilnojamasis turtas. Daugelis ekspertų vieningai sutaria, jog ateityje dėl ribotos pasiūlos turėtų augti (arba bent nemažėti) naujų butų kainos centre su puikiais miesto vaizdais. Todėl šių butų paklausa yra ypač didelė, kas savaime suprantama, įtakoja ir šių butų aukštesnes kainas. Štai Centre, gali rasti naujos statybos butų ir už 4500 Lt/ m². Panaši situacija yra ir Paukščių tako g. pastatyti du nauji namai – ramioje vietoje esantys butai gerokai brangesni už tame pačiame rajone, tačiau ne tokioje „žalioje“ vietoje, esančius butus. Vis dar išlieka labai didelė paklausa mažų butų (40-60 m²), rodanti, jog didelė dalis pirkėjų investuoja į nekilnojamąjį turtą, tikėdamiesi jį pelningai išnuomoti bei išlošti iš padidėjusių nekilnojamojo turto kainų ateityje. Ilgainiui šis procesas visgi turėtų sulėtėti – anksčiau ar vėliau „išseks“ investavimo šaltiniai (ypač traukiami iš „kojinių“), be to ši procesą pristabdyti turėtų ir nuosaikus kainų kilimas, kuris prognozuojamas ateityje. Ilgainiui rinkoje turėtų pradėti dominuoti pirkėjai, įsigyjantys būstus sau, o ne spekuliaciniais tikslais.

Nemažiau svarbus naujų butų kainas įtakojantis veiksnys, - šių butų pasiūla. Aktyvios butų statybos tęsiasi visuose Šiaulių rajonuose. Ypač aktyvios statybos vyksta centre, pastatyti gyvenamieji butai Vytauto g., Dvaro g., nemažai naujos statybos butu jau pastatyta ir pietiniame miesto dalyje.



13 pav. Daugiabučiai gyvenamieji namai Paukščių take, Šiauliuose

Nuo 2004 m. gegužės 1 d. įsigaliojus naujam Teritorijų planavimo įstatymui bei Žemės įstatymo pataisoms, naujų sklypų išsigijimas ir detalių planų rengimas tampa pakankamai problematiškas. Vystytojai ir statybininkai iš karto suskubo siųsti S.O.S. signalą, jog šiomis pataisomis statybos iššaldomos dvejiems trejiems metams. Tačiau sklypų daugiabučiams statyti pardavimų statistikos analizė rodo, jog naujų butų pasiūla bent jau kokius metus tikrai neturėtų mažėti. Taip pat reikia tikėtis, kad valdžia toliaregiškai pažiūrės į šią problemą ir pašalins dirbtinus trikdžius, turėsiančius neigiamos įtakos ne tik būsto rinkai, bet ir visai ekonomikai.

Vertinant galimas naujų butų kainų kitimo tendencijas, būtina paminėti ir Naująjį statybos reglamentą, įsigaliojusį nuo 2003 m. gruodžio 28 d. ir įnešusi tiek sumaišties į naujų butų rinką. Priėmus šį reglamentą naujų daugiabučių pridavimas įmanomas tik atlikus pilną apdailą butuose. Tačiau reikia pažymėti, kad kol kas beveik visos vystymo ir statybos kompanijos butus pardavinėja su daline apdaila, tačiau matyt artimiausioje ateityje turės spręsti ir šią problemą. Kita vertus, naujasis reglamentas nedraudžia parduoti naujus butus su daline apdaila nepriduotame name. Tiesiog tuomet vystymo kompanijos ir statytojai turės prisiimti riziką, kad dalis naujakurių nevykdys savo išpareigojimų laiku išsirengti butus, dėl ko gali vėluoti ir pačio daugiabučio pridavimas. Akivaizdu, kad „priverstinė“ apdaila, įtakos/lems išaugusias naujų butų kainas, nes šiuo metu daugelis butus

įsirenginėja savo jėgomis arba samdo pavienius darbininkus, tačiau dar neaišku, kada ši įtaka realiai pasireikš rinkoje.

Didesnių pokyčių (bent jau mažėjimo) naujų butų pasiūloje artimiausiu metu nesitikima, todėl pasiūlos veiksnys neįtakos kainų pokyčių. Kainų pokyčius (kilimą) gali lemti kasdien vis labiau brangstanti žemė, darbo jėga ir statybinės medžiagos. Tačiau realus kainų kilimas stabilizavusis rinkai neturėtų būti žymus (5-10 proc. per metus). Kainų pokyčius taip pat gali lemti ir „priverstinės“ apdailos įvedimas, nors kol kas didžioji dauguma bendrovių vis dar pardavinėja butus su daline apdaila.

2.3.2 Senos statybos butai

Kainų „būmo“ metu smarkiai augo mažų 1-2 kambarių butų kainos mūriniuose namuose, tačiau pakankamas kilimas buvo pastebimas ir blokiniuose namuose, kiek nuosaikesnis kainų augimas buvo 3 – 4 kambarių butų. Tačiau panašu, jog nurimus rinkai, butų kainos senuose blokiniuose namuose nepagrįstai kilusiosėjimo į ES laikotarpiu, nustojo augti. Dar daugiau kainos netgi pradėjo kristi dėl sumažėjusios tokių butų paklausos. Ypač didelis kainų kritimas (20-30 proc.) fiksuojamas mažų 1 ir 2 kambarių butų, nes rinkos aktyvumo laikotarpiu šios kainos buvo pasiekusios neregėtas/nepagrįstas aukštumas. Kiek nuosaikesnis kritimas buvo didesnių butų (3- 4 kambarių). Suprantama, kad rinkoje vis dar išsilaiko ir brangesni butai – tradiciškai pardavėjai neskuba nuleisti kainų, nes vis dar tikisi parduoti už anksčiau rinkoje buvusią kainą. Tačiau akivaizdžiai sumažėjus tokių butų paklausai, parduoti butą blokiniame name tampa vis sunkiau, todėl skubantys yra priversti žymiai nuleisti kainas, dėl to kainų kritimas ir yra toks akivaizdus. Kainų kritimas blokiniuose namuose yra logiškas: galvojantys apie ilgalaikę investiciją į nekilnojamąjį turtą, esant dabartinei palankiai kreditavimo sistemai ir skeptiškam požiūriui į sovietmečio monolitinius/blokinius namus, renkasi naujos statybos butus, nes daugelis senųjų blokinių namų vis labiau reikalauja lėšų renovacijai ir tai ilgalaikėje perspektyvoje gali kainuoti kur kas brangiau. Neišgalintys įsigyti naujos statybos butų, savo žvilgsnius nukreipia į senos statybos mūrinius namus. Mūriniai namai visuomet turėjo didesnę paklausą dėl ilgaamžiškumo, geresnės šiluminės varžos ir galimybės keisti vidaus erdvių išdėstymą. Todėl šiuose namuose, esančių butų kainas mažiau paveikė atslūgęs aktyvumo protrūkis ir jų kritimas siekia 10-20 proc. Mažiausias kritimas buvo pastebimas 1 kambario butų kainose, nes šiame rinkos segmente vis dar išsilaiko nekintanti (arba mažėjanti nežymiai) paklausa. Matyt, mažesnes santaupas (pajamas) turintys gyventojai, jas investuoja būtent į mažus butus mūriniuose namuose. Rinkai stabilizavusis, ilgainiui turėtų nukristi nedidelių 1-2 kambarių butų paklausa ir išaugti 2 – 3 kambarių

(sąlygos: gerėjantis pragyvenimo lygis bei būsto įsigijimas savo poreikiams/gyvenimui, o ne investicijoms).

Kalbant apie senos statybos butus į visiškai atskirą segmentą reikia išskirti senos statybos butus centrinėje miesto dalyje. Akivaizdu, kad butai šiame rajone yra puiki alternatyva naujos statybos butams. Galima drąsiai teigti, jog daugeliu atveju tai - geresnė investicija, nes dvelkia „senovės“ dvasia ir yra išbandyta/patikrinta laiko (kai kurie skeptiškai žiūri į greitai „kepamus“ naujos statybos namus net ir gerose vietose, nes mano, jog šių statinių kokybė netenkina reikalavimų; kai kada šie nuogaštavimai iš tiesų turi pagrindą). Daugelis ekspertų vienbalsiškai sutaria, kad butų kainos centrinėje miesto dalyje, ilgai išlaikys savo vertę. O būsto Vilniaus g. (bulvaras) (ypač „tikrajame“ – miesto širdyje) kainų kreivė dėl pakankamai ribotos jo pasiūlos visuomet kils tik į viršų. Šią nuomonę iš esmės patvirtina ir ilgalaikės tendencijos rinkoje bei faktai, jog nekilnojamojo turto rinkos krizės metu (pvz. po Rusijos krizės, krentant paklausai ir kainoms), būtent šiuose rajonuose esančių butų kainos krenta mažiausiai. Antra vertus, tokie butai yra brangesni, todėl mažiau likvidūs – jų pardavimas dažnai užtrunka ilgiau nei standartinio buto miegamajame rajone.

Būstas centrinėje miesto dalyje (ypač Vilniaus g. (bulvare)) visada išlaikys kad ir nežymias (5-10 proc. per metus) kainų kilimo tendencijas ir šia nuomonę patvirtina ilgalaikės tendencijos. Butų mūriniuose namuose kainos ateityje matyt turėtų dar šiek tiek nukristi (jei nemažės naujos statybos pasiūla ir žymiai neaugs tokių butų kainos). Kur kas liūdnės perspektyvos nusimato butams blokiniuose namuose –ėjimo į ES laikotarpiu, jos nepagrįstai augo, todėl gali būti, jog čia kainos kris ir kris ryškiai (apie 20 proc. per metus). Šias prognozes gali įgauti optimistiškesnį pagrindą tik tuo atveju, jei vyriausybė pradės įgyvendinti senų blokinių namų renovacinius planus. Kita vertus, šių planų įgyvendinimas užkraus tam tikrą finansinį krūvį ir savininkams (papildomos išlaidos tuo pačiu reikš ir šių butų kainų santykinį augimą), be to visoms naujovėms reikia laiko, kol jos „užsitarnauja“ (arba ne) gyventojų palankumą.

2.3.3 Gyvenamieji namai

Augantis gyventojų pragyvenimo lygis bei vis didėjantis aukštesnes pajamas gaunančių žmonių skaičius po truputi „augina“ ir paklausą individualiems bei sublokuotiems namams. Pirmieji bandymai (pvz., prie Aukštelės aplinkkelio) matyt buvo per ankstyvas paukštis, tačiau dabartiniai gyvenamųjų kvartalų vystytojai neturi kuo skųstis – paklausa yra, daugelis namų parduodami dar nepradėjus statyti tiesiog projektinėje stadijoje. Akivaizdu, kad bendras rinkos bumai palietė ir šį segmentą, todėl išaugusi paklausa didina ir šių namų kainas. Vis naujesnes perspektyvas ir paklausą

įgauna naujos, kad ir nedidelės (6-12 namų) gyvenvietės užmiestyje, leidžiančios atsiriboti nuo 1990-1996 m. architektūrinio paveldo (didžiulių „dėžių“). Ypač patrauklios naujai kuriamos gyvenvietės atokiau nuo miesto centro ramiame gamtos prieglobstyje (ypač paklausūs namai šalia miškelių ar nedidelių vandens telkinių). Reaguodami į rinkos poreikius statytojai Šiaulių mieste ir apylinkėse pradėjo plėtoti nemažai individualių gyvenamųjų namų kvartalų: statomi namai suformuotose sklypuose prie aukštelės aplinkkelio, dygsta naujas rajonas prie kelio šalia Bubių vandens saugyklos, labai daug prestižinių namų pastatyta ir parko zonoje, priešais gimdymo namus, keli gyvenamieji rajonai jau susiformavo ir už gimdymo namų, sparčiai daugėja gyvenamųjų namų kvartalų užmiesčiuose (Šinkūnuose, Rėkyvoje ir kt. Šiaulių priemiesčiuose).

Vidutinės namų kainos, tiek naujos statybos, tiek senos, tiek net ir sodo namelių, ūgtelėjo daugelyje rajonų taip atspindėdamos išaugusią paklausą. Visgi svarbu pažymėti, jog kainos augo pigesniuose rajonuose, daugiausiai Šiaulių priemiesčiuose, ten kur namų kainos siekia 250 – 400 tūkstančius Lt. Stabilios kainos išliko tik prestižiniuose rajonuose, kur jos ir taip gana aukštos – viršija 0.5 mln. ar net 1 mln. Lt.

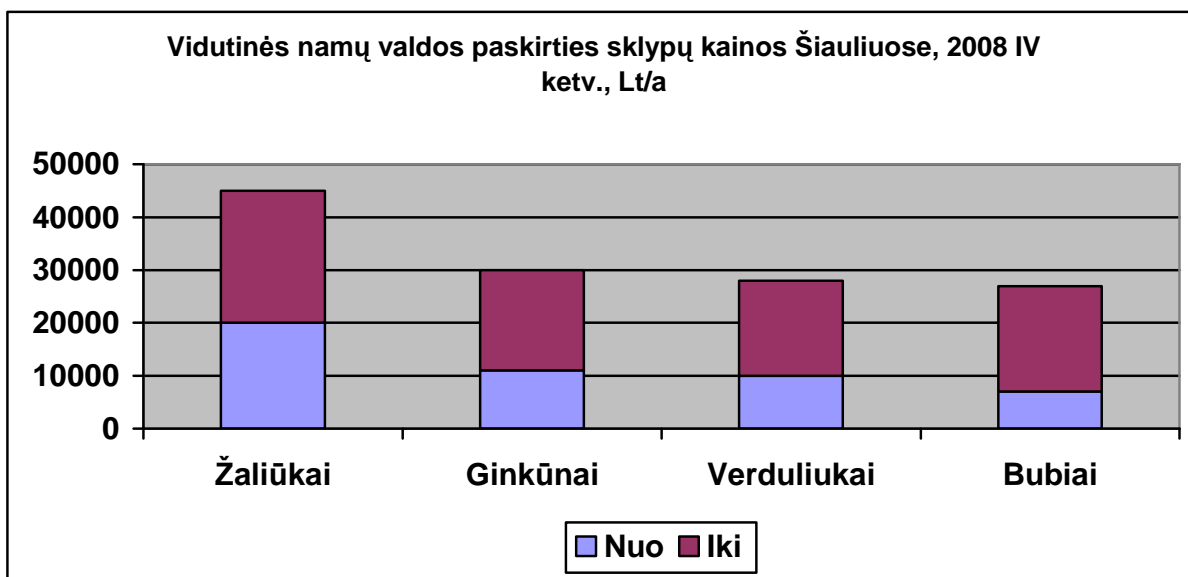
Kainų fronte, ko gero, galima tikėtis, kad išliks augimo tendencijos pigesniuose segmentuose, dėl tų pačių priežasčių: statybų brangimo, palankios kreditavimo sistemos ir augančių piliečių pajamų. Prestižiniuose rajonuose kainos vargu, ar kils – matyt šiuo metu čia jau pasiektos „lubos“.

2.4 ŽEMĖS RINKA

2.4.1 Gyvenamosios paskirties žemė

Analizuojant Šiaulių regiono sklypų rinką pastebėta, kad trečiąjį metų ketvirtį jautėsi kainų mažėjimo tendencija, tačiau dėl smarkiai kritusio sudaromų sandorių skaičiaus realų rinkos kainų pokytį įvertinti sudėtinga. Prašoma kaina už žemės sklypą, lyginant su praėjusių metų pabaiga, Šiauliuose ir Šiaulių rajone yra sumažėjusi vidutiniškai 20-25 proc.

Brangiausi sklypai praėjusiu metų pabaigoje, kainuojantys nuo 20.000 iki 25.000 Lt/a, buvo Žaliūkuose. Kiek mažiau – nuo 10.000 iki 19.000 Lt/a – Ginkūnuose bei Verduliukuose. Didžiausi kainų skirtumai tarp pigiausių ir brangiausių sklypų buvo Bubiuose, ten namo statybai tinkamų sklypų kainos buvo nuo 7.000 iki 20.000 Lt už arą. (14 pav.)



14 pav: Šaltinis: pagal <http://www.inreal.lt/> Prieiga per internetą 2009.03.05

Deja, žmonių pajamos taip greitai neauga. Todėl daugeliui žemės sklypas mieste – tampa daugiau svajone nei realybe. Pagaliau, ir ta svajonė nebeatrodo tokia patraukli, kuomet susiduriama su problemomis – miesto triukšmas, užterštumas, didelis užstatymo tankumas ir panašios bėdos. Esama situacija daugelį skatina ieškoti alternatyvų. Vis patrauklesni tampa žemės sklypai užmiestyje ramiame gamtos prieglobstyje. Į tokių rinkos dalyvių poreikį greitai sureagavo statybinės bendrovės ir kiti investuotojai, pasiūlydami mikro gyvenvietes (2-10 ha teritorijoje) su sutvarkyta infrastruktūra (keliais, komunikacijomis – miesto ar vietinėmis) ir galimybe jose įsigyti sklypą ar sklypą su namu. Naujosios gyvenvietės turi vieną pagrindinį pranašumą - jose nėra 1991-1995 m. „architektūrinio“ paveldo. Šie sklypų masyvai panašiai, kaip ir individualių namų kvartalai, dažniausiai plėtojami Bubių, Kužių, Kairių ar Rėkyvos plento kryptimis. Tačiau šiame segmente kainos išsilaiko stabilios.

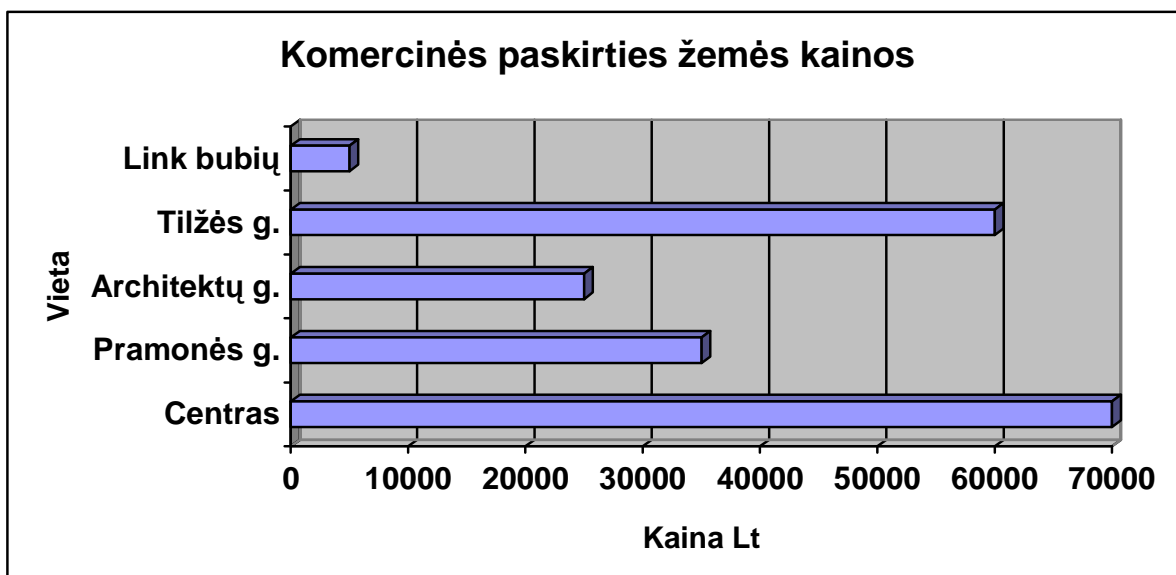
Nežiūrint įvairių, dirbtiniais būdais (įstatymiais apribojimais) kuriamų barjerų, po truputį savo pirkėją atranda žemės ūkio paskirties sklypai netoli Šiaulių. Daugelį vilioja šios žemės kaina, kuri yra keletą kartų žemesnė nei namų valdos. Tačiau priėmus tokį sprendimą tenka susidurti su biurokratinėmis problemomis – detalaus plano derinimu, kuris paprastai užtrunka iki pusės metų, o kai kada net ir ilgiau. Akivaizdu, kad naujasis Teritorijų planavimo įstatymas (įsigaliojęs 2004 m. gegužės 1 d.), ši procesą padarys dar sudėtingesniu. Tačiau nežiūrint visų biurokratinių kliūčių, žemės ūkio paskirties sklypų kainos augo Bubių, Kužių, Kairių ar Rėkyvos kryptimis. Matyt daugelis investuotojų tikisi, jog didelį rezonansą sukėlęs įstatymas, greitai bus pakeistas, todėl jau dabar

investuoja į sklypus sparčiai populiarėjančiuose, netoli miesto centro ir komunikacijų esančiuose rajonuose.

Gerėjant gyventojų gyvenimo lygiui vis daugiau žmonių savo svajonę turėti namą galės paversti realybe, o tuo tarpu sklypų kiekis mieste ir netoli jo yra ribotas, todėl žemės kainos tikrai turėtų augti. Ateityje pokyčius rinkoje (pasiūlos augimą) taip pat gali sąlygoti būsimi/galimi įstatyminiai pasikeitimai, jei politikai priims sprendimą įvesti nekilnojamojo turto mokestį. Ypač sunki mokesčių našta (jei mokesstinė bazė bus sudaryti verčių žemėlapiai) turėtų užgulti kaimo žmonių, turinčių žemę šalia miesto, pečius. Natūralu, kad daugelis jų bus priversti „išmesti“ savo žemės sklypus į rinką. Tokiu būdu, žemės rinka turėtų tapti dar aktyvesnė. Tačiau kažin, ar šis faktas sugebės atsverti su kiekviena diena vis labiau augančią paklausą.

2.4.2 Komercinės paskirties žemė

Visai nekilnojamojo turto rinkai išgyvenant neregėto aktyvumo laikotarpį, komercinės žemės pardavimai vis dar išlieka labai maži. Pagrindinė priežastis – per maža tokios paskirties sklypų pasiūla. Didžioji dauguma siūlomų komercinės paskirties sklypų rinkoje yra valdomi ilgalaikės nuomos pagrindų, todėl tokios nuomos pardavimas, iš principo, prilygsta sklypo pardavimui. Tačiau ir tai negali patenkinti kasdien vis labiau augančios komercinės paskirties sklypų paklausos. Miestą apėmęs statybų bumas smarkiai išaugino komercinių sklypų paklausą: vystytojai ieško sklypų, tinkamų prekybos ar biuro centrų statybai. Išaugus logistikos centrų poreikiui (naujos perspektyvos Lietuvai tapus ES nare), smarkiai padidėjo ir sklypų paklausa prie svarbių transporto koridorių arba planuojamų miesto apvažiavimų. Esant beveik „deficitinei“ rinkai ir toliau kyla šių sklypų kainos. Per pastarąjį laikotarpį brango sklypai Centre, (vid. 80 000 Lt/a), palei Pramonės g. (35 000 Lt/a), palei Architektų. (25 000 Lt/a), Tilžės g. (70 000 Lt/a) ir Bubių kelio kryptimi (5 000 Lt/a). Mažėjant laisvų komercinių sklypų pasiūlai mieste, verslininkai yra priversti dairytis žemės priemiesčiuose bei pirkti žemės ūkio paskirties žemę.(15pav.)



15pav. Komerčinės paskirties žemės Šiauliuose pardavimo kainų palyginimas

Komerčinių (kaip beje, ir visos žemės Šiaulių mieste) sklypų ribota pasiūla ir toliau augins pardavimo kainas – ir šios kilimo tendencijos išsilaikys dar kurį laiką. Didesnių pokyčių, stabdančių kasdien vis labiau brangstančią žemę, gali įvykti, jei sklandžiau ir greičiau vyks žemės nuosavybės gražinimo procesas bei pagaliau vėl įsilinguos laisvų plotų pardavimas aukcionuose.

Galima paminėti ir naujai atsiradusią J. Jablonskio g., kurioje po Šiaulių miesto detaliojo plano sudarymo, čia žemės kaina išaugo „kosmiškai“, kadangi čia buvo nutarta statyti visą sporto kompleksą. „Vidmantas girdėjęs, kad labiausiai pasisėkė žmonėms, kurie turėjo ar buvo nusipirkę žemės prie dabartinės arenos, nes paskui ją pardavė už didžiulius pinigus. Internetu matė, kad pusantro hektaro žemės J. Jablonskio gatvėje kainavo net 9 milijonus litų. Kai vyras pirko žemę namui statyti, aras žemės čia kainavo nuo 50 iki 80 tūkstančių litų.“ (<http://www.miestai.net/forumas/showthread.php?t=2355&page=54>).

Teritorijoje prie Šiaulių arenos, palei J. Jablonskio gatvę per keletą metų turėtų būti sukurta rekreacinė zona su sporto kompleksais, baseiniais, dviračių trasa, stadionais, koncertų, parodų rūmais ir panašios paskirties statiniais.

Šiaulių miesto savivaldybės Architektūros ir urbanistikos skyriaus vedėjo pavaduotoja Egidė Butkė teigė, kad artimiausiu metu šalia Šiaulių arenos turėtų iškilti baseinas. J. Jablonskio gatvėje 10 esantis sklypas jau išnuomotas.

„Dainų parko detalajame plane matyti, kad visa teritorija palei J. Jablonskio gatvę jau yra suskirstyta sklypais. Didžioji dalis žemės yra valstybinė, dalis priklauso privatiems savininkams.

Statybų pradžią trukdo ir reikalai dėl gražintinos žemės, derybos su savininkais. Dainų parko detalusis planas dar bus koreguojamas, nes jo teritorijoje ketinama įrengti dviračių trasą. Tačiau parko teritorija nesumažės (<http://www.miestai.net/forumas/showthread.php?t=2355&page=54>).



16 pav. Šiaulių miesto Dainų parko detaliojo plano projektas- vizija

2.5 PRAKTINIS TYRIMAS ŠIAULIŲ MIESTE (pagrindinių Šiaulių prekybinių gatvių rinkos aktyvumas)

Pėsčiųjų bulvaras (Vilniaus g.) – Taip, kaip Paryžius didžiuojasi savo Eliziejaus laukais, taip, kaip neįmanoma kalbėti apie Londoną nepaminint Big Beno, panašiai taip Šiauliai gali didžiuotis savo pėsčiųjų bulvaru. Tai trečiasis pagal senumą bulvaras Europoje ir tokio reiškinio pionierius buvusioje Tarybų Sąjungoje. Nuo seno šioje Vilniaus gatvės atkarpoje steigėsi įstaigos, parduotuvės - istoriškai susiklostė prekybinis miesto centras, kuris po karų sugriovimų ir vėl iš naujo atgydavo. 1975 m. dalis gatvės (900 metrų) paversta jaukiu pėsčiųjų bulvaru. Ši šiauliečių ir miesto svečių pamėgta pėsčiųjų zona pasipuošusi originalia mažąja architektūra, joje - įvairių stilių pastatų vaivorykštę, pradedant prieškarinio laikų ir baigiant modernizmo. Bulvare gausu parduotuvių, naktinių klubų, bankų, restoranų, viešbučių, kazino.

(<http://www.travel.lt/turizmas/catalog/general.jsp?catId=&caseId=5E1D3778811911DB83D6746164617373&locId=9DBD7997811811DB83D6746164617373&inlanguage=lt>).



17 pav. Šiaulių miesto rekonstruotas pėsčiųjų bulvaras

Tai viena aktyviausių gatvių Šiauliuose, joje koncentruojasi bene didžiausi pėsčiųjų srautai, čia didžiausias veikiančių parduotuvių bei potencialių prekybinių patalpų kiekis, susidomėjimas jomis taip pat didžiausias, taigi, Šiaulių miesto centrinę bulvarą galima drąsiai vadinti vieta, turinčia daugiausiai prekybinės gatvės bruožų. Čia veikia daugiausiai įvairių drabužių, avalynės, kosmetikos bei aksesuarų parduotuvių, biurus turi nemažai vietinių bei užsienio kompanijų, jame įsikūrė modernūs restoranai, barai, naktiniai klubai, keletas kazino bei viešbučių. Įvertinus pėsčiųjų srautus, nuomos kainų lygį bei patrauklumą prekybinei ir pramoginei veiklai vystyti, yra skiriamos dvi skirtingos pėsčiųjų bulvaro dalys.

Pėsčiųjų bulvaras I – oji dalis. Nuo Žemaitės g. iki Tilžės g. Patraukliausia prekybinei veiklai vystyti pėsčiųjų bulvaro dalis yra tarp Kaštonų alėjos ir Tilžės gatvės. Tai vienintelė Šiaulių miesto gatvės dalis, kurioje buvo atlikta brangi ir graži rekonstrukcija, sukėlusি nemažą ten veikusių prekybininkų nepasitenkinimą. Būtina pažymėti, kad parduotuvės, veikiančios atnaujintoje pėsčiųjų bulvaro dalyje, didelio pirkėjų antplūdžio nesulaukė ir iki šiol miesto valdžiai primena neatsipirkusius nuostolius. Nepaisant to, pėsčiųjų bulvaro rekonstrukcija padarė nemažą įtaką komerciniam šios teritorijos patrauklumui. Nagrinėjamoje pėsčiųjų bulvaro dalyje pėsčiųjų srautai yra didžiausi, o dauguma prekybinių ir laisvalaikio leidimo vietų yra orientuotos į vidutines ir aukštesnes pajamas gaunančius žmones. Kalbėti apie nuomos kainas šioje miesto dalyje gana sudėtinga, kadangi nemaža dalis prekybininkų čia turi nuosavas patalpas, tačiau būtina pažymėti, kad nuomojamų patalpų kainos čia bene didžiausios Šiauliuose – kai kuriais atvejais siekiančios nuo 80 Lt/m² iki 120 Lt/m², tiesa, tokių patalpų dydis neviršija 100 m². Tolimesnės kainų tendencijos priklausys nuo naujų projektų skaičiaus bei jų sėkmės.

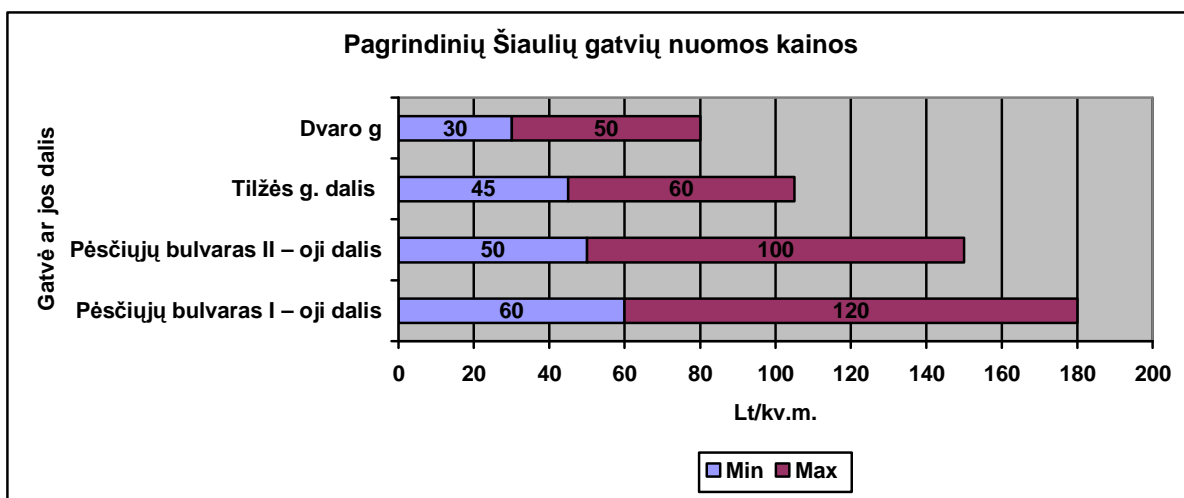
II – oji dalis. Nuo Tilžės g. iki Šiaulių viešbučio . Judant pėsčiųjų bulvaru tolyn – link Šiaulių viešbučio, pėsčiųjų srautai mažėja – paprastai žmonės „pasivaikščiojimus“ pradeda nuo Tilžės g. iki Vasario 16-osios g., arba nuo Tilžės g. iki Kaštonų alėjos, o pakeliui link Šiaulių viešbučio jų srautai, kaip taisyklė, išsisklaido. Tai atsispindi ir nuomos kainose – šioje bulvaro dalyje jų lygis yra žemesnis – nuo 50 iki 100 Lt/m². Svarbu pažymėti, kad šioje teritorijoje didžiausias įvairių pasilinksminimo vietų, barų ir restoranų pasirinkimas bulvare, tai Šiaulių amfiteatro aikštė, pramogų klubas „Mega“, „Martinis“. Vieta yra pakankamai patraukli įvairių drabužių, avalynės parduotuvių veiklai, o jų pirkėjus galima apibrėžti kaip vidutines pajamas gaunančius, vidutinio ir jaunesnio amžiaus vadinamuosius „fashion“ pirkėjus, sekančius paskutines mados tendencijas bei apsipirkinėjančius daugiau nei kelis kartus per metus.

Tokiems pirkėjams itin svarbu, kad vienoje vietoje būtų koncentruota kuo daugiau parduotuvių. Būtent į tokį segmentą orientuojasi ir dauguma šioje prospekto atkarpoje veikiančių prekybininkų („Skandinavijos stilius“, „Žygio batai“, „Adidas“, „Valerijono vaistinė“, „Sarma“). Komerciniam šios bulvaro atkarpos patrauklumui didelę įtaką daro 2004 m. atidaryta „Kapitono Morgano“ kavinė. Maža to, šioje bulvaro atkarpoje vis dar veikia nemažai valstybinių institucijų, kurios taipogi yra potencialūs ateities komerciniai objektai.

Tilžės g. dalis (nuo Stoties g. iki Aušros alėjos g.). Tai viena seniausių Šiaulių miesto gatvių, turinti itin svarbią ne tik istorinę, bet ir komercinę reikšmę. Nors pėsčiųjų srautai šioje gatvės dalyje nėra itin gausūs, kadangi automobilių parkavimo sąlygos yra gana nepatogios, tačiau prekybine prasme ši gatvės dalis yra patraukli pirkėjams, joje veikiantys prekybininkai pasiekia lauktų rezultatų. Šioje dalyje nemažai yra įsikūrusių buitės technikos, kompiuterinės įrangos, baldų parduotuvių, telekomunikacijos parduotuvių, vyrauja nemažai kavinių, restoranų, taipogi šioje atkarpoje yra ir vienas iš seniausių Šiaulių miesto kino teatrų „Saulė“. Šios gatvės atkarpos populiarumui ir, aišku, prekybos nuomos kainoms įtaką padarė atsidaręs didžiulis pramogų ir laisvalaikio centras „Saulės miestas“, kadangi šis centras padidino žmonių srautus. Taigi šios gatvės atkarpos nuomos kainos svyruoja nuo 45 Lt/m² iki 60 Lt/m². Jeigu bus išspręstos automobilių parkavimosi problemos šioje miesto dalyje, manau jog, netik padaugės žmonių srautai, bet ir turėtų kilti ir nuomos kainos,

Dvaro g. – Ši gatvė yra šalutinė pėsčiųjų bulvaro gatvė, tai aiškiai suprantama, jog ir nuomos kainos čia vyrauja daug mažesnės. Pėsčiųjų srautai šios gatvės dalyje nėra itin gausūs. Vidutinis prekybinių patalpų nuomos dydis svyruoja nuo 30 iki 50 Lt/m². Tačiau svarbu pabrėžti, kad šiuo metu nagrinėjama gatvė neturi suformuoto aiškaus įvaizdžio bei pirkėjų segmento. Nors dauguma nagrinėjamos gatvės dalyje įsikūrusių laisvalaikio leidimo vietų yra orientuotos į vidutines pajamas

gaunančius asmenis (kavinė „Kebabas“, „Blyninė“), tačiau veikia ir keletas brangesnių avalynės bei drabužių parduotuvių („Dolita“, „Rimo kostiumai“, „Aukso linija“, „Tikslus laikas“). Šios atkarpos tolesnė plėtra priklausys nuo būsimųjų projektų sėkmės, jų generuojamo pirkėjų srauto bei tinkamai suformuoto pirkėjų profilio. Dar vienas svarbus aspektas yra tas, kad per keletą metų šioje gatvėje nebuvo įkurtas pakankamas parduotuvių skaičius – t.y., nebuvo pasiekta atitinkama jų koncentracija, kitaip tariant, nebuvo sukurta pakankama „kritinė masė“, kuri daro stiprią įtaką pirkėjų srautams. Šiuo metu Dvaro gatvėje veikiančios parduotuvės yra gana stipriai viena nuo kitos nutolusios, o tai išskaido pirkėjų srautus.



18 pav. Pagrindinių Šiaulių gatvių nuomos kainos palyginimas

Iš 18 pav. matyti, jog Šiauliuose didžiausios Šiaulių gatvių nuomos kainos yra pėsčiųjų bulvare pirmojoje dalyje, o tai yra todėl, kadangi jau nuo seno ši pėsčiųjų bulvaro vieta yra labai pamėgta, kaip žmonių laisvalaikio praleidimo vieta, žmonės čia ne tik ateina apsipirkti, tačiau ir praleisti laisvalaikį, pasivaikščioti, nueiti į kavinę ir t.t., todėl čia nuomos kaina ir yra pati aukščiausia mieste. Antra pagal nuomos kainos dydį yra antroji pėsčiųjų bulvaro dalis. Čia nuomos kaina yra didžiausia tarp Tilžės ir Vasario 16-osios g., kuri siekia net iki 100 Lt/ m², ši kaina yra tokia, kadangi šiai gatvės atkarpai, daug susidomėjimo kelia Šiaulių miesto „Big Benas“, tai yra „Gaidžio“ laikrodis, ir visų Šiauliečių pamėgtas restoranas „Kapitonas morganas“, šie objektai sutraukia tikrai nemažai lankytojų. Einant toliau link Šiaulių viešbučio pėsčiųjų srautai mažėja, o tai nulemia ir mažesnes nuomos kainas. Tilžės ir Dvaro gatvėse nuomos kainos daugmaž yra panašios, vyrauja nuo 35 iki 60 Lt/ m², tai yra todėl, kadangi šių gatvių pagrindinė problema yra ta, jog automobilių parkavimo sąlygos yra gana nepatogios ir pėsčiųjų srautai čia nėra tokie gausūs kaip pėsčiųjų bulvare.

2.6 NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS DALYVIŲ ANKETINIS TYRIMAS ŠIAULIŲ MIESTE

Siekiant išsiaiškinti, koks nekilnojamasis turtas yra patraukliausias pirkėjams, kokį nekilnojamąjį turtą dažniausiai žmonės perka gyvenamam tikslui, ar kokį renkasi nekilnojamąjį turtą su tikslu investuoti, kokios Šiaulių miesto vietos yra patraukliausios pirkėjams ir t.t., buvo sudaryta anketa apie pagrindinius nekilnojamojo turto aspektus. Tai palyginti yra patikimas metodas, kurio tikslas suteikti išsamią informaciją apibūdinančią požiūrį į nekilnojamojo turto rinkos plėtros tendencijas bei tolimesnes nekilnojamojo turto rinkos perspektyvas.

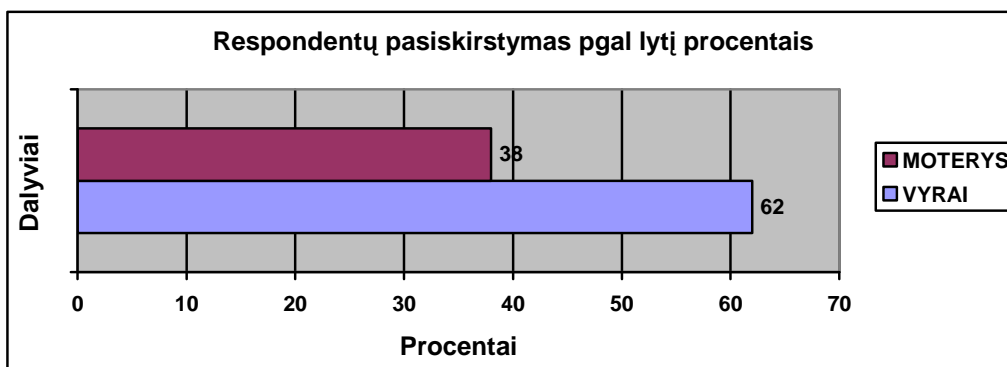
Klausimynas sudarytas atsižvelgiant į šiuos aspektus:

1. Informacija apie respondentus
2. Respondentų, nekilnojamojo turto, paieškos būdai
3. Respondentų nuomonės įsigyjant nekilnojamąjį turtą

Apklausoje dalyvavo ne tik Šiaulių miesto gyventojai, bet ir Šiaulių apskrities žmonės. Apklausa buvo atlikta daugumoje Šiaulių miesto nekilnojamojo turto agentūrose, Šiaulių miesto registro centre, buvo apklausti ir tie žmonės, kurie spaudoje norėjo įsigyti, parduoti, išsinuomoti ar keisti nekilnojamąjį turtą. Tiriamųjų imtį sudarė 200 respondentų. Apklausoje rezultatai nagrinėjami 100 % tikslumu, tai yra užpildytas visų numatytų anketų skaičius ir visi tyrimo duomenys yra nurodyti 2 priede.

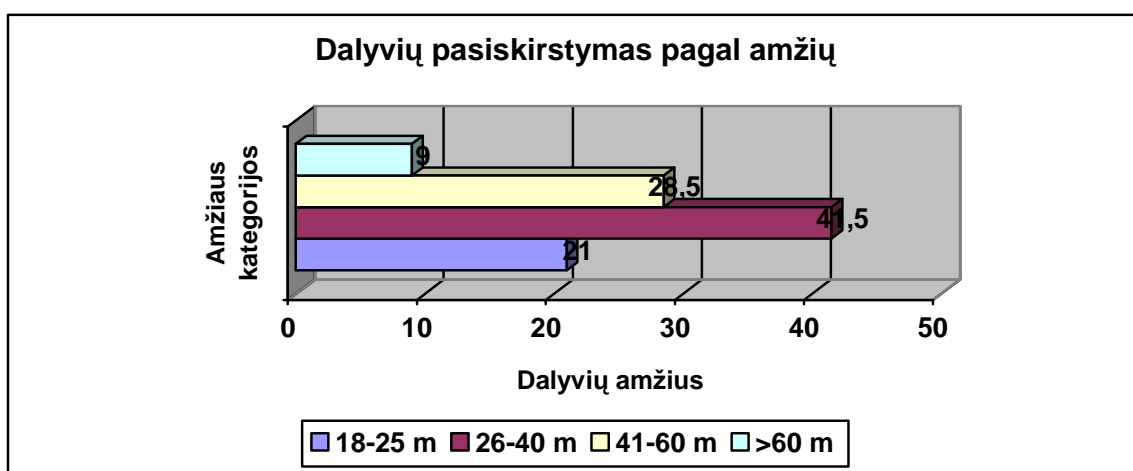
2.6.1 Informacija apie respondentus

Atlikus anketinę analizę, paaiškėjo jog dauguma atsakiusių į anketos klausimus yra vyrai, kurie sudaro 62 % apklaustųjų, o moterų, kurios ieško, siūlo, ar domisi nekilnojamoju turtu, sudaro 38 % visų apklaustųjų. Tai galima teigti, jog nekilnojamojo turto reikalus daugiau atsakomybės tvarkyti imasi vyrai.



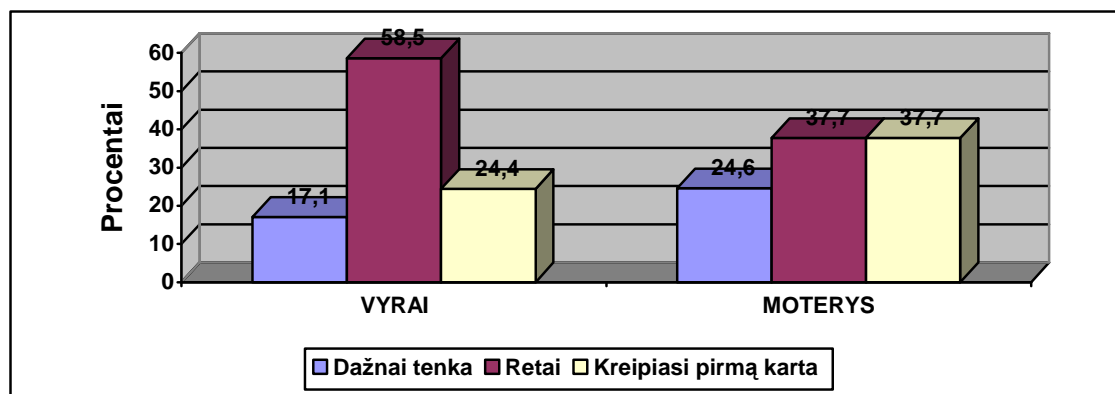
19 pav. Apklaustųjų pasiskirstymas pagal lytį.

Aptariant apklaustųjų pasiskirstymą pagal amžių, galima padaryti išvadą, jog daugiausia nekilnojamoju turtu domisi vidutinio amžiaus žmonės. Galima nustatyti tam tikrą respondentų amžiaus vidurkį, kuris yra 26-40 metų. Šis skaičiaus intervalas pakankamai didelis, tačiau jis parodo, kad būtent vidutinio amžiaus žmonės yra dirbantys (vadovai, samdomi darbuotojai, žmonės išvykę dirbti į užsienį) ir sudaro 69 %, kurie yra sukaupę savo kapitalą, gauna aukštesnes nei vidutines pajamas, leidžiančias gauti banko paskolą nekilnojamojo turto įsigijimui. Dauguma 61 % respondentų yra Šiaulių miesto gyventojai, 21,5 % gyvena Šiaulių rajone ir 17,5 % apklaustųjų yra atvykusių iš kitur. Tai parodo, kad daugiausia nekilnojamoju turtu Šiauliuose domisi vietiniai miesto gyventojai (2 priedas, 4 lentelė).



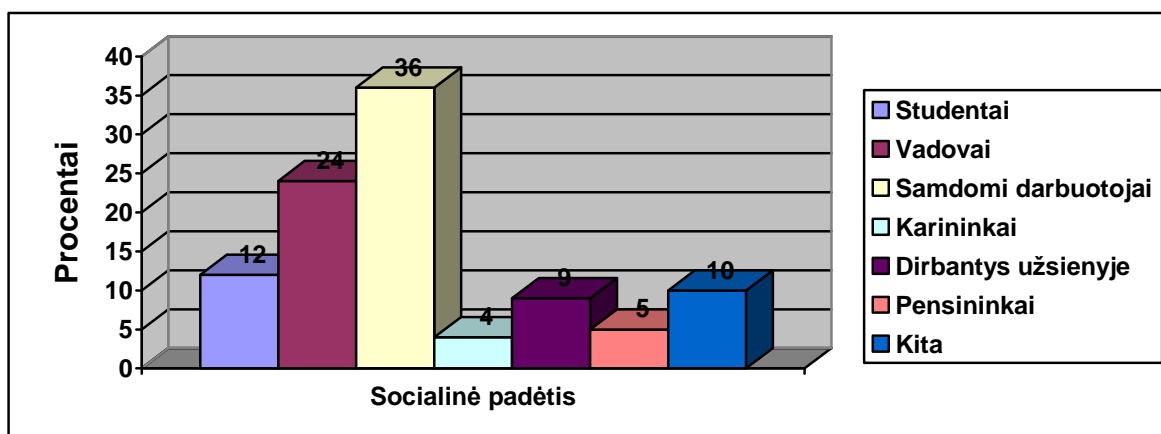
20 pav. Dalyvių pasiskirstymas pagal amžių procentais.

Nors apklausoje vyrų dalyvavo daugiau, tačiau 7,5 % moterų dažniau susiduria su nekilnojamojo turto paieška. 0,8 % vyrų rečiau ieško nekilnojamojo turto. 13,3 % daugiau moterų dėl nekilnojamojo turto paieškos kreipiasi pirmą kartą (2 priedas, 11 lentelė).



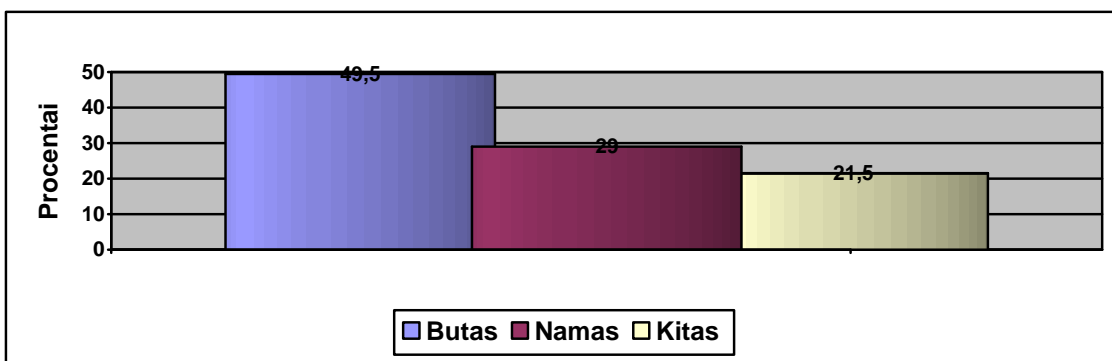
21 pav. Dalyvių pasiskirstymas pagal nekilnojamojo turto kreipimosi dažnumą.

Priklausomai nuo išsilavinimo žmonės užima ir socialinę padėtį, nes daugiausia anketinėje apklausoje dalyvavusių respondentų turėjo aukštąjį arba aukštesnįjį išsilavinimą, tai yra 29 % apklaustųjų yra įgiję aukštąjį ir 29 % aukštesnįjį išsilavinimą. Ir tai sudarė 27.3 % vadovų arba verslininkų. Mažiausiai, tai yra 13,5 %, domisi nekilnojamoju turtu asmenys, turintys pradinį ar pagrindinį išsilavinimą, tai yra pensininkai, kurių apklausoje dalyvavo 5 % bei 4 % karininkų (atliekančių karinę tarnybą). Iš visų apklaustųjų, studentai sudaro 12 % žmonių, kurie domisi nekilnojamoju turtu, dažniausiai jie ieško tokio nekilnojamojo turto, kurį baigus studijas būtų lengva parduoti, atsiimant savo pinigus (jie dažniausiai ieško bendrabučių, ar 1 kamb. butų) (2 priedas, 3 lentelė).



22 pav. Tiriamųjų pasiskirstymas pagal socialinę padėtį

Aptariant, kokio tipo nekilnojamojo turto dažniausiai teiriasi respondentai, galima teigti, jog didžioji dalis, tai yra net 99 apklaustieji norėtų įsigyti butą. 58 respondentai t.y. 29% visų apklaustųjų išreiškė norą įsigyti 100 - 150 m² dydžio namą, kurio labai svarbiu kriterijumi, 36,2% įvardijo namo pastatymo metus bei, 51,7% respondentų norinčių įsigyti namą, pareiškė, kad svarbiu veiksniu įtakojanti kainą laiko namo patrauklumą (jo išvaizda, išorinė ir vidinė aplinka). 43 apklaustųjų negalėjo tiksliai pasakyti ar namo ar buto ieško, kadangi dauguma dvejojo, kokią dydžio paskolą jie išgalės mokėti. Didelė dalis, apie 50% respondentų, iš jų 58,5% vyrų ir 49,2 % moterų, išreiškė pageidavimą įsigyti butą. 59,4 % apklaustųjų, norinčių įsigyti butą, gyvena Šiaulių mieste, bei 34,8 % Šiaulių rajone (1 priedas) ir tai tik įrodo, jog, kad ir kokia krizė bebūtų, susidomėjimas butais yra ganėtinai didelis, ir galima teigti, jog tik pagerėjus situacijai Lietuvos bankuose, kai bus lengviau išduodamos paskolos, butų kainos turėtų vėl šoktelti į viršų.

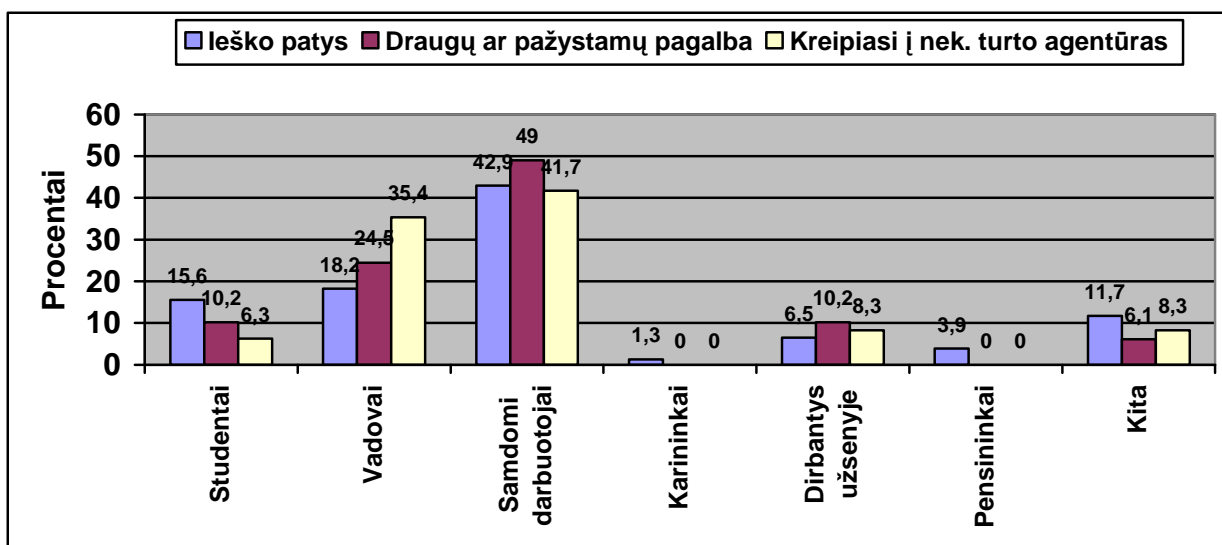


23 pav. Apklaustųjų pasiskirstymas pagal norimo būsto įsigijimo tipą procentais

2.6.2 Respondentų, nekilnojamojo turto, paieškos būdai

Išanalizavus anketas, paaiškėjo, jog tiriamieji dažniausiai nekilnojamojo turto ieško patys, per tarpininkus ar nekilnojamojo turto agentūrų pagalba. Jie turėjo galimybę nurodyti kelis atsakymų variantus.

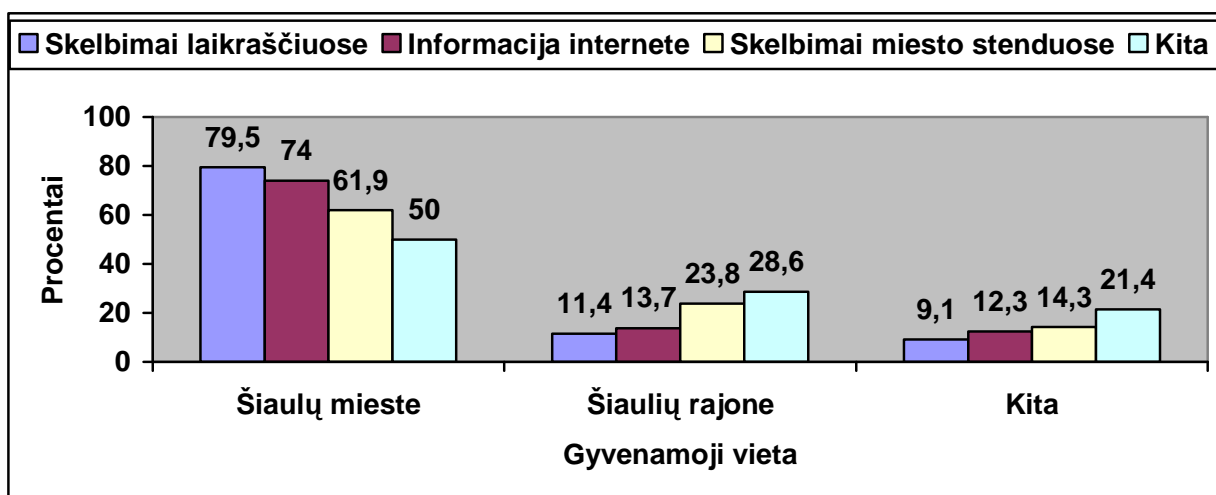
Į klausimą, koki būdą dažniausiai renkasi tiriamieji nekilnojamojo turto paieškai ir sandoriams vykdyti, respondentų nuomonės pasiskirstė taip: 2 kartus dažniau, lyginant su vyrais, nekilnojamojo turto ieško pačios moterys arba naudojasi draugų bei pažįstamų pagalba, o nekilnojamojo turto agentūrų paslaugomis naudojasi 52,1 % moterų ir 47,9 % vyrų. Nekilnojamojo turto paieškos būdų pasirinkimas labai priklauso nuo respondentų socialinės padėties (2 priedas, 13 lentelė).



24 pav. Tiriamųjų nekilnojamojo turto paieškos būdų pasiskirstymas nuo socialinės padėties

Nekilnojamojo turto paiešką vykdo patys: 1,3 % karininkų (atliekantys karinę tarnybą) bei 3,9 % pensininkų. Kiti nurodė, net kelis atsakymų variantus. Studentai nekilnojamojo turto paiešką patiki 6,3 % nekilnojamojo turto agentūrai, 10,2 % patiki draugams, o 15,6 % ieško patys. Dauguma respondentų savo socialinę padėtį nurodė, kaip samdomas darbuotojas, todėl 41,7 % šių klientų paiešką patiki nekilnojamojo turto įmonei, 49 % ieško tarpininkų pagalba, bei 42,9 % ieško patys. Dažniausiai 35,4 % nekilnojamojo turto agentūros paslaugomis naudojasi verslininkai, kurie nekilnojamojo turto įmonės pasirinkimą pagrindžia tuo, kad kiekvienas turi dirbti savo darbą. Paieškai ir sandoriams sudaryti 24,5 % verslininkų įtraukia tarpininkus, bei 18,2 % - patys. Nekilnojamojo turto paslaugomis naudojasi ir 8,3 % užsienyje dirbančių respondentų, taip pat 10,2 % šių respondentų į nekilnojamojo turto paiešką įtraukia tarpininkus bei 6,5 % ieško patys. Respondentai neįvardinę savo socialinės padėties išreiškė savo pasitikėjimą nekilnojamojo turto įmone, ir tai sudarė 8,3 % tiriamųjų. Nekilnojamojo turto įmonės paslaugomis (turto paieška ir sandorių sudarymas) naudojami respondentai gyvenantys: 66,7 % - Šiaulių mieste, 22,2 % - Šiaulių rajone ir 11,1 % - kitur (2 priedas, 15 lentelė).

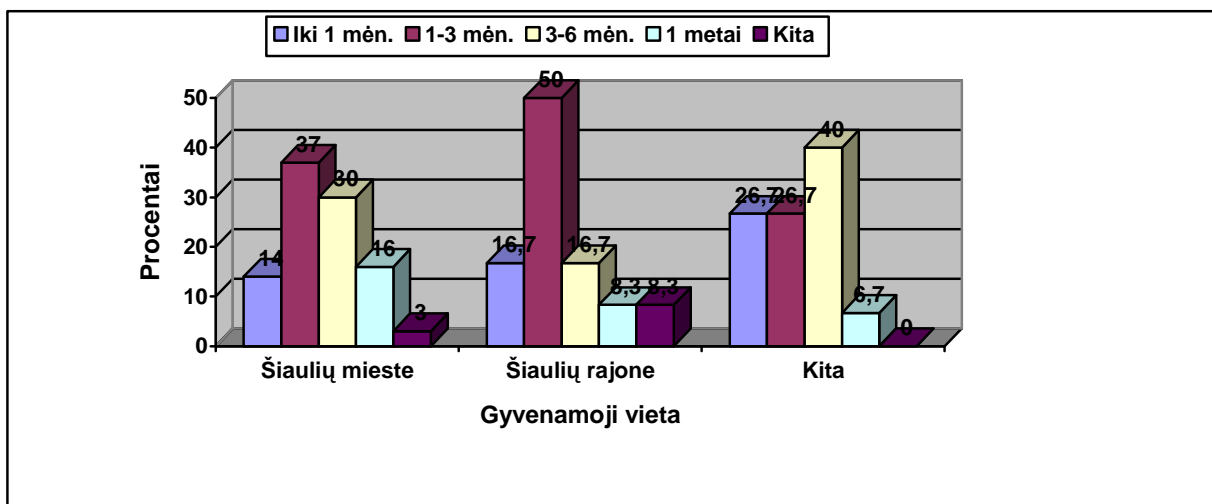
61 % moterų ir 39 % vyrų nekilnojamojo turto ieško patys. Informacijos šaltinius, kuriais dažniausiai naudojasi ieškantys nekilnojamojo turto patys, respondentai nurodė skelbimus laikraščiuose, miesto stenduose, internete ir t.t. Šiaulių mieste gyvenantys respondentai nekilnojamojo turto patys ieško, 79,5 % laikraščių skelbimuose, kiti respondentai, t.y. gyvenantys Šiaulių rajone (28,6 %) ir kitur (21,4 %), informacijos ieško visuose prieinamuose jiems šaltiniuose. Informacijos, apie nekilnojamąjį turą, šaltiniai pavaizduoti 25 pav.



25 pav. Tiriamųjų paieškos būdų pasiskirstymas, pagal gyvenamąją vietą

Daug nekilnojamojo turto pasiūlymų yra miesto, rajono, šalies laikraščiuose, todėl 95 respondentai atsakė, kad jį dominančios informacijos ieško laikraščiuose, t.y. 66,3 % moterų ir 33,7 % vyrų. 21 respondentas(57,1 % moterų bei 42,9 % vyrų) -informacijos šaltinį nurodė miesto stendus. Didelė dalis, 79 apklaustųjų (48,1 % moterų ir 51,9 % vyrų) ieško informacijos internete.15 respondentų (46,7 % moterų ir 53,3 % vyrų) neįvardijo šaltinių, kuriais naudojami ieškodami informacijos apie nekilnojamąjį turtą (2 priedas, 11 lentelė). Informacijos internete dauguma 50 % ieško 26 - 40 amžiaus respondentai, kurių daugumos išsilavinimas yra aukštasis (41 proc.) bei aukštesnysis arba nebaigtas aukštasis (33,3 %) (2 priedas, 20 lentelė).

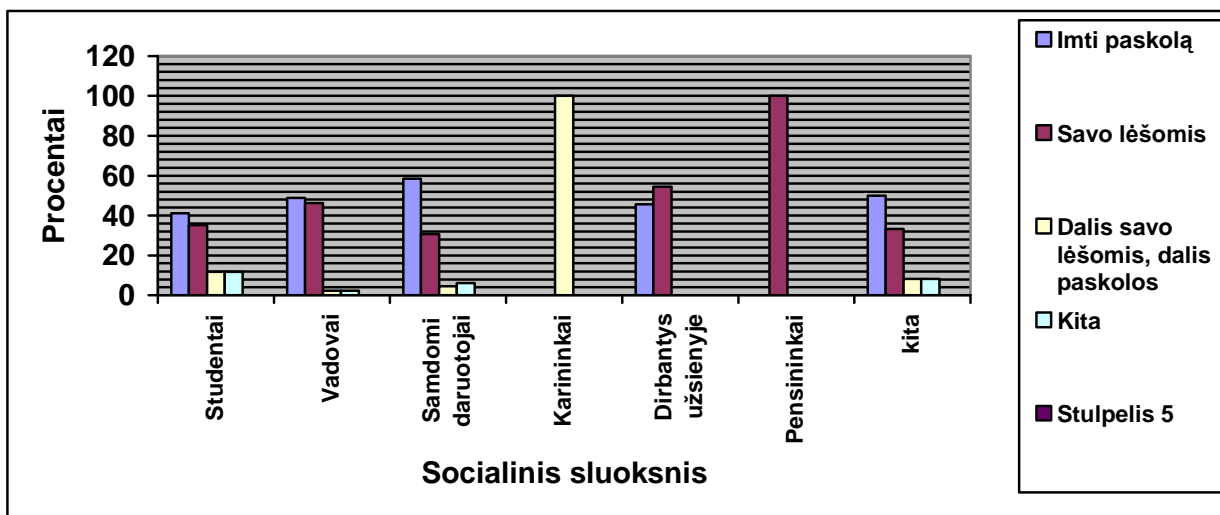
Kiekvieno nekilnojamojo turto paieška užima tam tikrą laiko tarpą. Paieškos laikas priklauso ne tik nuo pasiūlos, galimybių, bet ir nuo potencialaus kliento socialinės padėties. Ilgiausią nekilnojamojo turto paieškos laikotarpį, virš 1 metų, nurodė respondentai tarnaujantys kariuomenėje(100 %). Pensininkams, kadangi dauguma ieško patys, paieška užtrunka nuo 1 mėnesio iki 1 metų,. Studentai - 41,2 %, verslininkai (vadovai) - 51,2 %, samdomi darbuotojai - 37,1 % ir kiti, kurie nekilnojamojo turto ieško ne tik patys, bet ir tarpininkų , nekilnojamojo turto įmonių pagalba, paieškai skiria nuo 1 iki 3 mėnesių (2 priedas, 22 lentelė).



26pav. Tiriamųjų laikas trunkantis nekilnojamojo turto paieškai priklausomai nuo gyvenamosios vietos

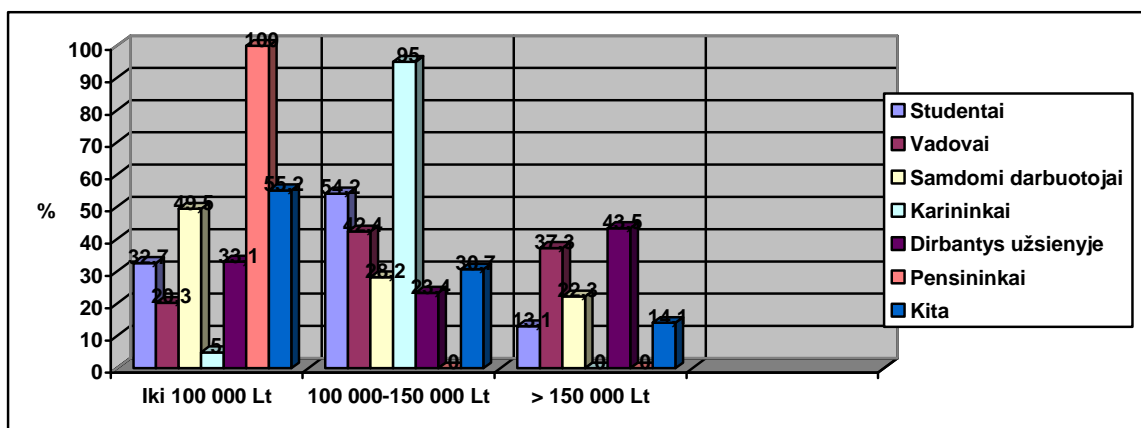
Remiantis apklausos duomenimis galima teigti, kad nekilnojamojo turto paieška priklauso ne tik nuo ieškomo objekto pobūdžio, bet ir nuo respondentų gyvenamosios vietos. Nekilnojamojo turto paieška respondentams trunka nuo 1 iki 3 mėnesių, gyvenantiems mieste bei Šiaulių rajone. Ilgesnį paieškos laikotarpį nuo 3 iki 6 mėnesių nurodė respondentai, kurie gyvena ne Šiaulių apskrityje (kt. miestuose bei užsienyje) (2 priedas, 23 lentelė).

Išsiaiškinus respondentų pasiskirstymą pagal nekilnojamojo turto paieškos laikotarpį, buvo įdomu išsiaiškinti koku būdu žadamas pirkti nekilnojamasis turtas. Susumavus gautus rezultatus paaiškėjo, jog dauguma apklaustųjų planuoja įsigyti nekilnojamąjį turtą imdami paskolą.



27 pav. Tiriamųjų pasiskirstymas pagal nekilnojamojo turto ir jo įsigijimo būdus.

Pirmenybę nekilnojamojo turto įsigijimui, paėmus paskolą iš banko, teikia samdomi darbuotojai, karininkai, t.y. darbingo amžiaus respondentai. Pasinaudoti palankiomis galimybėmis gauti būsto pirkimui paskolą ketina 18-25 amžiaus respondentai. Nekilnojamąjį turtą savo lėšomis įsigytų ketina pensininkai, kadangi gauti banko paskolą vyresnio ar pensijinio amžiaus žmonėms - sudėtinga. Taip pat savo lėšomis įsigyti nekilnojamąjį turtą teikia pirmenybę respondentai, dirbantys užsienyje (nelegaliai dirbantiems užsienyje sunku įrodyti šeimos pajamų dydį, kad gauti banko paskolą). Respondentų - verslininkų teikiama pirmenybė įsigyti nekilnojamąjį turtą tiek savo lėšomis, tiek imant banko paskolą (pateisina norą papildomas lėšas investuoti į savo verslą). Pirmenybę paėmus iš banko paskolą teikia 52.4 % respondentų gyvenančių Šiaulių mieste, ir kitur, o 50 % respondentų, kurie gyvena Šiaulių rajone ketina įsigyti nekilnojamąjį turtą už savo lėšas. Vertėtų paminėti, jog tiriamieji (52,9 % moterų ir 47 % vyrų) nekilnojamojo turto įsigijimui, nebijo imti iš banko paskolų, kadangi butų kainos kyla kur kas sparčiau negu atlyginimai. Prieš pasiimant banko paskolą reikia labai gerai įvertinti savo finansines galimybes, poreikius ir pomėgius bei augančias būsto išlaikymo išlaidas. Bankų palankiomis būsto kreditavimo sąlygomis žada pasinaudoti respondentai turintys 63 % aukštąjį, 48,9 % aukštesnįjį arba nebaigtą aukštąjį išsilavinimą. (2 priedas, 34 lentelė).



28 pav. Apklaustųjų skiriama suma litais nekilnojamam turtui įsigyti, pagal socialinę padėtį

Pagal apklausos duomenis 42,9 % tiriamųjų nekilnojamam turtui įsigyti skirtų iki 100 tūkst.Lt, kiek didesnę, 100 - 150 tūkst. Lt, sumą skirtų 38,7 % apklaustųjų, ir nedidelė dalis, 19,7 %, investuotų į nekilnojamąjį turtą daugiau nei 150 tūkst. Šiuo metu nekilnojamojo turto kainos didelės, pensininkai ir vyresni nei 60m., ketinantys įsigyti nekilnojamąjį turtą savo lėšomis išskiria iki 100 000 Lt sumos kriterijų Daugiau nei už 150 000 Lt į nekilnojamąjį turtą investuotų 43,5 % respondentų dirbančių užsienyje, 37,3 % verslininkų bei 95 % apklaustųjų karininkų (28 paveikslas). Kadangi dauguma respondentų sudaro studentai ir verslininkai, jie nekilnojamam turtui ketina išleisti nuo 100 000 iki 150 000 Lt. Respondentų skiriama suma(mokama kaina)viena iš ekonominių veiksnių įtakančių nekilnojamojo turto, kaip fizinio objekto vertę: rajono patrauklumas, prestižas, įsigyjamojo turto dydis ir t.t.(3 lentelė).

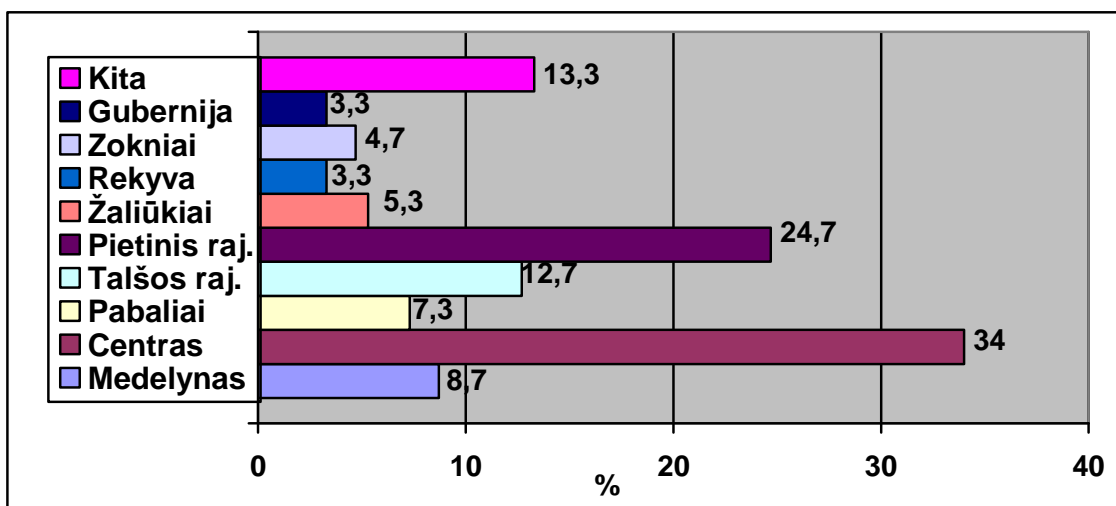
Nekilnojamasis turtas kaip			
Teisinis objektas	Ekonominis objektas	Fizinis objektas	Socialinės paskirties objektas
1. Nuosavybės teisė	1. Prekė	1. Vieta	1. sąlygos
2. Kitos teisės	2. Kaina	2. Plotas ir ribos	2. Saugumas
	3. Paklausa ir pasiūla	3. Forma	3. Prestižo garantas
	4. Kitos sąlygos	4. Amžius	4. Žmonių būvimo vieta
		5. Išorinė aplinka	5. Kitos sąlygos
		6. Kitos sąlygos	

3 lentelė. Veiksniai apibūdinantys nekilnojamojo turto vertę

2.6.3 Tiriamųjų nuomonės įsigyjant nekilnojamąjį turtą

Pateikiama apklaustųjų nuomonė, leidžianti daryti prielaidas apsprendžiančias nekilnojamojo turto (ekonominio ir socialinio objekto vertę) įsigijimui, kainų pokyčiui. Dauguma respondentų ieško nekilnojamojo turto centre ir pietiniame rajone.

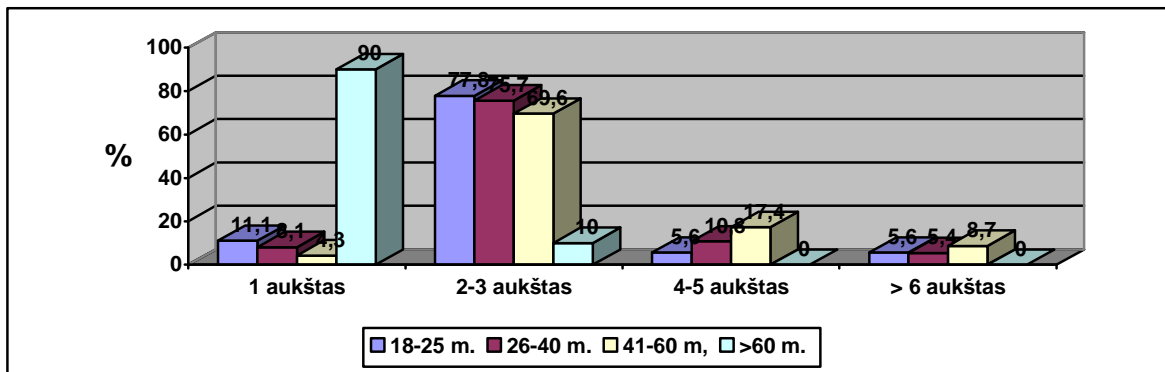
Paklausus respondentų apie rajonų prestižą, 49,3 % respondentų atsakė, kad jiems svarbus rajono prestižas ir tik 24,7 % rajonas nesvarbus, kuriame planuoja įsigyti nekilnojamąjį turtą. 27,7 % vyrams labai svarbus prestižas ir tik 3 % mažiau už vyrus moterys paminėjo, kad prestižą laiko svarbiu veiksmu įsigyjant nekilnojamąjį turtą. Labai svarbiu prestižo kriterijumi, įsigyjant būstą, laiko dauguma 34,9 % respondentų, kurių amžiaus vidurkis nuo 41 iki 60 metų ir tik 1,6 % mažiau apklaustieji, kurių amžius virš 60 metų. 17,9 % respondentų, nuo 18 — 25 amžiaus, rajono prestižą laiko svarbiu veiksmu įsigyjant nekilnojamąjį turtą. Respondentų nuomonė skiriant rajonus pagal patrauklumą (29 pav.).



29 pav. Tiriamųjų pasiskirstymas pagal Šiaulių miesto rajonų patrauklumą.

Respondentai mažą susidomėjimą išreiškė Rėkyvos bei Pabalių rajonais tik 3,3 % apklaustųjų norėtų įsigyti nekilnojamąjį turtą šiuose rajonuose. Beveik tolygiai pasiskirstė respondentų susidomėjimas Zoknių - 4.7 %, Žaliūkių - 5.3 %, Pabalių - 8.7 % ir Medelyno - 8.7 % rajonais. Daugiau nei 10 procentų respondentų rinktųsi Talšos rajoną ir kitus priemiesčio rajonus. 51 respondentas pirmenybę teikia, įsigyjamam nekilnojamam turtui Centriniam miesto rajone, tai pat 37 respondentai išreiškė norą įsigyti nekilnojamąjį turtą Pietinėje miesto dalyje. 25 % studentų rinktųsi Žaliūkių ir Verdulių rajonus, 24,3 % Pietinį gyvenamąjį rajoną. Mažiausiai 5,3 % studentų pageidautų nekilnojamąjį turtą įsigyti Talšos rajone. Dauguma 69,2 % verslininkų bei vadovų pirmenybę teikia Medelyno ir Gubernijos rajonuose, tik 14,3 % investuotų į Zoknių rajone esantį nekilnojamąjį turtą. Samdomi darbuotojai rinktųsi 72,7 % Pabalių rajoną, 60 % Rėkyvos ir tik 12,5 % Žaliūkių ir Verdulių rajonus, 5,3 % karininkų rinktųsi Talšos rajoną, 14,3 % Zoknių rajoną ir 12,5 % respondentų, kurie dirba užsienyje išreiškė norą įsigyti nekilnojamąjį turtą Žaliūkių bei Verdulių rajonuose. Kiti 20 % išskyrė Rėkyvos rajoną, kaip patraukliausią Šiaulių miesto rajoną (2 priedas, 42 lentelė).

Toliau nagrinėjama kokią reikšmę apklaustiesiems turi namo aukštis daugiabučiame name. Į klausimą „pageidaujamas aukštas daugiabučiame name įsigyjant nekilnojamą turtą (butą)“ pasiskirstymas pateiktas 30 paveiksle.

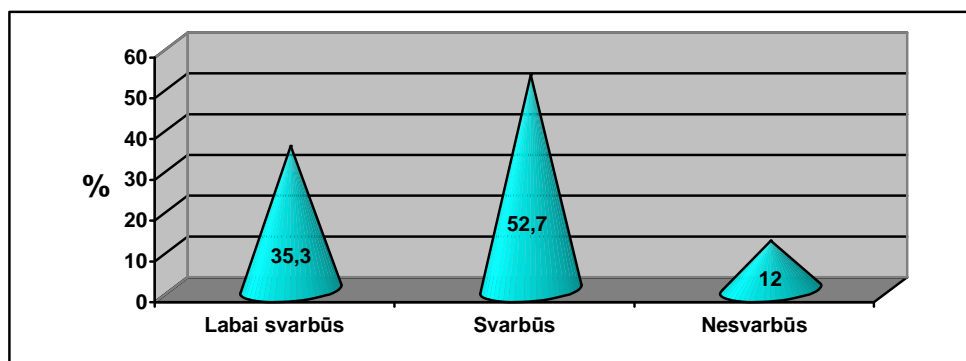


30pav. Apklaustųjų pageidautino aukšto, pagal amžių, pasiskirstymas procentais

Beveik visi 3 %, kurių amžiaus vidurkis nuo 60 metų, dalyvavusių respondentų, išreiškė norą įsigyti butą pirmajame aukšte- 95 % ir tik keletas iš jų pageidavo buto ir antrajame namo aukšte. Šis jų pageidavimas pagrįstas noru prie savo langų turėti lopinėlių žemės, auginti gėles, bei pasistatyti suoliuką poilsiui, taip pat kaip motyvą nurodo ir savo sveikatos būklę. 4.8 % respondentų turintis nuo 41-60 metų, esant galimybei rinkęsi 1-ąjį aukštą, didesnė 69.6 % įsigytų nekilnojamąjį turtą 2-3 aukšte, 17,4 % pasirinko galimybę įsigyti butą esantį 4, 5 ir 6-uose aukštuose, likusi dalis respondentų pasirinko nuo 6 namo aukšto prasidedančius butus.

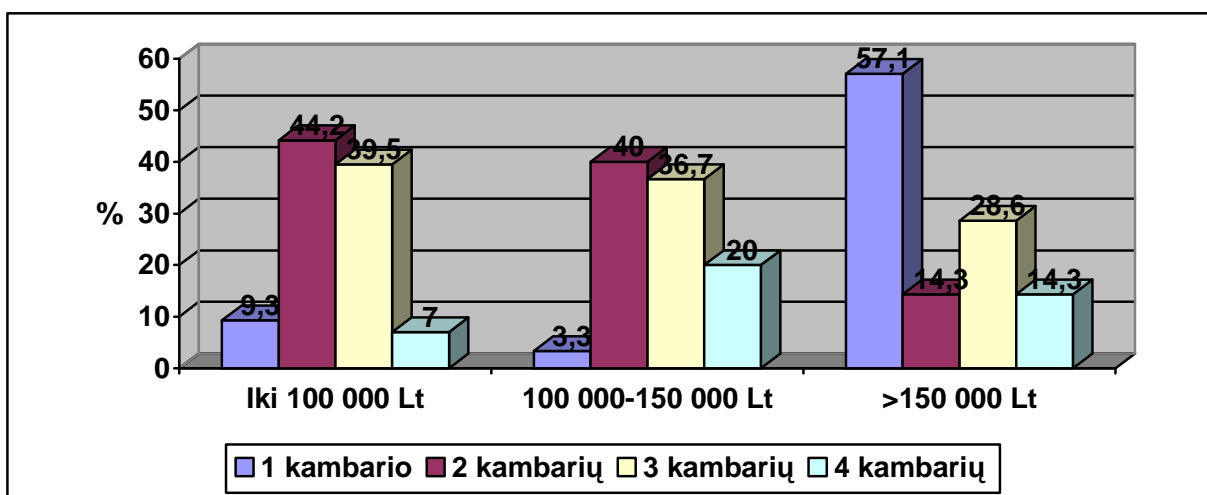
Tiriamieji, kurių amžius nuo 26-40 metų rinkęsi: pirmą aukštą - 8,1 %, 75,8 % - 2 ir 3 aukštus, bei 10 % įsigytų nekilnojamąjį turtą esantį 4-6 aukštuose, 5,4 % išskyrė kriterijų aukščiau nei 6 aukštas. Palyginti jauno amžiaus respondentai nuo 18-25 metų, kurių 77,8 % rinkęsi 2 iki 3 aukštus, likusi dalis pageidautų įsigyti butą pradedant ketvirtu aukštu ir aukščiau, bei 11 % pasirinko pirmąjį aukštą. Šių duomenų analizė parodo, kad respondentų amžius namo aukšto pasirinkimui didelės įtakos neturi, nes didžioji dalis apklaustųjų pasirinko 2 ir 3 aukštus. Daugiaaukščiuose namuose yra liftai, todėl dauguma respondentų apgalvojo, jog įsigijus butą name, kuris turi daugiau nei 5 aukštus bus mokamas lifto mokestis. Žiūrint į ateitį respondentai apmąsto visas galimybes, kaip sutaupyti buto išlaikymą (mokesčius už butą) (2 priedas, 41 lentelė).

Tiriamieji pateikė savo nuostatas dėl pastatų, kuriuose ketina įsigyti butą pastatymo metų svarbą (31 paveikslas).



31 pav. Tiriamųjų nuostatų pasiskirstymas pagal pastatymo metus

12 % apklaustųjų mano, kad pastatymo metai nesvarbūs, tačiau 35,3 % tiriamųjų pareiškė, kad labai svarbūs ir 52,7 %, kad svarbūs motyvuodami, kad norėtų įsigyti butus naujesnės statybos name. Tarp 18-25 amžiaus respondentų namo pastatymo metų svarbą išskyrė sekančiai: labai svarbūs - 17,9 %, svarbūs 50 %, nesvarbūs - 32,1 %. Tiriamųjų nuomonė, kurių amžius nuo 26 iki 40 metų, pastatymo metai : labai svarbūs - 24,6 %, 58 % - svarbūs ir 17,4 % nesvarbūs. 41 - 60 metų apklausoje dalyvavusiems: 34,9 % - labai svarbūs, 37,2 % - svarbūs, 27,9 % - nesvarbūs, bei respondentams, kurių amžius virš 60 metų 66,7 % nesvarbūs ir 33,3 % labai svarbūs. Tiriamųjų skiriama pinigų suma turi įtakos ir pageidaujama butui, pagal kambarių skaičių, pasiskirstymas (32 paveikslas).

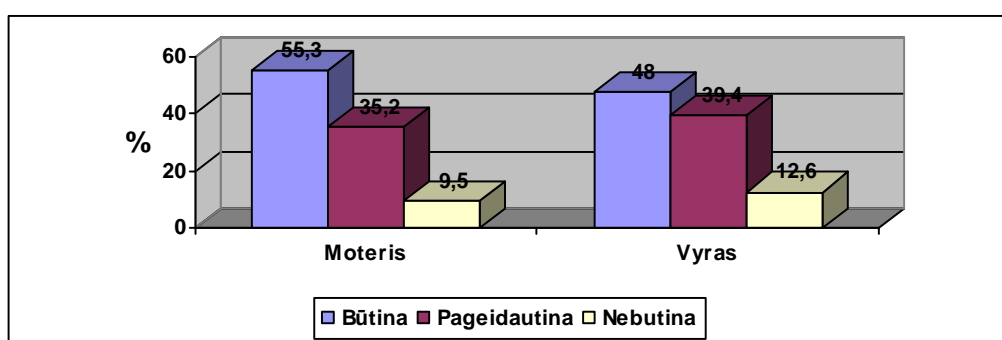


32 pav. Tiriamųjų skiriama suma lyginant su kambarių skaičiumi.

Apklaustųjų nuomonių pasiskirstymas labai įvairus, nes daugiau nei 150 tūkstančių Lt kriterijų išskyrė respondentai įsigyti nori tiek 57,1 % dviejų kambarių, tiek trijų 28,6 % ir keturių 14,3 % kambarių butus. Nors iki 100 tūkstančių Lt ketinantys išleisti respondentai taip

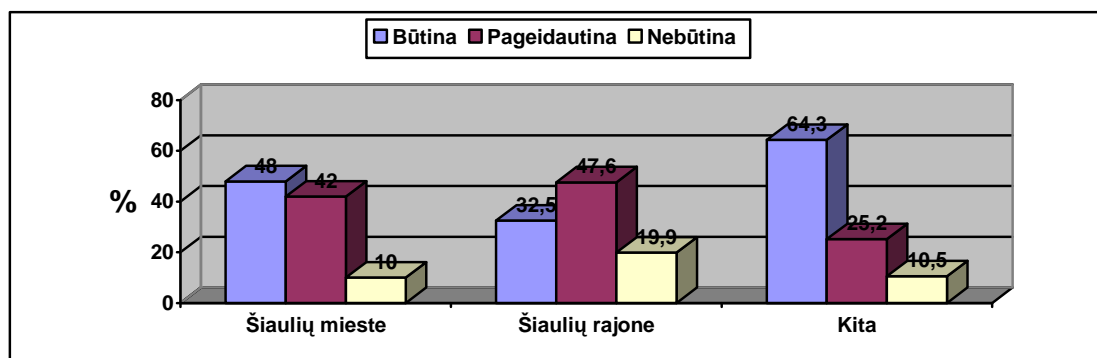
pat pageidautų 9,3 % įsigyti vieno, 44,2 % dviejų, 39,5 % trijų ir 7 % keturių kambarių butus. Dauguma, skiriančių 100-150 tūkstančių Lt, respondentų įsigytų (40 %) dviejų kambarių bei 36,7 % apklaustųjų įsigytų trijų kambarių butus. Dauguma 46,4 % respondentų skyrusių 100 000 Lt sumos kriterijų pageidautų, kad komunikacijos butų įrengtos. 100 000 -150 000 Lt skiriantys 42,5 % respondentų būtinai pageidautų įrengtų komunikacijų ir 29,4 %, kurie būsto įsigijimui skirs daugiau nei 150 000 Lt nebūtinai kelia įrengtų komunikacijų būtinumo sąlygą. (2 priedas, 52 lentelė).

Dauguma daugiaaukščių namų butuose įrengtos komunikacijos ir respondentų nuomonių pasiskirstymas pagal lytį ir komunikacijų svarbą pateiktas 33 paveiksle.



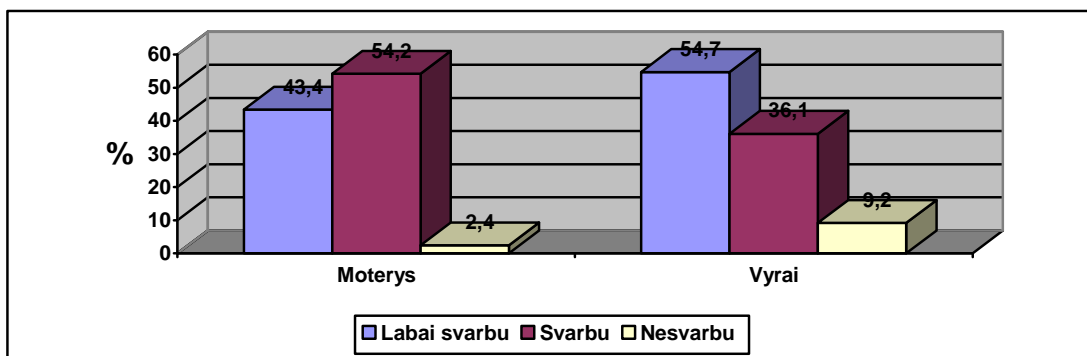
33 pav. Tiriamųjų pasiskirstymas pagal lytį ir komunikacijų svarbą įsigyjant butą

Remiantis apklausos duomenimis 7,3 % daugiau moterų lyginant su vyrais mano, kad komunikacijos labai svarbios įsigyjant butą. 35,2 % moterų išreiškė pageidavimą įsigyti butą su komunikacijomis ir tik 9,5 % respondenčių pareiškė nuomonę, kad komunikacijos nebūtina sąlyga įsigytam nekilnojamajam gyvenamajam turtui (būstui). 3,1 % daugiau vyrų nei moteris pareiškė, kad nebūtinos komunikacijos, taip pat 4,2 % daugiau vyrų pageidautų nors dalinių komunikacijų įsigytame bute. Dauguma 49,7 % respondentų teigia, kad komunikacijos labai svarbios. Komunikacijų pageidauja 38,9 % respondentų bei 11,4 % visų apklaustųjų atsakė, kad komunikacijos yra nebūtinos.



34 pav. Tiriamųjų pasiskirstymas pagal gyventąją vietą ir komunikacijų svarbą

Komunikacijų būvimas įsigytame bute būtinas 48 % Šiaulių mieste ir 64,3 % kitur gyvenantiems respondentams. 47,6 % apklaustųjų, kurie gyvena Šiaulių rajone, pageidautų, kad būtų komunikacijos. 10 % mieste ir 10,5 % kitur, gyvenantiems respondentams nebūtinos komunikacijos perkant būstą, o taip pat 19,9 % gyvenantiems Šiaulių rajone. (2 priedas, 54 lentelė).



35 pav. Tiriamųjų pasiskirstymas pagal lytį, vertinant bendrą namo išvaizdą, išorinę ir vidinę aplinką.

Įsigyjant butą 18,1 % moterų daugiau už vyrus dėmesio skiria bendrai namo išvaizdai, išoriniai ir vidiniai aplinkai. Tačiau 6,8 % moterų mažiau pareiškė, kad namo aplinka ir išvaizda nesvarbi. Labai svarbi bendra namo išvaizda ir aplinka 37,2 % - 18 — 25 metų tiriamųjų ir 72,4 %- 41 - 60 metų turintiems tiriamiesiems. Apklausoje dalyvavusių 55,8 % tiriamųjų, kurių amžiaus vidurkis nuo 26 iki 40 metų pareiškė, kad namo bendra išvaizda, išorinė ir vidinė aplinka svarbi ir turi įtakos priimant sprendimą įsigyti ar ne norimą butą. Analizuojant apklausos duomenis, pagal šeimyninę padėtį ir norimo įsigyti buto, galima teigti, kad tiek 59,8 % netekėjusios (nevedę) arba vienišos (vieniši), tiek 58,1 % ištekėjusios (vedę), tiek 71,2 % gyvenančios nesusituokusios (nesusituokę) išskyrė, kad namo išvaizda, išorinė ir vidinė aplinka yra svarbus veiksnys (2 priedas, 56,57,58,59,60 lentelės). Iš to seka, kad daugumai tiriamųjų šis veiksnys (bendra namo išvaizda, išorinė ir vidinė aplinka) kaip ir rajonas yra gan svarbus faktorius, kuris įtakoja kainos dydį, bei investuojamos į nekilnojamąjį gyvenamąjį būstą pinigų sumos dydį.

IŠVADOS

Išnagrinėjus Šiaulių miesto nekilnojamojo turto rinką, galima daryti tokias išvadas:

1. Nekilnojamojo turto rinka - tai visuma institucijų ir procedūrų, kurių tikslas suvesti pardavėjus ir pirkėjus bei sudaryti tinkamas sąlygas jiems mainytis ypatingomis prekėmis - įvairiomis teisėmis į nekilnojamojo turto objektus. Nekilnojamas turtas apibūdinamas kaip ekonominės, fizinės, teisinės ir socialinės paskirties objektas. Dėl savo ilgaamžiškumo šis turtas yra ilgalaikė investicija. Gyvenamasis būstas neturi lygiaverčio pakaitalo, kadangi yra reikalingas kiekvienam šalies gyventojui. Išskiriamos keturios didelės grupės veiksnių, lemiančių nekilnojamojo turto kainą: fiziniai, socialiniai, ekonominiai ir politiniai veiksniai. Kartais keli iš šių veiksnių susiję labai glaudžiai ir juos atskirti vieną nuo kito sunku ar net neįmanoma. Tačiau visgi svarbiausiais veiksniais, darančiais įtaką nekilnojamojo turto kainai, laikomi ekonominiai veiksniai.

2. Komercinės patalpos. Su kiekviena diena vis sparčiau auganti prekybinių patalpų pasiūla, artimiausiu metu turėtų sąlygoti nuomos kainų kritimą. Šiauliuose palyginti per trumpą laiką išdygo net 4 prekybos centrai „gigantai“ („Saulės miestas“, „Bruklinas“, „Tilžė“, „Akropolis“), kurie labai pakeitė komercijų patalpų kainas. Kadangi Šiauliuose atsirado labai daug prekybinių patalpų ir labai padidėjus konkurencijai, Šiauliuose prasidėjo chaosas. Pradėjo atsirasti vis daugiau laisvų vietų prekybos centruose, pradėjo kristi kainos, o kadangi didžiųjų centrų valdytojai nenori prarasti įvaizžio, tai nuomos kainas pradėjo siūlyti pusvelčiui. Stebint visus šiuos įvykius, kurie vyksta Šiauliuose, galima teigti, jog tai signalizuoja apie rinkos prisotinimą Šiaulių rajone.

3. Biurai. A klasės biurų patalpų rinka aiškiai rodo persipildymo ženklus, todėl ateityje numatomas tolimesnis nuosaikus nuomos kainų ar užimtumo kritimas. Aršioje konkurencinėje kovoje didžiausius užimtumus ir nuomos kainas išlaikys prestižinę nuomininkų bendriją subūrę verslo centrai, esantys patogioje vietoje ir siūlantys aukštos kokybės paslaugas. Ilgainiui investuotojų akys turėtų nukrypti į B klasės biurus – čia kainos jau kuris laikas išsilaiko stabilios, o biurų užimtumas naujuose verslo centruose siekia beveik 100 proc.

4. Naujos gyvenamosios patalpos. Didesnių pokyčių (bent jau itin didelio mažėjimo) naujų butų pasiūloje artimiausiu metu nesitikima, kadangi Šiauliuose naujos statybos namų rinka nėra perpildyta. Kainų pokyčius, šiuo metu nebent gali lemti „priverstinės“ apdailos įvedimas, nors kol kas didžioji dauguma bendrovių vis dar pardavinėja butus su daline apdaila.

5. Senos gyvenamosios patalpos. Būstas pėsčiųjų bulvare, Dvaro g., visada išlaikys kad ir nežymias kainų kilimo tendencijas ir šia nuomonę patvirtina ilgalaikis stebėjimas. Butų mūriniuose

namuose kainos ateityje matyt turėtų dar šiek tiek nukristi (jei nemažės naujos statybos pasiūla ir žymiai neaugs tokių butų kainos). Kur kas liūdnės perspektyvos nusimato butams blokiniuose namuose – ėjimo į ES laikotarpiu, jos nepagrįstai augo, todėl gali būti, jog čia kainos kris ir kris ryškiai (apie 20 proc. per metus). Šias prognozes gali įgauti optimistiškesnį pagrindą tik tuo atveju, jei vyriausybė pradės įgyvendinti senų blokinių namų renovacinius planus. Kita vertus, šių planų įgyvendinimas užkraus tam tikrą finansinį krūvį ir savininkams (papildomos išlaidos tuo pačiu reikš ir šių butų kainų santykinį augimą), be to visoms naujovėms reikia laiko, kol jos „užsitarnauja“ (arba ne) gyventojų palankumą.

6. Namai. Namų rinkoje, kaip ir butų rinkoje, tikėtinas dar didesnis kainų kritimas. Kainos augimo tendencijos tikėtina, nebent išliks tik pigesniuose segmentuose. Kadangi bankų kreditavimas yra itin sugriežtintas, o nedarbingumo lygis labai padidėjęs, tai brangesnių namų kainos šiuo metu yra neįkandamos.

7. Gyvenamosios paskirties žemė. Gerėjant gyventojų gyvenimo lygiui vis daugiau žmonių savo svajonę turėti namą galės paversti realybe, o tuo tarpu sklypų kiekis mieste ir netoli jo yra ribotas, todėl žemės kainos tikrai turėtų augti. Ateityje pokyčius rinkoje (pasiūlos augimą) taip pat gali sąlygoti būsimi/galimi įstatyminiai pasikeitimai, jei politikai priims sprendimą įvesti nekilnojamojo turto mokestį. Ypač sunki mokesčių našta (jei mokestinė bazė bus sudaryti verčių žemėlapiai) turėtų užgulti kaimo žmonių, turinčių žemę šalia miesto, pečius. Natūralu, kad daugelis jų bus priversti „išmesti“ savo žemės sklypus į rinką. Tokiu būdu, žemės rinka turėtų tapti dar aktyvesnė. Tačiau kažin, ar šis faktas sugebės atsverti su kiekviena diena vis labiau augančią paklausą, todėl kainų mažėjimo artimiausioje perspektyvoje tikrai neverta tikėtis.

8. Komercinės paskirties žemė. Komercinių (kaip beje, ir visos žemės Šiaulių mieste) sklypų ribota pasiūla ir toliau augins pardavimo kainas – ir šios kilimo tendencijos išsilaikys dar ilgą laiką. Didelių pokyčių, stabdančių kasdien vis labiau brangstančią žemę, gali įvykti, jei sklandžiau ir greičiau vyks žemės nuosavybės grąžinimo procesas bei pagaliau vėl išilinguos laisvų plotų pardavimas aukcionuose.

9. Atlikus Šiaulių miesto prekybinių gatvių praktinį tyrimą, paaiškėjo, jog Šiauliuose populiariausias ir išlaikęs aukščiausias kainas yra pėsčiųjų bulvaras. Ten kainos augimo tendencijos yra tikėtinos, kadangi tai beveik vienintelė vieta Šiauliuose, kur žmonių srautai yra itin gausūs. Kitų gatvių nuomos kainas dažniausiai nulemia prastos automobilių parkavimo sąlygos, nedideli žmonių srautai, bei nepakankamas kiekis paslaugų laisvalaikio užimtumui.

10. Atlikus anketinę analizę, apie Šiaulių miesto nekilnojamojo turto rinką paaiškėjo, jog daugiausia nekilnojamuoju turtu domisi vidutinio amžiaus žmonės. Būtent vidutinio amžiaus žmonės (26-40

m.) yra dirbantys, užimantys aukštas pareigas, ar ilgą laiką jau dirbantys užsienyje ir ten gerai įsitvirtinę. Tokie žmonės yra jau sukaukę savo kapitalą, gauna aukštas pajamas ir turi visas galimybes gauti banko paskolą nekilnojamajam turtui įsigyti. Nekilnojamojo turto paieškai dažniausiai naudojami būdai: 95 tiriamieji dominančios informacijos ieško laikraščiuose, 29 tiriamiesiems - informacijos šaltinis atstoja miesto stendai. Didelė dalis 61 apklaustųjų ieško informacijos internete. 15 apklaustųjų neįvardijo šaltinių, kuriais naudojasi ieškodami informacijos apie nekilnojamąjį turtą. Nekilnojamojo turto agentūros paslaugomis dažniausiai naudojasi verslininkai, kurie 35,4 % nekilnojamojo turto įmonės pasirinkimą grindžia tuo, kad kiekvienas turi dirbti savo darbą. Paieškai ir sandoriams sudaryti 24,5 % verslininkų įtraukia tarpininkus, bei 18,2 % - patys. Nekilnojamojo turto paieška respondentams vidutiniškai trunka nuo 1 iki 3 mėnesių, gyvenantiems mieste bei Šiaulių rajone. Ilgesnį paieškos laikotarpį nuo 3 iki 6 mėnesių nurodė tiriamieji, kurie gyvena ne Šiaulių apskrityje (kt. miestuose bei užsienyje). Dauguma apklaustųjų planuoja įsigyti nekilnojamąjį turtą imdami paskolą. Nekilnojamąjį turtą savo lėšomis įsigytų pensininkai, kadangi gauti banko paskolą vyresnio ar pensijinio amžiaus žmonėms sudėtinga. Taip pat savo lėšomis įsigyti nekilnojamąjį turtą teikia pirmenybę respondentai, dirbantys užsienyje. Tiriamieji didelį dėmesį kreipia ne tik į kainą, bet jiems svarbus ir rajonas, kuriame yra ieškomas nekilnojamasis turtas, t.y. prestižas. Dauguma respondentų pageidautų įsigyti būstą miesto centre arba pietiniame rajone. Mažas domėjimasis būstu yra Rėkyvos bei Pabalių rajonuose, tik 3,3 % apklaustųjų norėtų įsigyti nekilnojamąjį turtą šiuose rajonuose. Paklausiausi Šiauliuose yra butai 2 ir 3 aukštuose, kuriuos norėtų žmonės įsigyti nepriklausomai nuo jų amžiaus.

TENDENCIJOS IR REKOMENDACIJOS

Remiantis šiuo magistro darbu, jame iškeltomis ir pagrįstomis hipotezėmis, baigiamosiomis išvadomis, galima pateikti tokias rekomendacijas bei pasiūlymus:

1. Norint investuoti į nekilnojamąjį turtą, reikia įvertinti trumpalaikę arba ilgalaikę perspektyvas pagal tai, koku tikslu investuojama, kokia pinigų suma investuojama, ar nekilnojamasis turtas perkamas už nuosavas santaupas, ar už paskolą, kas dar labiau išaugintų investicijos kainą, taip pat reikia įvertinti investicijų grąžą, palyginti ją su kitų investavimo šaltinių teikiamu pelningumu, ir, kas ypatingai svarbu, kruopščiai rinktis nekilnojamąjį turtą, į kurį investuojama. Labai svarbu įvertinti pagrindinius nekilnojamojo turto duomenis, t.y.: vietą, infrastruktūrą arba numatomą jos plėtrą, kainą, jos augimo galimybes, medžiagas, iš kurių pastatytas būstas, statybos metus, senkančią pasiūlą bei kt.

2. Rekomenduojama atlikti NT rinkos tyrimo darbą: rinkti informaciją, ją grupuoti, vertinti, analizuoti, padaryti išvadas ir pasirinkti NT rūšį ar segmentą, kurio paieška bus tęsiama toliau, kitaip tariant, susiaurinti paieškos objektų skaičių. Tai ypač svarbu dėl to, kad situacija NT rinkoje labai greitai keičiasi, pasirinkimo galimybių nėra daug, geresnis variantas iš karto būna parduodamas ar rezervuojamas.

3. Nekilnojamojo turto kainų staigų augimą galima šiek tiek valdyti per statybų bendroves ir bankus. Vieną iš veiksmingų priemonių, anot ekspertų, jau naudoja kai kurie statybininkai ir nekilnojamojo turto projektų vystytojai, išankstinėse būsto pirkimo-pardavimo sutartyse įrašydami papildomą sąlygą: galutinė buto pardavimo sutartis bus pasirašoma tik su butą rezervavusiu asmeniu, antraip pasiūloma tiesiog nutraukti sutartį. Be to, šiek tiek rinką gali reguliuoti bankai, sugriežtindami paskolų išdavimo tvarką perkantiesiems būstą investiciniais tikslais.

4. Šiuo metu kreditavimo ištekliai bankuose mažėja, bendra bankų sistemos suteiktų paskolų suma jau beveik prisivijo indėlių sumą ir šis kreditavimo šaltinis baigia išsekti. Sparčiais tempais augant paskolų portfeliui, bankai turi ieškoti kitų kreditavimo šaltinių, kad išvengtų likvidumo problemų.

5. Daugelis pataria, jog neverta investuoti į butus senos statybos namuose miegamuosiuose rajonuose, kadangi jie ateityje nuvertės jei ne dėl pernelyg šiuo metu užkeltų kainų, tai dėl savo neekonomiškumo ir geresnių būstų „konkurencijos“, taip pat dėl nusidėvėjimo. Investuoti artimiausiu metu geriausia į naujos statybos butus, bei į žemės sklypus.

Šis darbas turėtų sudominti, o rekomendacijos būti naudingos nekilnojamojo turto rinkos dalyviams, investuotojams, būsto paskolų turėtojams bei potencialiems klientams, nekilnojamojo turto ir bankininkystės srityje dirbantiems specialistams, asmenims, norintiems įsigyti nuosavą būstą ir turintiems teisę į lengvatinį būsto kreditavimą, ekonomikos ir verslo studentams ar kitiems, besidomintiems nekilnojamojo turto rinka.

LITERATŪRA

1. Aleknavičius, A. (2001). *Žemės ir kito nekilnojamojo turto vertinimas*. Kaunas: Lietuvos žemės ūkio universitetas.
2. „Arena neturės medinių kaimynų“. Prieiga per internetą <http://www.miestai.net/forumas/showthread.php?t=2355&page=54> . Prisijungimo laikas 2009 03 08.
3. Aukščiūnas, V. (2002). Lietuvos būsto plėtros investicijų poreikis ir galimybės. *Inžinerinių sprendimų ekonomika*, 1 (27).
4. Brzeski, J., Dobrovolskij, G. Kazlowski, E. P. (2006). *Nekilnojamojo turto vadovas*. Vilnius: Privati erdvė.
5. Budvytienė G. Nekilnojamojo turto rinka sluoksniuojasi // *Kauno diena*, 2008-01-27.
6. Būsto kainų burbulas: vieni pučia, kiti sprogdina //2008-08-05 <http://www.termionas.lt/?lt=1219818838> Prisijungimo laikas 2008-06-11
7. Būsto kaina grįžo į 2006 metus // 2009-03-26 <http://lt.lt.allconstructions.com/portal/block/31/article/8206> Prisijungimo laikas 2009 03 29
8. Стерняк, Г. (2005). *Технология анализа рынка недвижимости*. Москва: Алксвелл.
9. Davulis G. *Ekonomikos teorija*. – Vilnius, Lietuvos teisės universitetas, 2003.
10. Dijkman, M, Schiller, A. (2005). *Europe Real Estate Yearbook 2005*. Europe Real Estate: BV.
11. Dubinas. V. (2001). *Vadybos sprendimų realizavimas šiuolaikinėmis sąlygomis*. Šiauliai: Šiaulių universiteto leidykla.
12. Dubinas, V. (1997). *Nekilnojamojo turto rinka*. Vilnius: Lietuvos informacijos institutas.
13. Kolpak, S. (2003) *Nekilnojamojo turto klasifikavimas pagal kokybės charakteristikas // 6-osios Lietuvos jaunujų mokslininkų konferencijos „Lietuva be mokslo - Lietuva be ateities“ medžiaga*. Vilnius, 2003 m. kovo 27-28 d. Vilnius: Technika.
14. Galinienė B. *Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija*. – Vilnius, Vilniaus universiteto leidykla, 2004. – 312 p

15. Galinienė, B. (2007). *Lietuvio būstas: nedidelis, bei nuosavas* [žiūrėta 2008-02-28]. Prieiga per internetą: <http://www.aruodas.lt/index.php?lng=Lt&mod=News&act=NewsPost&id=514> .
16. Galinienė, B., Marčinskas, A., Malevskienė, S. (2006). Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos ciklai. *Ūkio technologinis ir ekonominis vystymas*, Vol XII, No 2.
17. Galinienė, B. (1999). *Turto ekonomika ir vertinimas*. Vilnius: BSPB.
18. Galinienė, B. (2004). *Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimus ir plėtros koncepcija*. VU leidykla.
19. Galinienė, B. „Spectrum“ „Lietuvio būstas: nedidelis, bet nuosavas//
20. <http://www.aruodas.lt/index.php?lng=Lt&mod=News&act=NewsPost&id=514> // (2008-03-19) Prisijungimo laikas 2008-11-20.
21. Globai Strategic Real Estate Research Group (1999). *Spccial Report: Real Eslate Cycle Melhodology* [žiūrėta 2008-05-10]. Prieiga per internetą: www.pwcreval.com/value_cycles/cycle_methodologv.pdf .
22. „IN REAL nekilnojamojo turto apžvalga“, Prieiga per internetą http://inreal.lt/nt/rinkos_tyrimai/menesines_nt_rinkos_apzvalgos/rinkos_apzvalgos [žiūrėta: 2009-02-07].
23. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas Nr. 1-446. Žin., 1994, Nr. 34-620.
24. Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis „Del nekilnojamojo turto privatizavimo“, 25. 1991. Nr. 195.
26. Lietuvos Respublikos Žemės reformos įstatymas Nr. VIII-356. Žin., 1991, Nr. 24 - 635.
27. Marčinskas, A.(2004) *Lietuvos turtas: jo vertė ir vertintojai*. Vilnius: VU leidykla.
28. Mueller, G. R. (2002). What will the next real esate cyple look like? *Journal of Real Estate Portfolio Management* [žiūrėta 2008-05-02]. Prieiga per internetą: http://findarticles.com/p/articles/mi_qa3759/is_200205/ai_n9036755/pg_1 .
29. Nedveckaitė J. Pirkti butus suskubo net beturčiai // Laikas, 2008-12-08.
30. Nekilnojamojo turto portalas „Sfinks“. *Nekilnojamojo turto vertą lemiantys veiksniai* [žiūrėta 2008-03-01]. Prieiga per internetą: <http://sfinks.lt/?It=1203350991> .
31. „Pėsčiųjų bulvaras“, Prieiga per internetą [:http://www.travel.lt/turizmas/catalog/general.jsp?catId=&caseId=5E1D3778811911DB83D6746164617373&locId=9DBD7997811811DB83D6746164617373&inlanguage=lt](http://www.travel.lt/turizmas/catalog/general.jsp?catId=&caseId=5E1D3778811911DB83D6746164617373&locId=9DBD7997811811DB83D6746164617373&inlanguage=lt) [žiūrėta: 2009-03-07]
32. Putelytė G. Stabilizavosi blokinių namų butų kainos // Veidas, 2008-08-11.

33. Putelytė G. Brangiausi butai už Vilniaus ribų – Nidoje // Veidas, 2008-02-03.
34. Prieiga per internetą: <http://www.akropolis.eu/lt/projektai/siauliu-prekybos-ir-pramogu-sostine-akropolis-projektas.html>. [žiūrėta: 2009-03-09].
35. Ranonytė A. Aukso gysla dar neišsemta // Verslo žinios, 2008-10-17.
36. Rutkauskas. A. V. (2001). *Nekilnojamojo tūno plėtotė, investicijos ir rizika*. Vilnius: Technika.
37. Sarafinas G. Civilizuoti kvartalai keičia pavienius daugiabučius // Veidas, 2006-10-13.
38. Šiauliuose senos statybos butai išlieka paklausūs // 2008-10-27
<http://www.delfi.lt/archive/article.php?id=7813799> // Prisijungimo laikas 2008-11-11.
39. Statistikos departamentas, Ūkio ministerija (2007). *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 1.
40. Statistikos departamentas. *Statybos sąnaudų kainų indeksai* [žiūrėta: 2008-04-07]. Prieiga per internetą: www.stat.gov.lt/lt/pages/view/?id=1277
41. Statistikos departamentas. *Metiniai statybos įmonių atliktų darbų duomenys* [žiūrėta: 2008-04-07]. Prieiga per internetą: <http://www.stat.gov.lt/lt/pages/view/?id=2314>
42. Stankevičiūtė R. Nafta judina būsto ir žemės vertę // Verslo žinios, 2007-08-03.
43. Sulaukus 2008-ųjų: nuodugni gyvenamųjų patalpų rinkos Šiauliuose apžvalga // http://www.takas.lt/nt/?st=news&msg_id=1051 // Prisijungimo laikas 2008-11-07.
44. Thrall, G. I. (2002). *Business Geography and New Real Estate Market Analysis*. US: Oxford University Press.
45. UAB „Verslo žinios“. Konsultacijos vadovui (2006). *Nekilnojamasis turtas*. Vilnius.
46. Zakalskytė, I. (2006). *Nekilnojamojo turto kainų „burbulas“ Lietuvoje. Ar tikrai?* [žiūrėta 2008-01-23]. Prieiga per internetą: www.butastau.lt/index.php?content_id=267
47. Wonnacott, R., Wonnacott, P. (1994). *Makroekonomika*. Kaunas: Literas Universitatis.

PRIEDAI

1 PRIEDAS

Šiaulių Universiteto Socialinių mokslų fakulteto studentas Tomas Paliulis atlieka apklausą apie:

NEKILNOJAMO TURTO RINKĄ ŠIAULIŲ MIESTE

Prašytume nuoširdžiai atsakyti į žemiau pateiktus klausimus.

Norimą atsakymą pažymėkite kryželiu, pvz.:

1. JŪSŲ LYTIS:	Vyras	x
	Moteris	

INFORMACIJA APIE RESPONDENTĄ

1. JŪSŲ LYTIS:	Vyras			5. ŠEIMYBINĖ PADĖTIS:	Netekėjus (nevedęs), vienišas		
	Moteris				Ištekėjus (vedęs)		
2. AMŽIUS:	18-25 m.				Gyvena nesusituokę		
	26-40 m.						
	41-60 m.				Studentai		
	> 60 m.				Vadovai		
3. GYVENAMOJI VIETA:	Šiaulių mieste				Samdomi darbuotojai		
	Šiaulių rajone				Karininkai		
	Kita.....				Dirbantys užsienyje		
4. IŠSILAVINIMAS:	Pradinis, pagrindinis			6. SOCIALINĖ PADĖTIS:	Pensininkai		
	Vidurinis, spec. vidurinis				Kita.....		
	Aukštesnysis						
	Aukštasis						

NEKILNOJAMOJO TURTO PAIEŠKOS BŪDAI

1. AR DAŽNAI IEŠKOTE NEKILNOJAMOJO TURTO?	Dažnai			4. KIEK LAIKO JUMS TRUNKA NEKILNOJAMO TURTO PAIEŠKA ?	Iki 1 mėn		
	Retai				1-3 mėn.		
	Pirmą kartą				3-6 mėn.		
					1 metai		
2. KOKIŲ BŪDŲ DAŽNIAUSIAI RENKATĖS NEKILNOJAMO TURTO PAIEŠKAI IR SANDORIAMS VYKDYTI ?	ieško patys			5. KOKIU BŪDU KETINATE PIRKTI NEKILNOJAMĄ TURĄ?	Paskola		
	Draugų, pažystamų pagalba				Savo lėšomis		
	Kreipiasi į nek. turto agentūras				Kita.....		
					Ir paskola ir savo lėšomis		
3. KOKIAIS INFORMACIJOS ŠALTINIAIS NAUDOJATĖS IEŠKANT INFORMACIJOS APIE NEKILNOJAMĄ TURĄ?	Skelbimai laikraščiuose			6. UŽ KOKIĄ SUMA KETINATE PIRKTI NEKILNOJAMĄ TURĄ?	Iki 100 000 Lt		
	Informacija internete				100 000-150 000 Lt		
	Skelbimai stenduose				> 150 000 Lt		
	Kita.....						

NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS KRITERIJAI

1. KURIAME MIESTO AR PRIEMIESČIO RAJONE KETINATE IEŠKOTE NEKILNOJAMO TURTO?	Medelynas		3. AR SVARBU, JOG PERKANT NEK. TURTA, BŪTŲ ĮRENGTOS KOMUNIKACIJOS ?	Būtina	
	Centras			Pageidautina	
	Pabalčiai			Nebūtina	
	Talšos raj.		4. AR SVARBUS ĮSIGYJAMO PASTATO TIPAS ?	Labai svarbu	
	Pietinis raj.			Svarbu	
	Žaliūtkiai			Nesvarbu	
	Rėkyva		5. KOKIAM PASTATO TIPUI TAIKOTE PIRMENYBĘ ĮSIGYDAMAS NEKILNOJAMĄ TURTA ?	Plytinis	
	Zokniai			Blokinis	
	Gubernija				
Kita					
2. AR JUMS SVARBUS RAJONO PATRAUKLUMAS?	Labai svarbu				
	Svarbu				
	Nesvarbu				

1. JEI IEŠKOTE BUTO, TAI KELIŲ AUKŠTŲ NAME NORĖTUMĖTE ĮSIGYTI NEKILNOJAMĄ TURTA?	1-3 aukštų		5. AR JUMS TURI ĮTAKOS DAUGIABUČIO NAMO PASTATYMO METAI?	Labai svarbu	
	3-6 aukštų			Svarbu	
	> 6 aukštų			Nesvarbu	
2. JEI IEŠKOTE BUTO, TAI KELINTAME AUKŠTE NORĖTUMĖTE ĮSIGYTI BUTĄ	1 aukštas		6. JEI IEŠKOTE, TAI KOKIO DYDŽIO NAMĄ NORĖTUMĖTE ĮSIGYTI?	lki 100 m ²	
	2-3 aukštas			100-150 m ²	
	4-5 aukštas			150-300 m ²	
	> 6 aukštas			300-350 m ²	
				> 350 m ²	
3. KELIŲ KAMBARIŲ BUTĄ KETINATE ĮSIGYTI ?	1 kambarys		7. AR JUMS TURI ĮTAKOS NUOSAVO NAMO PASTATYMO METAI?	Labai svarbu	
	2 kambariai			Svarbu	
	3 kambariai			Nesvarbu	
	4 kambariai				
	Kita				
4. AR JUMS TURI ĮTAKOS NAMO IŠVAIZDA, VIDINĖ IR IŠORINĖ APLINKA ?	Labai svarbu		8. JEI PERKATE NAMĄ, TAI AR JUMS SVARBI NAMO IŠVAIZDA, VIDINĖ IR IŠORINĖ APLINKA ?	Labai svarbu	
	Svarbu			Svarbu	
	Nesvarbu			Nesvarbu	

Dėkoju už jūsų išreikštą nuomonę

2 PRIEDAS

INFORMACIJA APIE TIRIAMUOSIUS

1 lentelė

Tiriamųjų pasiskirstymas pagal lytį		
	Tiriamųjų skaičius	%
Vyras	124	62
Moteris	76	38

2 lentelė

Tiriamųjų pasiskirstymas pagal amžių		
	Tiriamųjų skaičius	%
18-25 m.	42	21
26-40 m.	83	41,5
41-60 m.	57	28,5
>60 m.	18	9

3 lentelė

Tiriamųjų pasiskirstymas pagal išsilavinimą		
	Tiriamųjų skaičius	%
Pradinis, pagrindinis	27	13,5
Vidurinis, spec. Vidurinis	57	28,5
Aukštesnysis	58	29
Aukštasis	58	29

4 lentelė

Tiriamųjų pasiskirstymas pagal gyvenamą vietą		
	Tiriamųjų skaičius	%
Šiaulių mieste	122	61
Šiaulių rajone	43	21,5
Kita	35	17,5

5 lentelė

Tiriamųjų pasiskirstymas pagal socialinį sluoksnį		
	Tiriamųjų skaičius	%
Studentai	24	12
Vadovai	48	24
Samdomi darbuotojai	72	36
Karininkai	8	4
Dirbantys užsienyje	18	9
Pensininkai	10	5
Kita	20	10

6 lentelė

Tiriamųjų šeimyninė padėtis		
	Tiriamųjų skaičius	%
Netekėjus (nevedęs), vienišas	56	28
Ištekėjus (vedęs)	108	54
Gyvena nesusituokę	36	18

7 lentelė

Kokio tipo būstą ketina įsigyti tiriamieji		
	Tiriamųjų skaičius	%
Butas	99	49,5
Namas	58	29
Neapsisprendę	43	21,5

8 lentelė

Kokio dydžio namą pageidauja tiriamieji (%)		
	Tiriamųjų skaičius	%
< 100 000 m ²	13	22,41
100 000-150 000 m ²	22	37,93
150 000-300 000 m ²	18	31,04
300 000-350 000 m ²	5	8,62

9 lentelė

Tiriamųjų namo pastatymo metų svarba (%)		
	Tiriamųjų skaičius	%
Labai svarbu	21	36,2
Svarbu	24	41,4
Nesvarbu	13	22,4

10 lentelė

Tiriamųjų namo išvaizdos, išorinės ir vidinės aplinkos svarba(%)		
	Tiriamųjų skaičius	%
Labai svarbu	20	34,5
Svarbu	30	51,7
Nesvarbu	8	13,8

11 lentelė

Kaip dažnai ieško nekilnojamojo turto tiriamieji (%)		
	Lytis	
	Moteris	Vyras
Dažnai	24,6	17,1
Retai	37,7	58,5
Pirmą kartą	37,7	24,4

12 lentelė

Kaip dažnai ieško nekilnojamojo turto tiriamieji (%)			
	Gyvenamoji vieta		
	Šiaulių mieste	Šiaulių rajone	Kita
Dažnai	21	9,5	26,7
Retai	50	47,6	40
Pirmą kartą	29	42,9	33,3

KOKĮ PAIEŠKOS BŪDA RENKASI TIRIAMIEJI IEŠKANT NEK. TURTO (%)

13 lentelė

Kokį paieškos būda renkasi tiriamieji ieškant nek. turto (%)		
	Lytis	
	Moteris	Vyras
ieško patys	61	39
Draugų, pažystamų pagalba	63,3	36,7
Kreipiasi į nek. turto agentūras	52,1	47,9

14 lentelė

Kokį paieškos būda renkasi tiriamieji ieškant nek. turto (%)							
	Socialinis sluoksnis						
	Studentai	Vadovai	Samdomi darbuotojai	Karininkai	Dirbantys užsienyje	Pensininkai	Kita
ieško patys	15,6	18,2	42,9	1,3	6,5	3,9	11,7
Draugų, pažystamų pagalba	10,2	24,5	49	0	10,2	0	6,1
Kreipiasi į nek. turto agentūras	6,3	35,4	41,7	0	8,3	0	8,3

15 lentelė

Kokį paieškos būda renkasi tiriamieji ieškant nek. turto (%)			
	Gyvenamoji vieta		
	Šiaulių mieste	Šiaulių rajone	Kita
ieško patys	78,9	11,3	9,9
Draugų, pažystamų pagalba	74,5	19,1	6,4
Kreipiasi į nek. turto agentūras	66,7	22,2	11,1

16 lentelė

Kokį paieškos būda renkasi tiriamieji ieškant nek. turto (%)				
	Išsilavinimas			
	Pagrindinis	Spec. vidurinis	Aukštesnysis, nebaigtas aukštasis	Aukštasis
ieško patys	9,1	26	28,6	36,4
Draugų, pažystamų pagalba	14,6	37,5	18,8	29,2
Kreipiasi į nek. turto agentūras	6,3	22,9	33,3	37,5

17 lentelė

Kokį paieškos būdą renkasi tiriamieji ieškant nek. turto (%)			
	Šeimyninė padėtis		
	Netekėjus (nevedęs), vienišas	Ištekėjus (vedęs)	Gyvena nesusituokę
Ieško patys	27,6	59,2	13,2
Draugų, pažyستamų pagalba	25	65,6	10,4
Kreipiasi į nek. turto agentūras	31,3	56,3	12,5

KOKIAIS INFORMACINIAIS ŠALTINIAIS NAUDOJASI TIRIAMIEJI IEŠKANT NEK. TURTO (%)

18 lentelė

Kokiais informaciniais šaltiniais naudojami tiriamieji ieškant nek. turto (%)		
	Lytis	
	Vyras	Moteris
Skelbimai laikraščiuose	33,7	66,3
Informacija internete	51,9	48,1
Skelbimai stenduose	42,9	57,1
Kita	53,3	46,7

19 lentelė

Kokiais informaciniais šaltiniais naudojami tiriamieji ieškant nek. turto (%)				
	Amžius			
	18-25 m.	26-40 m.	41-60 m.	> 60 m.
Skelbimai laikraščiuose	20,7	47,8	29,3	2,2
Informacija internete	24,3	50	25,7	0
Skelbimai stenduose	19	47,6	23,8	9,5
Kita	14,3	64,3	21,4	0

20 lentelė

Kokiais informaciniais šaltiniais naudojami tiriamieji ieškant nek. turto (%)				
	Išsilavinimas			
	Pradinis, pagrindinis	Vidurinis, spec. Vidurinis	Aukštesnysis	Aukštasis
Skelbimai laikraščiuose	9,5	32,6	25,3	32,6
Informacija internete	3,8	21,8	33,3	41
Skelbimai stenduose	9,5	23,8	28,6	38,1
Kita	6,7	13,3	40	40

21 lentelė

Kokiais informaciniais šaltiniais naudojasi tiriamieji ieškant nek. turto(%)			
	Gyvenamoji vieta		
	Šiaulių mieste	Šiaulių rajone	Kita
Skelbimai laikraščiuose	79,5	11,4	9,1
Informacija internete	74	13,7	12,3
Skelbimai stenduose	61,9	23,8	14,3
Kita	50	28,6	21,4

KIEK LAIKO TIRIAMIEJI SKIRIA NEKILNOJAMOJO TURTO PAIEŠKAI (%)

22 lentelė

Kiek laiko tiriamieji skiria nek. turto paieškai (%)							
	Socialinis sluoksnis						
	Studentai	Vadovai	Samdomi darbuotojai	Karininkai	Dirbantys užsienyje	Pensininkai	Kita
Iki 1 mėn	11,8	9,8	19,4	0	27,3	0	16,7
1-3 mėn.	41,2	51,2	37,1	0	27,3	33,3	25
3-6 mėn.	11,8	31,7	30,6	0	27,3	33,3	33,3
1 metai	29,4	7,3	8,1	0	18,2	33,3	25
Kita	5,9	0	4,8	100	0	0	0

23 lentelė

Kiek laiko tiriamieji skiria nek. turto paieškai (%)			
	Gyvenamoji vieta		
	Šiaulių mieste	Šiaulių rajone	Kita
Iki 1 mėn.	14	16,7	26,7
1-3 mėn.	37	50	26,7
3-6 mėn.	30	16,7	40
1 metai	16	8,3	6,7
Kita	3	8,3	0

24 lentelė

Kiek laiko tiriamieji skiria nek. turto paieškai (%)		
	Lytis	
	Vyras	Moteris
Iki 1 mėn.	11,3	18,8
1-3 mėn.	41,9	37,6
3-6 mėn.	29	28,2
1 metai	14,5	11,8
Kita	3,2	3,5

25 lentelė

Kiek laiko tiriamieji skiria nek. turto paieškai (%)				
	Išsilavinimas			
	Pradinis, pagrindinis	Vidurinis, spec. Vidurinis	Aukštesnysis	Aukštasis
Iki 1 mėn.	15,4	11,4	22,2	13,6
1-3 mėn.	61,5	45,5	40	25
3-6 mėn.	7,7	18,2	24,4	50
1 metai	7,7	20,5	8,9	11,4
Kita	7,7	4,5	4,4	0

KOKIĄ SUMĄ TIRIAMIEJI KETINA SKIRTI ĮSIGYJANT NEKILNOJAMĄJĮ TURTĄ (%)

26 lentelė

Kokią sumą tiriamieji ketina skirti įsigyjant nek. turta (%)				
	Išsilavinimas			
	Pradinis, pagrindinis	Vidurinis, spec. Vidurinis	Aukštesnysis	Aukštasis
Iki 100 000 Lt	42,9	47,7	44,2	37
100 000-150 000 Lt	42,9	34,1	32,6	43,5
> 150 000 Lt	14,3	18,2	23,3	19,6

27 lentelė

Kokią sumą tiriamieji ketina skirti įsigyjant nek. turta (%)				
	Amžius			
	18-25 m.	26-40 m.	41-60 m.	> 60 m.
Iki 100 000 Lt	57,1	34,8	44,2	100
100 000-150 000 Lt	32,1	43,9	32,6	0
> 150 000 Lt	10,7	21,2	23,3	0

28 lentelė

Kokią sumą tiriamieji ketina skirti įsigyjant nek. turta (%)			
	Gyvenamoji vieta		
	Šiaulių mieste	Šiaulių rajone	Kita
Iki 100 000 Lt	42,7	47,8	35,7
100 000-150 000 Lt	38,8	26,1	42,9
> 150 000 Lt	18,4	26,1	21,4

29 lentelė

Kokią sumą tiriamieji ketina skirti įsigyjant nek. turta (%)			
	Šeimyninė padėtis		
	Netekėjusi (nevedęs), vienišas	Ištekėjus (vedęs)	Gyvena nesusituokę
Iki 100 000 Lt	41	40,4	55,6
100 000-150 000 Lt	51,3	36	16,7
> 150 000 Lt	7,7	23,6	27,8

30 lentelė

Kiek laiko tiriamieji skiria nek. turto paieškai (%)							
	Socialinis sluoksnis						
	Studentai	Vadovai	Samdomi darbuotojai	Karininkai	Dirbantys užsienyje	Pensinin- kai	Kita
Iki 100 000 Lt	32,7	20,3	49,5	5	33,1	100	55,2
100 000- 150 000 Lt	54,2	42,4	28,2	95	23,4	0	30,7
> 150 000 Lt	13,1	37,3	22,3	0	43,5	0	14,1

KOKIU PINIGINIU BŪDU TIRIAMIEJI PLANUOJA ĮSIGYTI NEK. TURTA (%)

31 lentelė

Kokiu piniginiu būdu tiriamieji planuoja įsigyti nek. turta (%)		
	Lytis	
	Vyras	Moteris
Paskola	47,7	52,9
Savo lėšomis	41,5	36,5
Kita	4,6	5,9
Ir paskola ir savo lėšomis	6,2	4,7

32 lentelė

Kokiu piniginiu būdu tiriamieji planuoja įsigyti nek. turta (%)			
	Gyvenamoji vieta		
	Šiaulių mieste	Šiaulių rajone	Kita
Paskola	52,4	41,7	46,7
Savo lėšomis	37,9	50	40
Kita	3,9	4,2	13,3
Ir paskola ir savo lėšomis	5,8	4,2	0

33 lentelė

Kokiu piniginiu būdu tiriamieji planuoja įsigyti nek. turta (%)				
	Amžius			
	18-25 m.	26-40 m.	41-60 m.	> 60 m.
Paskola	64,3	56,5	34,9	0
Savo lėšomis	17,9	33,3	58,1	100
Kita	10,7	4,3	4,7	0
Ir paskola ir savo lėšomis	7,1	5,8	2,3	0

34 lentelė

Kokiu piniginiu būdu tiriamieji planuoja įsigyti nek. turta (%)				
	Išsilavinimas			
	Pradinis, pagrindinis	Vidurinis, spec. Vidurinis	Aukštesnysis	Aukštasis
Paskola	35,7	43,2	48,9	63
Savo lėšomis	57,1	47,7	40	23,9
Kita	0	6,8	4,4	6,5
Ir paskola ir savo lėšomis	7,1	2,3	6,7	6,5

KAIP TIRIAMIEJI VERTINA GYVENAMOJO RAJONO PRESTIŽĄ (%)

35 lentelė

Kaip tiriamieji vertina gyvenamojo raj. prestižą (%)		
	Lytis	
	Vyras	Moteris
Labai svarbu	24,7	27,7
Svarbu	51,8	46,2
Nesvarbu	23,5	26,2

36 lentelė

Kaip tiriamieji vertina gyvenamojo raj. prestižą (%)				
	Amžius			
	18-25 m.	26-40 m.	41-60 m.	> 60 m.
Labai svarbu	17,9	24,6	34,9	33,3
Svarbu	50	58	37,2	0
Nesvarbu	32,1	17,4	27,9	66,7

37 lentelė

Kaip tiriamieji vertina gyvenamojo raj. prestižą (%)							
	Socialinis sluoksnis						
	Studentai	Vadovai	Samdomi	Karininkai	Dirbantys	Pensinin-	Kita
			darbuotojai		užsienyje	kai	
Labai svarbu	29,4	34,1	21,5	0	36,4	33,3	8,3
Svarbu	41,2	48,8	52,3	0	54,5	0	58,3
Nesvarbu	29,4	17,1	26,2	100	9,1	66,7	33,3

38 lentelė

Kaip tiriamieji vertina gyvenamojo raj. prestižą (%)			
	Gyvenamoji vieta		
	Šiaulių mieste	Šiaulių rajone	Kita
Labai svarbu	23,3	41,7	20
Svarbu	53,4	37,5	46,7
Nesvarbu	23,3	20,8	33,3

KOKIĄ SUMĄ TIRIAMIEJI KETINA SKIRTI ĮSIGYJANT NEKILNOJAMĄJĮ TURĄ (%)

39 lentelė

Kokią sumą tiriamieji ketina skirti įsigyjant nek. turą (%)			
	Šeimyninė padėtis		
	Netekėjusi (nevedęs), vienišas	Ištekėjus (vedęs)	Gyvena nesusituokę
Labai svarbu	30,8	23,1	27,8
Svarbu	48,7	53,8	33,3
Nesvarbu	20,5	23,1	38,9

KOKIAME MIESTO RAJONE TIRIAMIEJI PAGEIDAUJA ĮSIGYTI NEKILNOJAMĄJĮ TURĄ (%)

40 lentelė

Kokiame miesto raj. tiriamieji pageidauja įsigyti nek. turą		
	Lytis	
	Vyras	Moteris
Medelynas	30,8	69,2
Centras	58,8	41,2
Pabalčiai	36,4	63,6
Talšos raj.	47,4	52,6
Pietinis raj.	62,2	37,8
Žaliūkiai	50	50
Rėkyva	60	40
Zokniai	57,1	42,9
Gubernija	80	20
Kita	55	45

41 lentelė

Kokiame miesto raj. tiriamieji pageidauja įsigyti nek. turą (%)				
	Amžius			
	18-25 m.	26-40 m.	41-60 m.	> 60 m.
Medelynas	9,1	63,6	27,3	0
Centras	24,5	49	24,5	2
Pabalčiai	0	66,7	33,3	0
Talšos raj.	15,8	52,6	31,6	0
Pietinis raj.	22,2	41,7	36,1	0
Žaliūkiai	0	62,5	25	12,5
Rėkyva	20	60	20	0
Zokniai	28,6	42,9	14,3	14,3
Gubernija	20	60	20	0
Kita	16,7	61,1	22,2	0

42 lentelė

Kokiame miesto raj. tiriamieji pageidauja įsigyti nek. turta (%)							
	Socialinis sluoksnis						
	Studentai	Vadovai	Samdomi darbuotojai	Karininkai	Dirbantys užsienyje	Pensininkai	Kita
Medelynas	7,7	69,2	23,1	0	0	0	0
Centras	9,8	29,4	39,2	0	11,8	2	7,8
Pabalčiai	0	18,2	72,7	0	9,1	0	0
Talšos raj.	5,3	26,3	52,6	5,3	0	0	10,5
Pietinis raj.	24,3	18,9	37,8	0	10,8	0	8,1
Žaliūkiai	25	25	12,5	0	12,5	12,5	12,5
Rėkyva	0	20	60	0	0	0	20
Zokniai	14,3	14,3	57,1	0	0	14,3	0
Gubernija	20	40	40	0	0	0	0
Kita	5	35	45	0	5	0	10

KOKIAME NAMO AUKŠTE, TIRIAMIEJI NORĖTŲ ĮSIGYTI BUTĄ (%)

43 lentelė

Kokiame namo aukšte, tiriamieji norėtų įsigyti butą (%)		
	Tiriamųjų skaičius	%
1 aukštas	8	10
2-3 aukštas	58	72,5
4-5 aukštas	9	11,3
> 6 aukštas	5	6,3

44 lentelė

Kokiame namo aukšte, tiriamieji norėtų įsigyti butą (%)		
	Vyras	Moteris
1 aukštas	10,4	9,4
2-3 aukštas	70,8	75
4-5 aukštas	12,5	9,4
> 6 aukštas	6,3	6,3

45 lentelė

Kokiame namo aukšte, tiriamieji norėtų įsigyti butą (%)				
	Amžius			
	18-25 m.	26-40 m.	41-60 m.	> 60 m.
1 aukštas	11,1	8,1	4,3	100
2-3 aukštas	77,8	75,7	69,6	0
4-5 aukštas	5,6	10,8	17,4	0
> 6 aukštas	5,6	5,4	8,7	0

46 lentelė

Kokiame namo aukšte, tiriamieji norėtų įsigyti butą (%)			
	Šeimyninė padėtis		
	Netekėjusi (nevedęs), vienišas	Ištekėjus (vedęs)	Gyvena nesusituokę
1 aukštas	20	11,1	25
2-3 aukštas	60	77,8	50
4-5 aukštas	20	5,6	0
> 6 aukštas		5,6	25

AR TIRIAMIESIEMS DARO ĮTAKĄ NAMO PASTATYMO METAI (%)

47 lentelė

Ar tiriamiesiems daro įtaką namo pastatymo metai (%)		
	Vyras	Moteris
Labai svarbu	25	40,6
Svarbu	60,4	53,1
Nesvarbu	14,6	6,3

48 lentelė

Ar tiriamiesiems daro įtaką namo pastatymo metai (%)				
	Amžius			
	18-25 m.	26-40 m.	41-60 m.	> 60 m.
Labai svarbu	27,8	27	43,5	0
Svarbu	55,6	67,6	39,1	100
Nesvarbu	16,7	5,4	17,4	0

49 lentelė

Ar tiriamiesiems daro įtaką namo pastatymo metai (%)							
	Socialinis sluoksnis						
	Studentai	Vadovai	Samdomi darbuotojai	Karininkai	Dirbantys užsienyje	Pensininkai	Kita
Labai svarbu	55,6	55,6	19,5	15,6	16,7	0	20
Svarbu	11,1	33,3	73,2	70,3	66,7	100	80
Nesvarbu	33,3	11,1	7,3	14,1	16,7	0	0

50 lentelė

Kelių kambarių butą planuoja pirkti tiriamieji ir kiek litų planuoja jam išleisti			
	Kokią suma pasirengę išleisti tiriamieji butui pirkti		
	Iki 100 000 Lt	100 000-150 000 Lt	> 150 000 Lt
1 kambarys	9,3	3,3	0
2 kambariai	44,2	40	57,1
3 kambariai	39,5	36,7	14,3
4 kambariai	7	20	14,3
Kita	0	0	14,3

51 lentelė

Kelių kambarių butą planuoja pirkti tiriamieji (%)			
	Šeimyninė padėtis		
	Netekėjusi (nevedęs), vienišas	Ištekėjus (vedęs)	Gyvena nesusituokę
1 kambarys	20	0	0
2 kambariai	40	27,8	25
3 kambariai	40	44,4	25
4 kambariai	0	22,2	50
Kita	0	5,6	0

AR REIKALINGOS KOMUNIKACIJOS PERKANT NEKILNOJAMĄJĮ TURTA (%)

52 lentelė

Ar reikalingos komunikacijos perkant nekilnojamąjį turta (%)			
	Kokią suma pasirengę išleisti tiriamieji nek. turtui pirkti		
	Iki 100 000 Lt	100 000-150 000 Lt	> 1500 000 Lt
Būtina	38,4	42,5	19,2
Pageidautina	46,4	35,7	17,9
Nebūtina	47,1	23,5	29,4

53 lentelė

Ar reikalingos komunikacijos perkant nekilnojamąjį turta (%)							
	Socialinis sluoksnis						
	Studentai	Vadovai	Samdomi darbuotojai	Karininkai	Dirbantys užsienyje	Pensininkai	Kita
Būtina	58,8	57,5	36,9	0	72,7	33,3	66,7
Pageidautina	29,4	30	53,8	0	27,3	0	25
Nebūtina	11,8	12,5	9,2	100	0	66,7	8,3

54 lentelė

Ar reikalingos komunikacijos perkant nekilnojamąjį turta (%)			
	Gyvenamoji vieta		
	Šiaulių mieste	Šiaulių rajone	Kita
Būtina	48	32,5	64,3
Pageidautina	42	47,6	25,2
Nebūtina	10	19,9	10,5

55 lentelė

Ar reikalingos komunikacijos perkant nekilnojamąjį turta (%)		
	Vyras	Moteris
Būtina	55,3	48
Pageidautina	35,2	39,4
Nebūtina	9,5	12,6

AR TIRIAMIESIEMS TURI ĮTAKOS NAMO IŠVAIZDA, VIDINĖ IR IŠORINĖ APLINKA (%)

56 lentelė

Ar tiriamiesiems turi įtakos namo išvaizda, vidinė ir išorinė aplinka (%)		
	Tiriamųjų skaičius	%
Labai svarbu	105	52,5
Svarbu	88	44
Nesvarbu	7	3,5

57 lentelė

Ar tiriamiesiems turi įtakos namo išvaizda, vidinė ir išorinė aplinka (%)		
	Moteris	Vyras
Labai svarbu	43,4	54,7
Svarbu	54,2	36,1
Nesvarbu	2,4	9,2

58 lentelė

Ar tiriamiesiems turi įtakos namo išvaizda, vidinė ir išorinė aplinka (%)				
	Amžius			
	18-25 m.	26-40 m.	41-60 m.	> 60 m.
Labai svarbu	37,2	44,2	72,4	0
Svarbu	54,7	55,8	27,6	100
Nesvarbu	8,1	0	0	0

59 lentelė

Ar tiriamiesiems turi įtakos namo išvaizda, vidinė ir išorinė aplinka (%)							
	Socialinis sluoksnis						
	Studentai	Vadovai	Samdomi darbuotojai	Karininkai	Dirbantys užsienyje	Pensininkai	Kita
Labai svarbu	43,2	70,4	43,8	0	37,2	0	52
Svarbu	31,5	29,6	56,2	100	62,8	100	48
Nesvarbu	25,3	0	0	0	0	0	0

60 lentelė

Ar tiriamiesiems turi įtakos namo išvaizda, vidinė ir išorinė aplinka (%)			
	Šeimyninė padėtis		
	Netekėjusi (nevedęs), vienišas	Ištekėjus (vedęs)	Gyvena nesusituokę
Labai svarbu	59,8	58,1	71,2
Svarbu	28,3	32,3	28,8
Nesvarbu	11,9	10,6	0