

**ŠIAULIŲ UNIVERSITETAS  
SOCIALINIŲ MOKSLŲ FAKULTETAS  
EKONOMIKOS KATEDRA**

**Lina RYBAKOVA**

**VEIKSNIŲ, LEMIANČIŲ BŪSTO VERTĖS POKYČIUS  
LIETUVOS DIDMIESČIUOSE, EKONOMINIS ĮVERTINIMAS**

**Magistro darbas**

Šiauliai, 2009

**ŠIAULIŲ UNIVERSITETAS  
SOCIALINIŲ MOKSLŲ FAKULTETAS  
EKONOMIKOS KATEDRA**

**Lina RYBAKOVA**

**VEIKSNIŲ, LEMIANČIŲ BŪSTO VERTĖS POKYČIUS  
LIETUVOS DIDMIESČIUOSE, EKONOMINIS ĮVERTINIMAS**

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

**Magistro darbo autorius Lina Rybakova**

---

(vardas, pavardė, parašas)

**Vadovas Doc. Dr. Dalia Rudytė**

---

(pareigos, vardas, pavardė, parašas)

**Recenzentas**

---

(pareigos, vardas, pavardė, parašas)

## **SANTRAUKA**

Lina Rybakova.

**Veiksnių, lemiančių būsto vertės pokyčius Lietuvos didmiesčiuose, ekonominis įvertinimas.** Ekonomikos magistro studijų baigiamasis darbas.

Magistro baigiamajame darbe nagrinėjami būsto vertės pokyčius lemiantys veiksniai didžiuosiuose Lietuvos miestuose. Socialiniu ir ekonominiu aspektu būsto reikšmė labai didelė. Pagrindinė jo paskirtis – pritraukti ir tenkinti socialines reikmes. Atsižvelgiant į tai, ne ką mažiau svarbu žinoti būsto vertę sąlygojančius veiksnius.

*Darbo tikslas* – identifikuoti ir įvertinti veiksnius, lemiančius būsto vertės pokyčius Lietuvos didmiesčiuose, atskleisti Europos ir kitų šalių patirtį būsto rinkoje bei numatyti Lietuvos būsto rinkos perspektyvas.

*Darbo objektas* – būsto vertę sąlygojantys veiksniai didžiųjų Lietuvos miestų pavyzdžiu.

Šį darbą sudaro trys pagrindinės dalys. Pirmojoje dalyje pateikiamas išsamus būsto sąvokos aiškinimas, nusakomi požiūriai į būsto vertę ir išanalizuojami jos nustatymo metodai. Išaiškunami būsto vertę lemiantys veiksniai ir apžvelgiama Europos ir kitų šalių dabartinė būsto rinkos situacija ir aktyvumas Lietuvos didžiuosiuose miestuose 2002-2008 metais. Antroje dalyje nustatoma Lietuvos padėtis kitų šalių kontekste ir atliekama veiksnių, sąlygojančių būsto vertę, dinaminė analizė, klasterinė analizė ir tiriami būsto vertės ir ją lemiančių veiksnių tarpusavio ryšiai. Trečioje dalyje apžvelgiamos numatomos Lietuvos būsto rinkos perspektyvos ir stabilizavimo galimybės.

Būstas gali būti klasifikuojamas į dvi stambias grupes – individualiuosius namus ir butus, arba į smulkesnes keturias kategorijas: individualiuosius namus, kotedžus, sublokuotus namus ir sodybas. Norint sužinoti būsto rinkos vertę, taikomi du metodai: atkuriamosios (kaštų) vertės ir palyginamosios vertės metodas. Tačiau svarbu žinoti ne tik kokia yra turto vertė, bet ir kodėl ji yra tokia, kas lemia būsto vertės pokyčius. Dažniausiai yra išskiriamos keturios būsto vertę lemiančių veiksnių grupės: ekonominiai, socialiniai, politiniai bei fiziniai veiksniai. Pasikeitus nors vienam, keičiasi visa eilė kitų veiksnių.

Būsto vertę lemiančių veiksnių ekonominiam įvertinimui parenkami keturi veiksniai: būsto vieta, būsto paskolų portfelis, vidutinis metinis bruto darbo užmokestis, atlikti statybos darbai. Pažymėtina, jog vietos veiksnys tiriamas kokybiniu aspektu, o visi kiti – kiekybiškai. Gauti rezultatai parodė, kad labiausiai būsto vertę sąlygoja būsto paskolų portfelis, šiek tiek mažiau - darbo užmokestis ir atlikti statybos darbai. Vietos veiksnio ir būsto vertės tarpusavio ryšys taip pat labai stiprus. Apibendrinant galima teigti, kad visi šiame darbe nagrinėjami veiksniai stipriai lemia būsto vertę.

## **SUMMARY**

Lina Rybakova.

**Economic evaluation of factors determining real estate value variations in main cities of Lithuania.** Master's Final Work of Economics

The aim of the master thesis is to evaluate the factors determining real estate value variations in main cities of Lithuania. The truth is that no-one can live full-fledged life, if he is left without the roof over one's head. That's why real estate is very important nowadays.

This work contains three main parts. In the first part the concept of real estate is given, the methods of real estate evaluation are subjected. Moreover, to ascertain the factors determining real estate value and to overlook an activity of real estate market in 2002-2008. In the second part, the dynamic analysis of factors determining real estate value variations in the main cities of Lithuania is done. Therefore, the outlook correlation of these factors are done too. In the third part, nowadays situation of Europe and other countries real estate market is explored. In addition, the chance comes up to show Lithuanian real estate market place in World's market. Furthermore, some Lithuanian real estate market prospects are done in consideration of information of previous chapters.

Real estate can be classifiable in two large groups: houses and flats or it can be classifiable into four smaller categories like: houses, cottages, multistoreyies and tofts. But there is no differences between these groups if talking about the purpose of real estate, which can be named as satisfying the social needs. To get to know real estate value in today's market, there are two methods to do that. They are: the reproducible value (costs) method and comparable value method. It is important to know not only the real estate market value, but why it is suchlike. Mostly four groups are marked talking about factors determining real estate value variations. They are: economic, social, political and physical factors.

In case to do economic evaluation of factors determining real estate value variations in main cities of Lithuania four factors are picked: leap of real estate, real estate loan portfolio, medium wage and works which were done in dwelling- house works. It should be noted that leap factor is researching in preference to qualitative aspect and others factors - quantitative aspect. The results of correlation inform, that real estate loan portfolio is determining real estate value most of all. And other factors are determining less, but still relation is meaningful. Therefore, correlation between leap of real estate and real estate value is very strong. To conclude, all factors analyzed in this work are strongly conditioning real estate value in real estate market.

## TURINYS

ĮVADAS.....	8
1. BŪSTAS: SAMPRATA, VERTĖ, JĄ LEMIANTYS VEIKSNIAI BEI RINKOS AKTYVUMAS LIETUVOS DIDMIESČIUOSE.....	11
1.1 Būsto samprata, padėtis nekilnojamojo turto rinkoje ir paskirtis .....	11
1.2. Nekilnojamojo turto rinkos ciklai ir galimos jų anomalijos .....	15
1.3 Būsto vertė ir jos nustatymo metodai .....	18
1.3.1 Atkuriamosios vertės (kaštų) metodas .....	18
1.3.2 Palyginamosios vertės metodas .....	22
1.4 Būsto vertę lemiantys veiksniai .....	24
1.5. Europos ir kitų šalių būsto rinkos dabartinė situacija .....	31
1.6. Būsto rinkos aktyvumas Lietuvos didmiesčiuose .....	40
1.7. Veiksnių, lemiančių būsto vertę, ekonominio įvertinimo metodologija .....	43
2. BŪSTO VERTĘ LEMIANČIŲ VEIKSNIŲ LIETUVOS DIDMIESČIUOSE EKONOMINIS ĮVERTINIMAS .....	48
2.1. Lietuvos būsto rinka Europos ir kitų šalių kontekste .....	48
2.2. Būsto vertę lemiančių veiksnių dinamika.....	52
2.3. Lietuvos būsto rinkos klasterinė analizė.....	61
2. 4. Būsto vertės priklausomybės nuo ją lemiančių veiksnių įvertinimas .....	63
2.4.1 Būsto vertės priklausomybė nuo nekilnojamojo turto vietos .....	63
2.4.2 Būsto vertės priklausomybė nuo būsto paskolų portfelio .....	65
2.4.3 Būsto vertės priklausomybė nuo Lietuvos ūkio darbuotojų vidutinio metinio bruto darbo užmokesčio.....	68
2.4.4 Būsto vertės priklausomybė nuo atliktų statybos darbų gyvenamųjų namų statyboje .....	71
3. LIETUVOS BŪSTO RINKOS PERSPEKTYVOS IR STABILIZAVIMO GALIMYBĖS .....	74
3.1. Lietuvos būsto rinkos perspektyvos .....	74
3.2. Būsto rinkos stabilizavimo galimybės.....	80
IŠVADOS.....	83
REKOMENDACIJOS .....	86
LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	87
PRIEDAI .....	95
1 priedas. Žodynėlis .....	96
2 priedas. A. H. Maslow poreikių teorija .....	99
3 priedas. Pasaulinė nekilnojamojo turto rinkos patirtis .....	100
4 priedas. Nekilnojamojo turto gyvavimo trukmės sąvokos .....	103
5 priedas. Lyginamosios vertės metodo privalumai ir trūkumai .....	103
6 priedas. Vidutinės butų kainos Vilniaus, Kauno, Klaipėdos ir Šiaulių miestų centruose, 2002–2008 metų laikotarpiu .....	103
7 priedas. Būsto vertę lemiantys veiksnių rodikliai 2002 – 2008 metais.....	104
8 priedas. Būsto vertės priklausomybė nuo nekilnojamojo turto vietos .....	104
9 priedas. Formulės.....	105

## LENTELĖS

<b>1.1 lentelė.</b> Pagrindiniai pataisos koeficientai ir jų reikšmės .....	23
<b>2.1 lentelė.</b> Megamiestų nekilnojamojo turto rinkų kainų indeksai .....	49
<b>2.2 lentelė.</b> Būsto paskolų portfelio dinamika 2002-2008 metais .....	56
<b>2.3 lentelė.</b> Lietuvos ūkio darbuotojų vidutinio metinio bruto darbo užmokesčio dinamika 2002-2008 metais.....	58
<b>2.4 lentelė.</b> Atliktų statybos darbų gyvenamųjų namų statyboje dinamika 2002-2008 metais.....	60
<b>2.5 lentelė.</b> Vilniaus miesto būsto grupavimas pagal nekilnojamojo turto vietą .....	63
<b>2.6 lentelė.</b> Kauno, Klaipėdos ir Šiaulių miestų būstų grupavimas pagal nekilnojamojo turto vietą .....	64
<b>2.7 lentelė.</b> Kauno, Klaipėdos ir Šiaulių miestų butų vertės priklausomybės nuo nekilnojamojo turto vietos rodikliai .....	64
<b>2.8 lentelė.</b> Studento skirstinio t reikšmės, kai laisvės laipsnių skaičius lygus 3.....	66
<b>2.9 lentelė.</b> Būsto paskolų portfelio ir būsto vertės ryšių glaudumą parodantys koeficientai didžiuosiuose Lietuvos miestuose .....	67
<b>2.10 lentelė.</b> Darbo užmokesčio ir būsto vertės ryšių glaudumą rodantys koeficientai Lietuvos didmiesčiuose .....	71
<b>2.11 lentelė.</b> Atliktų statybos darbų ir būsto vertės ryšių glaudumą rodantys koeficientai Lietuvos didmiesčiuose .....	73

## ILIUSTRACIJOS

<b>1 Pav.</b> Nekilnojamojo turto skirstymas pagal jo paskirtį .....	12
<b>2. Pav.</b> Būsto skirstymas į dvi pagrindines grupes .....	12
<b>3. Pav.</b> Ekonomikos ir trumpo laikotarpio nekilnojamojo turto rinkos ciklų ryšys .....	16
<b>4. Pav.</b> Pagrindinės veiksnių grupės, lemiančios būsto rinkos vertę .....	25
<b>5. Pav.</b> Būsto kainų pokytis 2008 m. IV ketvirtį lyginant su 2007 m. IV ketvirčiu .....	50
<b>6. Pav.</b> Būsto kainos funkcija .....	53
<b>7. Pav.</b> Vilnius: naujos statybos vidutinių butų kainų pasiskirstymas vietos atžvilgiu .....	53
<b>8. Pav.</b> Vidutinės naujos statybos butų kainos Kaune, Klaipėdoje ir Šiauliuose vietos atžvilgiu .....	54
<b>9. Pav.</b> Darbo užmokesčio ir našumo dinamika .....	58
<b>10. Pav.</b> 2002 metų dendograma pagal Wardo metodą .....	61
<b>11. Pav.</b> 2008 metų dendograma pagal Wardo metodą .....	62
<b>12. Pav.</b> Būsto rinkos vertės Vilniuje ir darbo užmokesčio tarpusavio priklausomybė .....	68
<b>13. Pav.</b> Būsto rinkos vertės Kaune ir darbo užmokesčio tarpusavio priklausomybė .....	69
<b>14. Pav.</b> Būsto rinkos vertės Klaipėdoje ir darbo užmokesčio tarpusavio priklausomybė .....	70
<b>15. Pav.</b> Būsto rinkos vertės Šiauliuose ir darbo užmokesčio tarpusavio priklausomybė .....	70
<b>16. Pav.</b> Dabartinė ir potenciali butų pasiūla .....	75
<b>17. Pav.</b> Ekonomikos ekspertų atsakymai į klausimą „Kada Lietuvos ekonomika pradės atsigauti?“ .....	77
<b>18. Pav.</b> Ekonomikos ekspertų atsakymai į klausimą „Kuris periodas Lietuvos ekonomikai bus sunkiausias?“ .....	78
<b>19. Pav.</b> Ekonomikos ekspertų atsakymai į klausimą „Kada atsigaus šalies ekonomika?“ .....	78

## IVADAS

Būstas – tai vertybė, kurią kiekvienas suvokia skirtingai. Vieniems būstas gali būti tik laikina buveinė, tam, kad būtų patenkinti pagrindiniai poreikiai, kitaip tariant - neišvengiama būtinybė. Tuo tarpu kitiems – tai tarsi gimtasis lizdas, iš kurio pakylama į gyvenimo skrydį, kuriame visada galima nutūpti pailsėti po ilgos ir varginančios kovos, kuri norisi puoselėti ir tausoti. Kad ir kaip ten būtų, nė vienas asmuo negali gyventi pilnaverčio gyvenimo, jei neturi pastogės, neturi kur grįžti po ilgos darbo dienos.

Lietuvaičiai pasižymi ypač dideliu noru turėti savo nuosavą būstą ir todėl išsiskiria iš kitų europiečių. O žinant būsto svarbą lietuviams, svarbu būti tinkamai informuotam apie rūpimą klausimą. Tačiau kartais kyla abejonių, ar spaudoje publikuojami statistiniai duomenys neiškreipia tikrovės ir, ar nuolatiniai būsto kainų augimo ir rinkos aktyvumo tempai vertinami teisingais matematiniais svertais? Kaip ten bebūtų, dabartinai rezultatai rodo, jog nėra skiriama pakankamo analitinio dėmesio būsto vertę lemiančių veiksnių rodiklių analizei, jų retrospektyvai ir perspektyvai. Vadinasi, vienas svarbiausių veiksnių tampa būsto vertės kitimo problema, verčianti labiau gilintis į nekilnojamojo turto rinkos areną ir ją įtakančius veiksniai. Žinant susidariusią problematinę situaciją, vertinamą visuotinių aktualijų požiūriu, verta atidžiau pažvelgti į būsto rinkos erdvę ir įvertinti būsto vertę lemiančius veiksniai.

Šiuo požiūriu darbas įgauna **aktualumo** aspektą, o esamas nepakankamas veiksnių, lemiančių būsto vertės pokyčius Lietuvos didmiesčiuose, ekonominis įvertinimas suteikia analizuojamai temai **naudjumo** pagrindą, kuris siejamas su esamų teorinių ir faktinių duomenų turiniu bei jų apibendrinimu.

Šio darbo **tikslas** yra identifikuoti ir įvertinti veiksniai, lemiančius būsto vertės pokyčius Lietuvos didmiesčiuose, atskleisti Europos ir kitų šalių patirtį būsto rinkoje bei numatyti Lietuvos būsto rinkos perspektyvas.

Tikslui įgyvendinti iškelti tokie **uždaviniai**:

1. Atskleisti būsto sampratą, būsto rinkos vertės sąvoką ir jos nustatymo metodus bei Lietuvos būsto rinkos vertę lemiančius veiksniai;
2. Atlikti būsto vertės pokyčius lemiančių veiksnių analizę didžiuosiuose Lietuvos miestuose 2002 – 2008 metais;
3. Identifikuoti Lietuvos būsto rinkos perspektyvas ir stabilizavimo galimybes, remiantis Europos ir kitų šalių dabartine situacija.

Darbo **objektas** – būsto vertę lemiantys veiksniai.

**Tyrimo problema** – būsto vertę lemiančių veiksnių didžiuosiuose Lietuvos miestuose 2002 – 2008 metais skirtumai ir galimos pasekmės.



Šiame darbe naudojami tokie **metodai**: mokslinės literatūros analizė, sisteminimas, abstrakcija, indukcija, dedukcija, sintezė, apibendrinimas, lyginamasis istorinis metodas, lyginimo metodas, statistinių duomenų grupavimas ir jų lyginimas, dinaminių eilučių analitinių rodiklių skaičiavimas kiekybiniu ir kokybiniu požiūriu. Naudojama gautų rezultatų suvestinė, iliustruojama lentelėmis, diagramomis, grafikais bei kitomis vaizdinėmis priemonėmis.

Šį darbą sudaro trys pagrindinės dalys. Pirmoje dalyje „Būsto samprata, rinkos vertė, ją lemiantys veiksniai bei rinkos aktyvumas Lietuvos didmiesčiuose“ pateikiamas išsamus būsto sąvokos aiškinimas, nusakomi požiūriai į nekilnojamojo turto vertę ir išanalizuojami jos nustatymo metodai. Taipogi išaiškinami būsto vertę lemiantys veiksniai ir apžvelgiamas būsto rinkos aktyvumas Lietuvos didžiuosiuose miestuose 2002-2008 metais.

Antroje dalyje „Būsto vertę lemiančių veiksnių Lietuvos didmiesčiuose ekonominis įvertinimas“ atliekama veiksnių, sąlygojančių būsto vertę, dinaminė analizė. Jai skiriama pakankamai daug dėmesio tam, kad būtų galima geriau suprasti nekilnojamojo turto vertę lemiančius veiksniai ir jų sukonstruotą situaciją didžiuosiuose Lietuvos miestuose. O panaudojant klasterinę analizę keturi Lietuvos didmiesčiai sugrupuojami į atitinkamus klasterius pagal vidutinės būsto kainas miesto centre. Tai padeda vėlesniuose skyriuose išvelgti galimas nekilnojamojo turto vertės pokyčio pasekmes ir nustatyti priežastis. Paskutinis antrosios dalies skyrius bene pats svarbiausias, nes jame analizuojama būsto vertę lemiančių veiksnių įtaka būsto vertei, panaudojant koreliacinių ryšių skaičiavimo metodiką. Nustatyta, kad visi pasirinkti veiksniai stipriai įtakoja būsto vertę. Tačiau, remiantis gautais rezultatais, galima teigti, kad labiausiai būsto vertės pokyčius lemia būsto paskolų portfelio pakitimai. Atsižvelgiant į tai, galima siūlyti kreditinėms įstaigoms griežtinti paskolų teikimo tvarką, pasitelkiant į pagalbą valstybę, kaip viso šio proceso koordinatore, siekiant sumažinti ar bent jau pristabdyti būsto kainų augimą.

Trečioje darbo dalyje išsiaiškinamos Lietuvos būsto rinkos perspektyvos ir stabilizavimo galimybės. Jau ankstesnėse darbo dalyse išsiaiškintus Europos ir kitų šalių būsto rinkų dabartinę situaciją bei nustačius Lietuvos būsto rinkos padėtį kitų šalių kontekste, atsiranda galimybė palyginti vienos šalies praeitį su kitos šalies dabartimi, pasisemti patirties ir tokiu būdu atrasti optimaliausius sprendimus. Atlikus prognozę ateinantiems metams, paaiškėjo būsto vertės pokyčių kryptis – būsto kainų mažėjimas.

Rašant darbą susiduriama su tokiomis problemomis, kaip literatūros šaltinių nepakankamumas, naujausių duomenų informacijos stoka, jų prieštaravimas bei sudėtingas pateikimas. Todėl, bandant apdoroti turimus informacijos šaltinius, atliekant ekonominį veiksnių, lemiančių nekilnojamojo turto vertę, įvertinimą, daroma daugybė prielaidų ir atsirišojama nuo keleto dalykų. Pirma, tiriami tik keturi didžiausi Lietuvos miestai: Vilnius, Kaunas, Klaipėda ir Šiauliai, nes kitų Lietuvos miestų nekilnojamojo turto rinkos yra labai jaunos ir duomenys rūpimu klausimu nėra

pateikiami. Antra, tiriama butų rinka, atsiribojant nuo individualiųjų namų rinkos situacijos, nes daroma prielaida, kad situacija individualiųjų namų rinkoje yra pakankamai stabili vertės pokyčių atžvilgiu. Taipogi, neliečiama būsto nuomos rinka ir akcentuojama tik pardavimų rinka, nes būtent šioje rinkoje esti didesnis nestabilumas. Be to, socialinis būstas nėra išskiriamas į atskirą grupę ir yra aptariamas bendrai, nes šiame darbe analizei parinkti būsto vertę sąlygojantys veiksniai yra tie patys visų rūšių būstui.

# 1. BŪSTAS: SAMPRATA, VERTĖ, JĄ LEMIANTYS VEIKSNIAI BEI RINKOS AKTYVUMAS LIETUVOS DIDMIESČIUOSE

## 1.1 Būsto samprata, padėtis nekilnojamojo turto rinkoje ir paskirtis

Norint išsiaiškinti būsto sąvoką, pirmiausia reikia išnagrinėti nekilnojamojo turto (toliau NT) sampratą bei NT rinkos sudėtį. Suprasti kokią padėtį gyvenamosios patalpos užima NT rinkoje. Nekilnojamojo turto rinka – tai visuma institucijų ir procedūrų, kurių tikslas suvesti pardavėjus ir pirkėjus mainytis ypatingomis prekėmis – įvairiomis teisėmis į nekilnojamąjį turtą. Šio proceso metu perduodamos teisės ir su jomis susiję interesai, nustatomos kainos ir numatomi skirtingi, konkuruojantys žemės panaudojimo variantai. NT rinka yra lokalizuota, nes jos objektai nekilnojami, veikiami fizinės aplinkos veiksnių, yra unikalūs [38].

Nekilnojamojo turto rinka yra nepanaši į kitas rinkas. Visų pirma, tipinės teritorinės rinkos ribos yra rajonas, miestas ar regionas, tuo tarpu kitose gerai organizuotose rinkose gali būti ir šalis, grupė šalių ar net visos pasaulio šalys. Antra, pardavėjų ir pirkėjų skaičius NT rinkoje yra mažas, be to, pardavėjų ir pirkėjų skaičiaus santykiai nėra subalansuoti, vyksta dažni svyravimai. Bene didžiausia šios rinkos problema informacijos apie nekilnojamąjį turtą, kaip prekę prieinamumo sudėtingumas, išsamumo ir patikimumo nebuvimas. Dar vienas svarbus NT rinkos požymis kainų nestabilumas. Tai reiškia, kad kainos gali dažnai keistis dideliu diapozonu. Taipogi pastebima neracionalių veiksnių įtaka sprendimams priimti, kai kitose rinkose taip nutinka retai. Dėl šių ir dar daugelio kitų išskirtinių bruožų NT rinka yra laikoma neefektyvia.

Nekilnojamojo turto terminų žodynas nekilnojamąjį turtą apibrėžia dviem aspektais:

- Fizinio aspektu - nekilnojamas turtas reiškia žemę ir tai, kas yra prie žemės pritvirtinta.
- Teisiniu aspektu - nekilnojamas turtas reiškia veiklą, susijusią su nekilnojamojo turto turtais teisėmis bei jo fiziniu naudojimu.

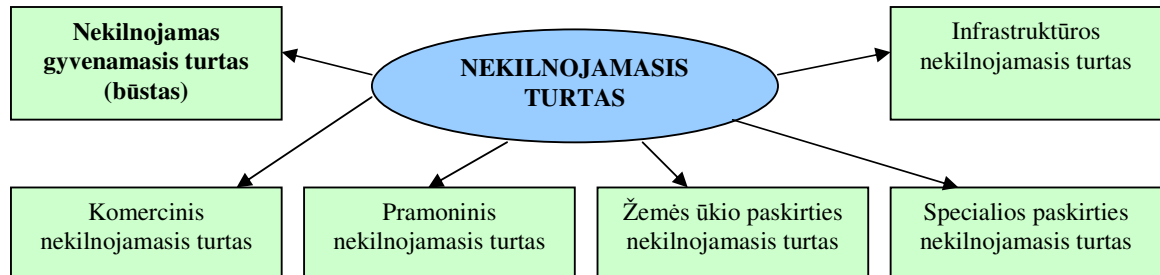
Nekilnojamas turtas – tai žemė ir su ja susiję objektai, kurių buvimo vietos negalima pakeisti nekeičiant jų naudojimo paskirties ar nemažinant jų kainos. Taipogi nekilnojamuoju turtu galima laikyti kainą ir savininką turinčius išteklius, kurių buvimo vietos negalima pakeisti nekeičiant paskirties ir nelemiant jų kainos. Savininko būtinybės išskyrimas leidžia pabrėžti esminį turtinių santykių aspektą nagrinėjant nekilnojamojo turto sampratos specifiką. LR nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme (2006) nekilnojamas turtas apibrėžiamas kaip Nekilnojamojo turto registre registruojami patalpos, inžineriniai ir kiti statiniai.

Nekilnojamas turtas gali būti gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties. Gyvenamas turtas pasižymi unikalia savybe pritraukti ir patenkinti socialines reikmes.

**Būsto padėtis NT rinkoje.** Iš tiesų nekilnojamojo turto klasifikavimas gana painus procesas, nes nekilnojamojo turto objektus galima klasifikuoti remiantis įvairiais kriterijais. Kaip antai:

- geografiniu arba vietos požiūriu;
- pagal nuosavybės formą (visuomeninis ir privatus nekilnojamasis turtas);
- pagal turto objekto dydį;
- pagal objektų paskirtį;
- ir kitais aspektais.

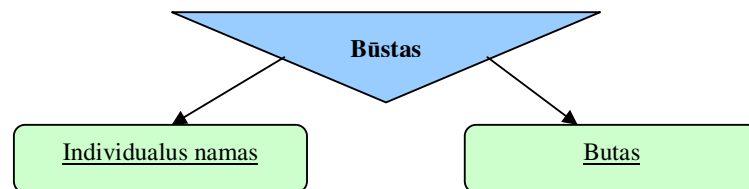
Nors visi šie kriterijai yra teisingi, tačiau dažniausiai mokslinėje literatūroje nekilnojamojo turto objektų klasifikavimas remiasi nekilnojamojo turto objekto paskirties išskyrimu. Nekilnojamojo turto skirstymas pagal objekto paskirtį yra pateiktas 1 paveiksle.



1. Pav. Nekilnojamojo turto skirstymas pagal jo paskirtį

Remiantis šia NT klasifikacija, galima teigti, jog NT rinką sudaro: nekilnojamo gyvenamojo turto (būsto), komercinio, pramoninio, infrastruktūros, žemės ūkio paskirties ir specialios paskirties nekilnojamojo turto rinkos. Iš šio paveikslo galima matyti, jog būsto rinka yra tik maža dalis NT rinkos mechanizmo, nes apima  $\frac{1}{6}$  dalį visos NT rinkos. Tačiau reikia pasakyti, kad ji yra pati svarbiausia dalis ekonominiame ir socialiniame žmogaus gyvenime.

**Būsto sąvoka.** Išsiaiškinus NT ir jo rinkos sampratą bei būsto padėtį šioje rinkoje, labai svarbu aiškiai apibrėžti būsto sąvoką. Būstas – tai valstybei arba jos piliečiams nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas, o tiksliau gyvenamosios patalpos gyvenamuosiuose namuose, negyvenamuosiuose pastatuose ir bendrabučiuose. Statistikos departamentas pateikdamas duomenis apie gyvenamąjį fondą, pateikia ir šios sąvokos aiškinimą, kuomet galima teigti, jog gyvenamojo fondo sąvoka yra tapati būsto sąvokai. Tai gali būti individualus namas, butas gyvenamajame ir negyvenamajame pastate, atskiras kambarys su bendro naudojimo patalpomis. Todėl būstą galima suskirstyti į dvi stambias grupes: individualiuosius namus ir butus (žr. 2 pav).



2. Pav. Būsto skirstymas į dvi pagrindines grupes.

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis [16].

Individualūs namai turi didžiausią paklausą būsto rinkoje. Tai lemia keletas priežasčių. Pirma, individualūs namai labiausiai vertinami imant bankų paskolas, įkeičiant turtą, jie statomi namų valdos statuso žemės sklypuose. Tai reiškia, kad šiuose sklypuose yra daugelis inžinerinių tinklų (pvz.: elektros perdavimo tinklai). Antra, individualiųjų namų kvartalai nėra suspausti kaip sodo namai (jie bus aptarti vėliau). Dažniausiai juose nutiestos plačios, asfaltuotos, apšviestos gatvės. Esminis skirtumas pabrėžiantis individualaus namo privalumus lyginant su kitomis būsto kategorijomis – suteikiama daugiau laisvės ir individualumo gyvenančiajam.

Butas – tai pastato dalis iš vieno ar kelių kambarių ir kitų pagalbinių patalpų, atskirta atitvaromis nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų arba negyvenamosios paskirties patalpų, skirta žmonėms gyventi. Tai gali būti ir vieno buto namas. Pažymėtina tai, kad butas privalo turėti atskirą išėjimą į lauką arba pastato bendrąją erdvę (laiptinę, koridorių, galeriją ar kitą bendrojo naudojimo patalpą) [79]. Butai gali turėti vieną, du, tris ir daugiau kambarių. Prie kambarių priskiriami miegamieji, valgomieji, svetainės, gyvenamieji kambariai ir kitos gyventi tinkančios šiltos patalpos. 2008 metais gyvenamąjį fondą sudarė 1299 tūkst. butų. Daugiausia buvo dviejų kambarių butų – 36,9 procento, trijų – 29,3, vieno – 16,9, keturių – 10,0, penkių ir daugiau kambarių – 6,9 procento visų butų. 1000 gyventojų teko 382 butai. Vidutiniškai vieno buto dydis sudarė 61,3 m<sup>2</sup>, mieste – 57,4, kaime – 69,3 m<sup>2</sup> [16].

Butai laikomi aprūpinti patogumais jei yra: vandentiekis, kanalizacija, centrinis šildymas, vonia (dušas), dujos, karštas vanduo, elektrinė viryklė. 2008 m. pradžioje vandentiekį turėjo 75,9 procento gyvenamojo fondo, kanalizaciją – 74,1 procento, centrinių šildymą – 72,4 procento, karštą vandenį – 59,9 procento, vonią ar dušą – 70,2 procento, dujas – 76,1 procento, elektrines virykles 9,4 procento [16].

Butas yra racionali, kompaktiška gyvenamoji patalpa, kuri dažniausiai yra pigesnė už individualų namą. Butas nuo namo turi esminių skirtumų, kurie lemia jo mažesnę vertę. Buto erdvė yra mažesnė, kaimynų artumas, bendruomeniškumas, menkesnis gyventojų atsakomybės jausmas dėl bendrų teritorijų (laiptinių, liftų priežiūros bendros tvarkos) ir kitos savybės. Tačiau tai nereiškia, jog bute gyventi yra blogiau nei nuosavame name. Anksčiau daugiabučiai buvo statomi pagal tipinius, vienodus, standartinius projektus. Tačiau dabar, naujai statomi daugiabučiai namai labai skiriasi nuo senosios statybos namų. Dabartiniai daugiabučių namų projektai lankstesni, modernesni ir kuriami pagal vartotojų poreikius. Kokį būstą rinktis kiekvienas asmuo ar šeima sprendžia individualiai priklausomai nuo poreikių.

Verslo žinių specialiajame leidinyje *Konsultacijos vadovui: Nekilnojamasis turtas*, kurį sudarė nekilnojamojo turto bendrovė *In Real* ir Advokatų kontora *NorcousPartners* [19] teigiama, jog būstas – tai gyvenamosios paskirties patalpos, kurias galima suskirstyti į keturias pagrindines kategorijas. Jos būtų tokios: individualūs namai, kotedžai, sublokuoti namai ir sodo namai.

Individualūs namai jau aptarti anksčiau, todėl pereinama prie kotedžų, sublokuotų namų bei sodo namų kategorijų apibrėžimų aiškinimo.

Kotedžai (žr. 1 priedą) nėra tokie populiarūs kaip individualieji namai, tačiau didžiuosiuose Lietuvos miestuose gana paklausūs. Pagrindinis kotedžų požymis žemės sklypo išnaudojimo aspektu – racionalumas. Todėl čia atsiskleidžia esminis kotedžų skirtumas nuo individualiųjų namų – mažesnė namui tenkanti sklypo dalis. Savaiame suprantama šios kategorijos patalpų gyventojams laisvė ir privatumas tenka mažesnis. Kotedžą renkasi tie, kurie nenori palikti miesto, bet pritrūksta lėšų įsigyti individualų namą. Kadangi kotedžai yra pigesni lyginant su individualiaisiais namais.

Sublokuoti namai (namo dalis) – du individualūs namai, blokuoti siena arba, kaip dažnai pasitaiko - garažu. Šios kategorijos gyvenamosios paskirties patalpos yra tarpinis variantas tarp individualiųjų namų ir kotedžų, nes sublokuotiems namams dažniausiai tenka didesnė sklypo dalis nei kotedžams, bet mažesnė nei individualiesiems namams.

Sodo namai (žr. 1 priedą) itin sparčiai populiarėjanti prekė būsto rinkoje. Savo konstrukcija nauji sodo namai nuo individualių namų beveik nesiskiria. Esminiai skirtumai būtų šie: mažesnė namui tenkanti sklypo dalis, siauros, neasfaltuotos, neapšviestos gatvės, inžinerinių tinklų stygius, didesni sunkumai gauti būsto kredito paskolą. Nepaisant visų nepatogumų šie namai yra kur kas populiariesni nei individualūs. Pagrindinė tai lemianti priežastis – žema kaina. Spartus sodų bendrijų apgyvendinimas lemia jų paklausos sustiprėjimą. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose yra nemažai sodų bendrijų, kurios pamažu virsta individualių namų kvartalais. Todėl pamažu išnyksta nepatogumai: tiesiamos miesto komunikacijos, asfaltuojami ir apšviečiami keliai. Tačiau reikia pasakyti, kad rinkoje veikia savireguliacijos procesai, panaikinus esminius nepatogumus keliančius veiksnius, sodo namų vertė išauga ir perkant sodo namą jau modifikuotoje sodo bendrijoje kaina būna žymiai didesnė.

**Būsto paskirtis.** Gyvenamasis nekilnojamas turtas užima svarbią vietą kiekvieno žmogaus gyvenime. Pagrindinė būsto paskirtis – pritraukti ir tenkinti socialines reikmes. Prisiminus A. Maslow hierarchinę poreikių piramidę (žr. 2 priedą), galima teigti, jog būstas tenkina pagrindinius fiziologinius, saugumo ir socialinius poreikius. O komercinis ar pramoninis nekilnojamas turtas tenkina daug aukštesnius - pripažinimo poreikius. Kadangi žmogaus gyvenime piramidės apačioje esantys poreikiai yra pagrindas aukštesniems poreikiams, galima daryti išvadą, kad būsto svarba didesnė nei komercinio ar pramoninio nekilnojamojo turto žmogaus poreikių tenkinimo skalėje.

Socialiniu ir ekonominiu aspektu būsto reikšmė labai didelė. Reikia pastebėti, kad visuomenė skirstoma į socialines klases: turtuolius, vidutines pajamas gaunančius, vargšus ar benamius, didele dalimi atsižvelgiant į turimą būstą [79]. Pavyzdžiui, benamiai neturi nuolatinės nuosavos gyvenamosios vietos, neturi būsto, todėl jie yra nepageidautina visuomenės dalis, kelianti didelių

socialinių problemų. Tikslinė būsto paskirtis – patalpa, pritaikyta žmonėms gyventi; sudaranti sąlygas vienam asmeniui ar vienai šeimai gyventi, miegoti, gaminti valgį, dirbti ir pan.

## **1.2. Nekilnojamojo turto rinkos ciklai ir galimos jų anomalijos**

Ekonomikos raidos cikliškumas – natūralus istoriškai susiklostantis reiškinys, būdingas ne tik visai ekonomikai, bet ir atskiroms rinkoms. Ekonomistai bendrai sutaria: nors ir mažesniu tempu, tačiau tolygiai besiplėtojantis šalies ūkis yra kur kas patrauklesnis nei sparčiu augimo tempu, bet dideliu svyravimų intervalu pasižyminti ekonomika. Todėl pastarųjų metų pokyčiai nekilnojamojo turto rinkoje šiandien skatina imtis jau ne vien dažnai reiškiamų ekspertų komentarų, bet ir rimtesnių teorinių įžvalgų, būtinų formuojant ir valstybės ekonominę politiką. Į susiklosčiusią situaciją būtina pažvelgti makroekonominiu aspektu, įvertinant ekonomikos ir nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo ciklų ryšius.

Nekilnojamojo turto rinkos, kaip ir verslo, aktyvumo ciklai susideda iš keturių fazių [11]:

1. Ekspansija - periodas, kurio metu didėja statybų aktyvumas, susidomėjimas NT, užimtumas, kyla gyvenamo nekilnojamojo turto kainos.

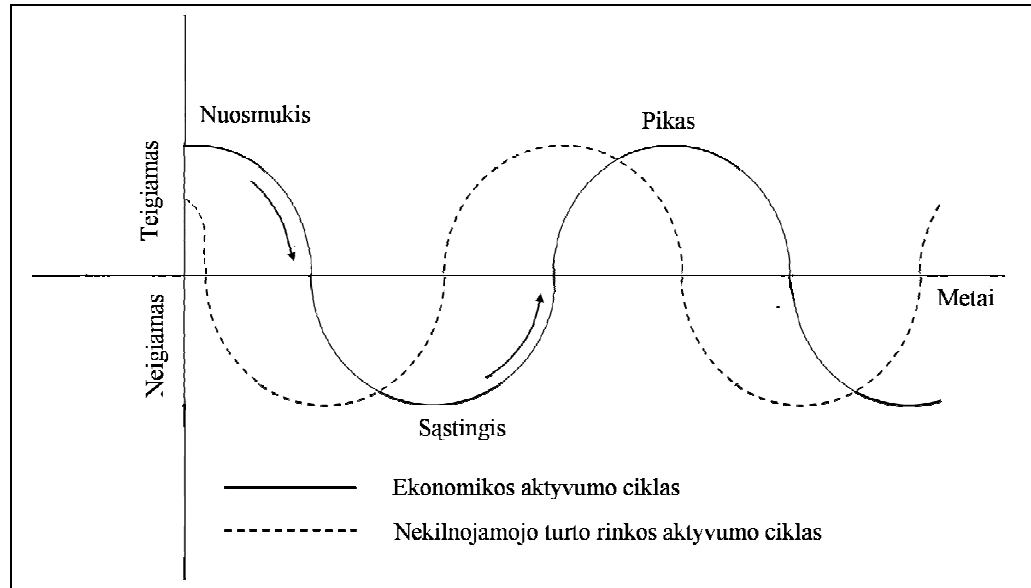
2. Sulėtėjimas, pikas ir kritimas - periodas, kuriam būdingas teigiamas, bet mažėjantis susidomėjimas NT, statybų aktyvumo sulėtėjimas. Kainos, kurios yra gana aukštos ir toliau kyla, užimtumo laipsnis išlieka tikrai aukštas. Pasiėkus ciklo piką, susidomėjimas NT ir statybų aktyvumas pradeda mažėti.

3. Nuosmukis - tai periodas, kurio metu mažėja užimtumas ir susidomėjimas nekilnojamoju turtu, krinta kainos ir galiausiai sumažėja statybų aktyvumas.

4. Sulėtėjęs nuosmukis, sąstingis ir pakilimas - tai periodas, apibūdinamas kaip pakilimas iš statybų sąstingio bei užimtumo ir susidomėjimo NT stabilizacija. Pasiėkus sąstingį (žemiausią nuosmukio tašką) nekilnojamojo turto pramonė pradeda po truputį augti, kas suformuoja pagrindus kitai ekspansijai.

Nagrinėjant NT rinkos aktyvumo ciklus svarbus laiko aspektas, nes šie ciklai gali būti analizuojami tiek ilgu, tiek trumpu laikotarpiu. Ilgo laikotarpio NT rinkos ciklas iš esmės yra tiesinė funkcija, kuri kinta pagal gyventojų skaičių ir pajamų lygio pokyčius šalies mastu. Jei gimstamumo ir pajamų lygis šalyje kyla, 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. O pagrindiniai NT 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. Tokiu būdu investicijos į nekilnojamąjį turtą tampa ypač jautrios palūkanų normų pokyčiams.

Augant palūkanų normoms, NT paklausa krinta, ir atvirkščiai, krintant palūkanų normoms, didėja NT paklausa. Nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo ciklas pralenkia šalies ekonomikos aktyvumo ciklą keliais laiko punktais (žr. 3 pav.) [9]. Šio reiškinio priežastis yra palūkanų normos priklausomybė nuo verslo 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. Verslo aktyvumui įsibėgėjus, palūkanų normos pradeda kilti, o tai stabdo nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą.



**3. Pav.** Ekonomikos ir trumpo laikotarpio nekilnojamojo turto rinkos ciklų ryšys.  
Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis [6]

Nekilnojamojo turto rinkos plėtros ir ekonomikos plėtros ciklų kreivės laiko atžvilgiu nesutampa. NT rinkos nuosmukis paprastai fiksuojamas anksčiau, nei prasideda visos ekonomikos nuosmukis. Esant augimui santykis yra toks pat. S.N. Maksimovas šio mechanizmo priežastis aiškina taip: pinigų vertės padidėjimas ir pinigų masės sumažėjimas finansų sektoriuje verčia vartotojus atsakyti ilgalaikių investicijų į NT, o tai lemia NT paklausos mažėjimą. NT pasiūla negali greitai reaguoti į pasikeitusias sąlygas, t.y. pasiūla kurį laiką viršija paklausą. Mažėja NT kainos, sumažėja statybų ir t.t. Taip NT rinkos nuosmukio padariniai pereina į kitas rinkas. Pasiekusi žemiausią ciklo tašką, NT rinka „persitvarko“ – keičiasi technologijos, statybos vyksta kituose rajonuose ir pan.

Vėliau, didėjant apyvartinei pinigų masei ir veikiant kitiems veiksniams, NT paklausa pradeda didėti ir rinka laipsniškai atsigauja. Šioje ciklo atkarpoje NT rinka tampa veiksniu, lemiančiu visos ekonomikos plėtrą. Vadinasi, NT rinką galima apibūdinti ir kaip ekonomikos būklės rodiklį: jeigu rinkos situacija pablogėja, reikia tikėtis visos ekonomikos nuosmukio, jeigu turto rinkos situacija gerėja – galima tikėtis ir visos ekonomikos augimo [9].



Atsižvelgiant į dabartinę šalies ekonominę padėtį ir galimas NT rinkos aktyvumo ciklo fazes, galima teigti, jog Lietuvos NT rinka patiria nuosmukį, kurį dar sudėtingesniu daro pasaulinė finansų krizė, prasidėjusi nuo JAV NT rinkos žlugimo 2006 metais ir apėmusi visą pasaulį. Tačiau dažnai būna labai sudėtinga ir praktiškai net neįmanoma atskirti, kurioje ciklo fazėje yra tiriama NT rinka ir ar iš viso susidariusi situacija atitinka kuria nors iš jų. Galima rasti daugybę pavyzdžių, patvirtinančių teiginį, jog NT rinkos aktyvumo ciklai, kaip ir bet kuris kitas teorinis modelis, tėra supaprastintas realybės vaizdas. Tikrovėje susiduriama su daug sudėtingesniais procesais, todėl atsiranda „anomalijos“ – reiškiniai, neatitinkantys sukurto teorinio modelio.

Štai nekilnojamojo turto plėtros ciklas – fundamentaliais veiksniais nepaaiškinamas spartus kainų kilimas – pasaulio praktikoje įgavo savitą pavadinimą - „burbulas“ (žr. 1 priedą). Besipučiantis „burbulas“ rodo nekilnojamojo turto kainų didėjimo fazę ir dažnai formuojasi lygia greta su visu šalies ūkiu. Tačiau dėl tam tikrų dažnai fundamentaliais veiksniais nepaaiškinamų veiksnių įtakos nekilnojamojo turto kainos gali įgauti nevaldomą pagreitį, ir spaudimas rinkoje pagreitins staigų NT rinkos nuosmukį. Pasaulio patirtis rodo (žr. 3 priedą), kad ištikus krizei, sunaikinami ne tik nekilnojamojo turto rinkos dalyviai, bet paliečiamas visas šalies ūkis.

C. Kindlebergeris nekilnojamojo turto kainų burbulą apibūdino taip: „... didelis aktyvų ir aktyvų aibės kainos didėjimas besitęsiančiu procesu, kaip pagrindinis kainos padidėjimas sukuria tolesnio didėjimo lūkesčius ir pritraukia naujus pirkėjus – daugiausia spekuliantus, kuriems rūpi pelnas iš prekybos aktyvu, o ne aktyvo galimybė generuoti pajamas.“ [ 42].

Spartūs būsto kainų didėjimo tempai skatina investuoti į spekuliacijas nekilnojamoju turtu nei jį nuomoti. Nekilnojamojo turto burbulo apraiškos rinkoje dažnai grindžiamos nurodant, kad turtas yra pervertintas: prašoma ir mokama kaina už nekilnojamąjį turtą negali būti pagrįsta gamintojo kaštais. Tad galima teigti (o burbulo sąvoka tai pagrindžia), kad nekilnojamojo turto kainų burbulo indikatoriumi galima laikyti spekuliantų skaičių ir aktyvumą rinkoje. Didėjanti spekuliantų dalis – neigiamas reiškinys, nes dėl to nepagrįstai didėja paklausa ir perpardavinėtojų rankose užšaldoma dalis turto, ribojančio ir taip menką pasiūlą.

Apibendrinant galima teigti, jog NT rinkos ir ekonomikos ciklai glaudžiai tarpusavyje susiję. Kai šalies ekonomika patiria sąstingį, palūkanų normos pasiekia žemiausią tašką, žemos palūkanų normos skatina nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą, o tai padeda pakilti šalies ekonomikai iš recesijos. Ekonominių veiksnių ir nekilnojamojo turto vertės tarpusavio priklausomybės ryšių glaudumas pabrėžia būsto įtaką ūkio raidai.

## 1.3 Būsto vertė ir jos nustatymo metodai

### 1.3.1 Atkuriamosios vertės (kaštų) metodas

Būsto vertė – tai svarba, kurią individas teikia gyvenamosioms patalpoms, kuriose jis gyvena. Šios rūšies turto vertės fenomenas gali būti aiškinamas remiantis subjektyviu arba objektyviu požiūriu. Subjektyviosios vertės šalininkai teigia, kad būsto vertė yra vertintojo požiūris į vertinamąjį būstą, vertė egzistuoja ne pastate, o vertintojo sąmonėje. Objektyviosios vertės šalininkai teigia, kad vertę lemia būsto savybės, pvz., jo naudingumas, naudojimo galimybės, konstrukcijos ir pan. Taipogi būsto vertė gali būti suprantama kaip tikėtina pinigine vertė rinkoje.

Aiškinant būsto vertę ir ją lemiančius veiksnius, reikia paminėti ir tam tikrus nekilnojamojo turto vertinimo metodus, kurie taikomi vertinant gyvenamąsias patalpas.

Pasaulyje vyrauja didelė turto ir verslo vertinimo metodų įvairovė. Pavyzdžiui, Vakarų šalyse naudojami tokie metodai [8]: grynosios balansinės vertės metodas, lyginamosios vertės metodas, atkuriamosios vertės metodas, likvidacinės vertės metodas, kainos už pelną metodas ir diskontuotų pinigų srautų metodas. Patvirtintuose Europos vertinimo standartuose išskiriami penki pagrindiniai vertinimo metodai: kapitalo palyginimo, nuomos pajamų kapitalizacijos, diskontuotų pinigų srautų būdai, vertinimas likutinės vertės principu, atkūrimo kaštai atėmus nusidėvėjimą.

Lietuvoje nekilnojamojo turto vertė nustatoma, taikant Tarptautinio turto vertinimo standartų komiteto pripažintus ir LR Vyriausybės 1996 m. vasario 14d. nutarimu Nr. 244 patvirtintus metodus. Jų yra keturi, tai [5]: palyginamosios vertės (pardavimo kainos analogų) metodas, atstatomosios vertės (išlaidų) metodas, naudojimo pajamų vertės metodas ir ypatingosios vertės metodas. Tačiau reikia pasakyti, kad norint nustatyti būsto (gyvenamųjų patalpų) vertę, taikomi tik du turto vertės nustatymo metodai, tai:

- atkuriamosios vertės (kaštų) metodas;
- palyginamosios vertės (pardavimo kainų analogų) metodas.

**Atkuriamosios vertės (kaštų) metodo** pagrindas yra skaičiavimai, kiek kainuotų atkurti esamos fizinės būklės ir esamų eksploatavimo bei naudingumo savybių objektus pagal vertinimo metu taikomas darbų technologijas bei kainas.

Atkuriamosios vertės metodą rekomenduojama taikyti, kai reikia vertinti <sup>1</sup>:

- žemės sklypų priklausinius, įrenginius bei inžinerinės infrastruktūros objektus;
- **butus, gyvenamuosius namus ir jų priklausinius (jų draudimo atveju);**
- gamybinės, ūkinės – komercinės paskirties pastatus, statinius ir įrenginius;
- specialiosios paskirties turtą, t.y. ribotos paklausos ar ne rinkai skirtą turtą (maldos namus, sporto objektus, elektrines ir pan.);

<sup>1</sup> Turto vertinimo metodika. Patvirtinta LR Vyriausybės 1996 m. vasario 14d. nutarimu 244, 24 straipsnis.

- kitą turtą (tais atvejais, kai jo vertės negalima nustatyti lyginamosios vertės ar kitais metodais, arba kai nustačius turto vertę šiais metodais, užsakovas papildomai nori sužinoti turto vertę, nustatytą atkuriamosios vertės metodu);

- vertinamo objekto pagerinamąją vertę.

Analizuojant šio metodo taikymą būsto vertės nustatymo praktikoje, reikia paminėti, jog dažniausiai atkuriamosios vertės metodas taikomas atliekant naujos statybos techninę – ekonominę analizę. Tai reiškia, kad šiuo metodu gali būti vertinami naujai statomi daugiabučiai, kurių statybos darbai dar vis tęsiasi, o jau yra pirkėjų ir jiems būtina žinoti tokio būsto vertę. Dar šis metodas taikomas vertinant pasyvios rinkos turtą, kai nėra duomenų apie vertinamo turto palyginamąsias vertes, sunku rasti analogus specialiosios paskirties pastatams. Draudimo ir apmokestinimo tikslais taip pat taikomas atkuriamosios vertės metodas. Paaiškinti minėtus tikslus galima tuo, jog : 1) draudimo kompensavimo sumą dažniausiai lemia statybos kaštai; 2) mokesčiai sumažėja dėl turto nusidėvėjimo. Todėl šiais atvejais taikomas atkuriamosios vertės metodas.

Reikia pažymėti, kad nėra vieno tikslaus šio metodo taikymo etapų išskyrimo. Daugelyje literatūros šaltinių (B. Galininė, (1999); Verslo žinios: konsultacijos vadovui, (2006)) išskiriami du atkuriamosios vertės (kaštų) metodu NT vertės nustatymo etapai:

1. nustatomi vertinamo objekto atstatymo kaštai;
2. nustatoma vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė.

Tačiau V. Dubinas (1997) knygoje „Nekilnojamojo turto rinka“ išskyrė penkis veiksmų sekas, vietoje dviejų etapų. Jos yra tokios:

1. Apskaičiuojama žemės sklypo ir darbų, susijusių su jo tvarkymu vertė. Tokių skaičiavimų nereikia, jei tobulinami nuomojami žemės sklypai ir jei vertinama tik patobulinimų vertė.
2. Apskaičiuojamos patobulinimų reprodukcijos išlaidos, t.y. patobulinimų atstatomoji vertė.
3. Nustatomas pastatų ir įrengimų visų rūšių nusidėvėjimas.
4. Išskaičiuojamas nusidėvėjimas iš nekilnojamojo turto reprodukcijos išlaidų arba vertinamojo objekto pakeitimo kitu objektu vertės.
5. Sudedamos žemės sklypo vertė, žemės sklypo tvarkymo ir landšaftinių darbų vertė, visų patobulinimų vertė atskaičiuos nustatytą nusidėvėjimą.

Nors autoriai išskiria skirtingus eigos etapus, tačiau šio metodo esmė nesikeičia. Pagrindinis skirtumas tas, kad naujesnio leidimo literatūros šaltiniuose išskiriami du stambūs etapai, nurodantys pačią esmę, o senesniuose literatūros šaltiniuose nurodomi žymiai smulkesni ir išsamesni eigos žingsneliai. Šiame darbe vadovaujamesi naujesniais literatūros šaltiniais.

Taigi pirmajame etape, atkūrimo kaštams nustatyti gali būti naudojami du būdai: vertinamo objekto atkūrimas ir vertinamo objekto pakeitimas kitu objektu. Kokį nekilnojamojo turto atkuriamosios vertės išreiškimo būdą taikyti, nusprendžia pats turto vertintojas, atsižvelgdamas į

realias vieno ar kito būdo panaudojimo galimybes arba pasitaręs su vertinimo užsakovu. Savo pasirinkimą turto vertintojas turi motyvuoti turto įvertinimo ataskaitoje.

Pasirinkęs vertinamojo objekto atkūrimo būdą, turto vertintojas skaičiuoja kaštus, kiek kainuotų turto vertinimo metu galiojančiomis rinkos kainomis sukurti, pagaminti, įrengti arba pastatyti ekvivalentinio naudingumo objektą, atsižvelgiant vertinimo metu aktualius standartus, dizainą [9]. O jei pasirinktas vertinamojo objekto pakeitimo kitu objektu būdas, turto vertintojas skaičiuoja kaštus, kiek kainuotų turto vertinimo metu galiojančiomis rinkos kainomis sukurti, pagaminti, įrengti arba pastatyti tikslią vertinamo objekto kopiją, kad visiškai atitiktų medžiagos, darbų kokybę, standartai ir dizainas [38].

Vertinamo objekto atkuriamąją vertę galima apskaičiuoti pagal formulę:

$$AV = AK - NV \quad (1)$$

Čia: AV – vertinamo objekto atkuriamoji vertė;

AK – vertinamo objekto atkūrimo kaštų vertė;

NV – vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė.

Antrame etape nustatoma vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė, kadangi nekilnojamas turtas turi savybę nusidėvėti, t.y. laikui bėgant jo vertė mažėja. Nusidėvėjimas šiuo atveju suprantamas kaip turto naudingumo ir vertės praradimas. Todėl yra labai svarbu nustatyti nusidėvėjimo laipsnį. Anot Lietuvos turto vertintojų [8], tai galima padaryti naudojant tris pagrindinius metodus:

- suskaidymo metodą;
- gyvavimo amžiaus metodą;
- rinkos metodą.

Populiariausias nusidėvėjimo vertės nustatymo metodas - suskaidymo metodas. Jo esmė ta, kad turto vertė prarandama trejopai: fizinio, funkcinio (technologinio) ir ekonominio (išorinio) nusidėvėjimo pavidalu.

Pirmuoju atveju nusidėvėjimas atspindi fizinius vertinamo objekto savybių pakitimus per tam tikrą laiką ir esant tam tikram naudojimui intensyvumui. Fizinis nusidėvėjimas skaičiuojamas kiekvienam objekto elementui. Todėl norint sužinoti bendrą fizinio vertinamo objekto nusidėvėjimo vertę, reikia susumuoti visų elementų nusidėvėjimų vertes. Pažymėtina, jog fizinis nusidėvėjimas gali būti pašalinamas arba ne. Pašalinamas nusidėvėjimas yra tada, kai defekto pašalinimo sąnaudos bus mažesnės už vertę, kuri būtų pridėta ištaisant defektą (pvz.: atidėtas einamasis remontas). O nepašalinamu nusidėvėjimu laikomas toks nusidėvėjimas, kai defekto ištaisymo sąnaudos viršija potencialią naudą.

Antruoju funkcinio (technologinio) nusidėvėjimo atveju skaičiuojamas vertinamo objekto funkcinių trūkumų atsiradimas per tam tikrą laikotarpį, rinkoje įvykus technologiniams pokyčiams, pasikeitus madai, vartotojų skoniai, dėl demografinių ar socialinių ir kitų veiksnių. Tai reiškia, kad

nors funkcinio nusidėvėjimo paveiktas vertinamas objektas gali puikiai funkcionuoti, tačiau jis nebeatitiks esančių standartų.

Ekonominį nusidėvėjimą sukelia veiksniai, įtakoiantys vertinamą objektą iš išorės. Tai gali būti šalia vertinamo objekto esantys kiti objektai, sukeliantys triukšmą, skleidžiantys nemalonus kvapus, teršiantys atmosferą ar sukeliantys kitų nepatogumų. Esminis ekonominio nusidėvėjimo skirtumas nuo anksčiau aptartųjų nusidėvėjimo rūšių yra tas, kad šis nusidėvėjimas visada laikomas nepašalinamu. Taip atsitinka dėl to, kad galimos kenkiančių vertinamo objekto vertei elementų pašalinimo sąnaudos labai padidintų objekto savikainą ir jo pirkimas taptų neracionaliu sprendimu. Reikia pasakyti, jog ekonominis nusidėvėjimas paskirstomas sudedamosioms vertinamo turto dalims.

Bendra vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$NV = FN + TN + EN \quad (2)$$

Čia: NV – nusidėvėjimo vertė;

FN – fizinio nusidėvėjimo vertė;

TN – funkcinio (technologinio) nusidėvėjimo vertė;

EN – ekonominio nusidėvėjimo vertė.

Na, o bendroji atkuriamosios vertės (kaštų) metodu nustatyta vertinamo objekto vertė yra lygi vertinamo objekto atkūrimo kaštų vertės ir nusidėvėjimo vertės skirtumui. Tačiau verta atkreipti dėmesį į tai, jog jei vertinamas nekilnojamojo turto objektas su žemės sklypu, tuomet žemės sklypo vertė nustatoma atskirai taikant lyginamosios vertės metodą. Ir tada prie gauto skirtumo pridėti žemės sklypo vertę.

Antrasis nusidėvėjimo skaičiavimo metodas vadinamas gyvavimo amžiaus metodu. Norint taikyti šį metodą, visų pirma reikia išsiaiškinti pastato gyvavimo trukmės sąvokas. Jos pateikiamos 3 priede.

Gyvavimo amžiaus metodas remiasi tuo, kad efektyvus amžius, išreikštas procentais, atspindi tipinį ekonominį amžių, lygiai taip kaip ir sukaupto nusidėvėjimo procentas atspindi bendrus atkuriamuosius kaštus. Tai galima išreikšti formule:

$$\frac{N}{AV} = \frac{E_f A}{TE_k A}; \quad (3)$$

Čia: N – nusidėvėjimas;

AV – atkūrimo kaštai;

$E_f A$  – efektyvus amžius;

$TE_k A$  – tipinė ekonominio amžiaus trukmė.

Šis metodas gali būti taikomas visam nusidėvėjimo laipsniui apskaičiuoti, įvertinant visų veiksnių poveikį arba vienos rūšies nusidėvėjimo skaičiavimui. Gyvavimo amžiaus metodas

paprastai ir lengvai pritaikomas, jis nesudėtingas ir suprantamas kadangi yra pagrįstas vizualia apžiūra ir vertintojo samprotavimais. Tačiau jo tikslumas didžiausia dalimi priklauso nuo vertintojo kompetencijos bei turimos patirties.

Trečiasis nusidėvėjimo skaičiavimo metodas – rinkos metodas. Taikant šį metodą turto nusidėvėjimo laipsnio nustatymui reikia naudoti rinkos duomenis, t.y. lyginant analogus. Šiuo atveju labai svarbus nuoseklumas, kad būtų išvengta pakartotinių skaičiavimų.

Apibendrinant atkuriamosios turto vertės nustatymo metodą, reikia pasakyti, jog šis metodas yra gana universalus. Tačiau turi keletą trūkumų: sunku surinkti informaciją apie esamas kainas, sunku įvertinti turto nusidėvėjimą jei jo amžius daugiau nei 10 metų, dažnai yra neįmanoma vertinant atskirti pastatus nuo žemės. Nepaisant minėtų sunkumų, atkuriamosios turto vertinimo metodas geriausiai tinka naujos statybos pagrindimui, geriausio ir efektyviausio žemės panaudojimo pagrindimui, renovacinei analizei bei draudimo rizikos įvertinimui.

### *1.3.2 Palyginamosios vertės metodas*

Šio metodo esmė yra rinkos vertės nustatymas, lyginant panašių turto objektų sandorių kainas ir atsižvelgiant į vertinamo objekto ir analogų specifinius skirtumus. Galioja substitucijos (turto pakeitimas kitu analogišku turtu) principas.

Vertinant turtą šiuo metodu, daroma prielaida, kad du adekvatūs turto objektai turi tą pačią vertę. Lyginamosios vertės metodas yra paprastas ir pagrįstas nesudėtingais skaičiavimais, tačiau jis reikalauja gero rinkos sąlygų pažinimo, didelės ir patikimos įvairiausių turto objektų pirkimo - pardavimo kainų duomenų bazės ir detalios ekonominės analizės. Jis tiesiogiai priklauso nuo turimos informacijos.

Lyginamosios vertės metodas naudojamas, taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą (žr. 1 priedą). Yra žinoma, kad butai ir individualieji namai yra vertinami masiniu būdu, išskyrus tuos atvejus, kai nuosavybės savininkas pageidauja individualaus turto vertinimo kitu metodu. Be butų, gyvenamųjų namų ir jų priklausinių vertinimo, dar šiuo metodu gali būti vertinami [64]:

- žemės ir miškų ūkių paskirties sklypai;
- kitos paskirties sklypai (skirti privačioms namų valdoms, įvairios paskirties gyvenamiesiems, socialiniams ir pramonės objektams statyti ir t.t.);
- gamybinės, ūkinės komercinės paskirties pastatai, statiniai, įrenginiai;
- smulkios įmonės;
- likviduojamos įmonės.

Nekilnojamojo turto rinkos kaina, o šiuo atveju būsto rinkos kaina, palyginamosios vertės metodu nustatomajam tikru eiliškumu. Pirmiausiai nekilnojamojo turto vertintojas nustato, kokie analogiški objektai neseniai buvo parduoti tam tikroje rinkoje. Duomenis apie lyginamus objektus

galima rasti: turto vertintojo asmeniniame duomenų banke, valstybiniuose ir kituose duomenų bankuose, apklausiant sandorių dalyvius, notarų biurus, apklausiant NT prekybos įmones ir agentūras, spaudoje ir kitose visuomenės informavimo priemonėse, biržų ir kituose informaciniuose biuleteniuose. Lyginant atsižvelgiama ar lyginamieji objektai yra toje pačioje rinkos zonoje, ar jie yra tokio paties didumo ir senumo, ar turi tuos pačius patogumus, dėmesys kreipiamas ir į nuosavybės teisę. Tačiau savaime suprantama, kad idealiai vienodo būsto rasti neįmanoma. Tuomet turto vertintojas turi išsiaiškinti ir užfiksuoti visus skirtumus tarp vertinamo ir lyginamo objektų. Tokias skirtumais gali būti: pardavimo data, būsto dizainas ir patrauklumas, vietovės sąlygos, fizinės savybės, amžius bei nusidėvėjimas, išoriniai ir vidiniai patobulinimai ir pan. Visi šie neatitikimai lemia vertinamo objekto rinkos kainą. Galiausiai turto vertintojas pasižymėjęs skirtingas objektų savybes turi apskaičiuoti vertinamo objekto vertę, įvertindamas patikslinimus.

Taip pat vyrauja nuostata, jog pirkėjas nemokės už konkretų nekilnojamąjį turtą daugiau, negu kainuotų kitos panašios nuosavybės, turinčios tą patį naudingumą, įsigijimas. Todėl kainos, sumokėtos už analogiškus objektus, yra panašios ir rodo vertinamos nuosavybės rinkos kainą.

Bendra vertinamo objekto rinkos vertė skaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK \pm PV \quad (4)$$

Čia: RV – vertinamo objekto vertė;

PK – lyginamo objekto pardavimo kaina;

PV – patikslinimų vertė (gali būti ir neigiama)

Atliekant patikslinimus labai svarbu nustatyti laiko, vietovės ir kompleksinių fizinių turto požymių pataisos koeficientus. Kiekviena iš jų reikšmė pateikiama žemiau esančioje 1.1 lentelėje.

1.1 lentelė

### **Pagrindiniai pataisos koeficientai ir jų reikšmės**

<b>Koeficientas</b>	<b>Jo reikšmė</b>
Laiko pataisos koeficientas	Parodo rinkos vertės kitimo dydį laiko atžvilgiu. Jo reikia tada, kai lyginimui imamas gerokai anksčiau įvykusio sandorio analogas ir yra žinoma, jog per tą laiką rinkos konjunktūra pakito.
Vietovės pataisos koeficientas	Parodo vietovių rinkos skirtumus. Jis naudojamas tuomet, kai lyginami vertinamo objekto analogai yra kitoje vietovėje, kurios rinkos konjunktūros sąlygos kitokios, negu vertinamo objekto vietovėje.
Finansavimo sąlygų pataisos koeficientas	Jis skaičiuojamas, kai lyginami objektai buvo pirkti ar parduoti šiek tiek skirtingomis sąlygomis ( išsimokėtinai, lizingo būdu, sumokant iš karto ir pan.)
Kiti pataisos koeficientai	Reiškia vertinamojo objekto ir lyginamojo analogo fizinių savybių ir naudojimo sąlygų skirtumus.

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis [8]

Minėtas pataisas galima apskaičiuoti santykiniais, procentiniais ar absoliučiais dydžiais. Taipogi, nustatant turto vertę, jos gali būti skaičiuojamos ploto, tūrio vienetai arba bendrai vertinamas objektui. Visų taikomų koeficientų reikšmės ir kiti skaičiavimai parodomi turto vertinimo ataskaitoje.

Atsižvelgiant į lyginamosios vertės metodo taikymo ypatumus, galima išskirti atitinkamus šio metodo privalumus ir trūkumus. Jie pateikiami 4 priede.

Apibendrinant galima teigti, jog NT objektų pardavimo kainų palyginimas, be abejonės, atspindi teisingiausią rinkos požiūriu metodą nustatyti rinkos vertę. Vertinant - lyginant kainas - reikia žinoti pakankamai lyginamųjų objektų pardavimo kainų. Antra vertus, šie objektai turi būti panašūs, ir lyginama ne tik jų būklė, bet ir kaina. Jei šios dvi pagrindinės sąlygos tenkinamos, tuomet lyginamosios vertės metodas yra geriausias, kadangi tiesioginis pardavimo kainų palyginimas patikimiausiai padeda nustatyti rinkos vertę.

Vyrauja nuomonė, kad lyginamosios vertės metodas gali būti taikomas pastatams tada, jei lyginamųjų objektų ir vertinamojo objekto vertei svarbiausi požymiai atitinka. Todėl lyginamosios vertės metodas gali būti taikomas butų, sublokuotų ir daugiabučių namų rinkos vertėms nustatyti. Negalima palyginti heterogeniškų (nevienodų, sudarytų iš skirtingų dalių) nekilnojamojo turto objektų. Galvojama ne tik apie pastatų statybinių konstrukcijų ir techninių įrengimų skirtumus, bet ir apie skirtingas pajamų gavimo sąlygas. Pavyzdžiui, vertinamas gyvenamasis namas, kuris yra arti mokyklos, poilsio centro, bet ir prie geležinkelio stoties. Taigi eismo triukšmas neigiamai paveikia rinkos vertę [39].

Kaip jau minėta anksčiau, lyginamosios vertės metodo pritaikymo galimybės ir tikslumas tiesiogiai priklauso nuo prieinamos informacijos tikslumo ir gausumo. Ne visuomet yra lengva surasti analogų vertinamam objektui, pavyzdžiui stambioms įmonėms. Tačiau vertinant butus ir gyvenamuosius namus adekvačių analogų įmanoma rasti tikrai nemažai, todėl šis metodas labai populiarus būsto rinkos vertei nustatyti.

#### **1.4 Būsto vertę lemiantys veiksniai**

Dauguma būsto rinkos vertę lemiančių veiksnių sutampa su visos NT rinkos vertę lemiančiais veiksniais. Todėl analizuojant būsto rinkos vertę įtakojančius veiksnius, būtina atsižvelgti į veiksnius, darančius įtaką visai NT rinkos vertei. Remiantis šia nuostata, galima teigti, kad būsto rinkos vertę lemia daug veiksnių. Jie gali būti klasifikuojami įvairiai. Pirmasis būdas – skirstymas į dvi stambias grupes: visuotinius ir individualius veiksnius.

Visuotiniai veiksniai. Egzistuoja daug visuotinių veiksnių, kurie gali veikti būsto vertę. Tokie veiksniai yra: esamas ir laukiamas nekilnojamojo turto mokesčių dydis; laukiamas būsto kainų kitimas; laukiamas statybos kaštų, nuomos, palūkanų normų kitimas; laukiamas vidutinių grynųjų pajamų kitimas bei žmonių darbo vietų saugumas; valstybės vykdoma politika ekonominėje, socialinėje ir teisinėje sferose (gyvenamųjų rajonų statybos plėtojimas, nuomininkų apsaugojimo priemonės, darbo užmokesčio reguliavimas). Politiniai įvykiai taip pat veikia visuotinius vertės santykius nekilnojamojo turto rinkoje.



Individualūs veiksniai. Nustatant rinkos vertę greta visuotinių veiksnių, reikia atsižvelgti ir į individualiuosius veiksnius, kurie taip pat turi didelę įtaką nekilnojamojo turto vertei. Jie yra tokie: žemės sklypo padėtis; statybos rūšis ir mastas; vertę lemiančios teisės ir apribojimai; žemės sklypo paruošimo būklė; žemės sklypo forma ir dydis; grunto ypatumai; užterštumo lygis NT buvimo vietoje; pastato statybos būdas ir jo amžius ir pan.

Kitas būsto vertę lemiančių veiksnių klasifikavimo būdas - skirstymas į keturias stambias grupes pagal veiksnių poveikį atitinkamoms sferoms. Būsto kaina priklauso nuo (žr. 4 pav.):

1. ekonominių veiksnių;
2. socialinių veiksnių;
3. politinių (teisinių) veiksnių;
4. fizinių veiksnių.



**4. Pav.** Pagrindinės veiksnių grupės, lemiančios būsto rinkos vertę.

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis [92] ir [10].

**Ekonominiai veiksniai.** Besikeičianti šalies ekonominė padėtis įtaką daro visoms rinkoms. Ne išimtis ir nekilnojamojo turto rinka, į kurią patenka ir būsto rinka. Didžiausią įtaką būsto vertei turi pasiūlos ir paklausos santykis. Tik esant pusiausvyrai susiformuoja „teisinga“ kaina. Jei paklausa viršija pasiūlą, kainos kyla. Ir atvirkščiai, pasiūlai didėjant, kainos turėtų mažėti. Atsižvelgiant į dabartinę Lietuvos situaciją, reikia pasakyti, kad paklausa viršija pasiūlą, todėl būsto kainos yra aukštesnės. Pasak įmonės „Ober-Haus“ generalinio direktoriaus V. Zabiliaus, 2006 – 2007 metų laikotarpiu sparčiai augo – apie 20% per metus [69]. Kintant pasiūlos ir paklausos santykiui, kinta ir kaina.

Bendra tendencija - kol šalies ekonomikoje nematyti nuosmukio, tol nėra prielaidų būsto kainoms mažėti. Tai reiškia, kad BVP tiesiogiai įtakoja būsto rinkos vertę. Sumažėjus BVP, gyvenimo lygiui, sumažėja ir žmonių perkamoji galia. Mažiau valstybės piliečių išgali apsirūpinti nuosavu būstu.

Ne ką mažiau svarbus būsto vertę įtakojantis veiksnys yra asmens uždirbamos pajamos arba kitaip vadinamas darbo užmokestis. Daugelio ekspertų nuomone, narystė ES, auganti ekonomika paskatino ir vidutinio darbo užmokesčio didėjimą, kuris šiuo metu siekia (bruto) 1731,3 Lt. 2006 m. lyginant su 2005 m. užfiksuotas padidėjimas 441,8 lito [16]. Kadangi darbo užmokestis turi tendenciją didėti, tai reiškia, jog gerėja gyvenimo lygis šalyje, o tai lemia didėjančią paklausą būstui. Na, o didėjanti paklausa didina būsto rinkos vertę.

Analizuojant darbo užmokesčio augimo įtaką būsto paklausai, nemažiau svarbus rodiklis – gyventojų, gaunančių didesnes pajamas, skaičiaus augimas. Vidutines ir didesnes pajamas gaunančių gyventojų skaičiaus didėjimas, nors ir nežymus, lemia didesnę nekilnojamojo turto (pirmiausiai gyvenamojo) paklausą. Be to, didėjančios pajamos gali užtikrinti ir būsto paskolų rinkos tolimesnį augimą. Dar reikėtų pridurti, kad šiandien būsto kreditą gali gauti net ir mažas pajamas gaunantis asmuo. Svarbiausia nepažeisti taisyklės, jog paskolos įmoka negali viršyti 40% visų asmens gaunamų pajamų [10]. Jei ši sąlyga yra tenkinama, tuomet ši paskola laikoma nerizikinga.

Būsto vertei nemažos įtakos turi infliacija, kuri neatsiejama nuo palankių būsto kreditų teikimo sąlygų [41]. Taip yra todėl, kad palankios kreditavimo sąlygos pigina pinigus, o jiems pingant, būsto vertė kyla. Būtina paminėti ir palūkanų normos įtaką būsto rinkos vertei. Palanki palūkanų norma skatina vidutines ar mažesnes pajamas turinčius asmenis pirkti būstą kreditan. Palanki palūkanų norma – tai tokia palūkanų norma, kuriai esant žmonės neabejodami imasi paskolą būstui įsigyti. Esant aukštai palūkanų normai, to daryti jiems neapsimoka.

Dar vienas būsto rinkos vertę įtakojantis veiksnys – mokesčių dydis. 2006 01 01 priimtas naujasis nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas numato NT apmokestinimą tiek juridiniams, tiek fiziniams asmenims, jei šis turtas naudojamas individualioje ekonominėje veikloje. Šio mokesčio našta liečia ir būsto rinkos dalyvius, konkrečiai tuos fizinius asmenis, kurie nuomoja turimą būstą kitiems asmenims, spekuliuoja turimu turtu.

Pramonės ir prekybos vystymosi tendencijos taipogi glaudžiai susijusios su būsto rinka. Pavyzdžiui, statybos medžiagų brangimas padidina statybos darbų savikainą, o tai savo ruožtu lemia naujos statybos būsto brangimą. Naujos statybos būstų kainodarai didžiulę įtaką turi statybos žaliavų tiekėjų ir šilumos energijos pardavėjų keliamos pardavimo sąlygos [82]. Energetinių produktų kainų pokyčiai netiesiogiai lemia ir būsto rinkos vertės pokyčius. Galima teigti, jog rinkos

nėra atskirtos viena nuo kitos, neturi griežtų ribų. Iš tiesų jos yra tarpusavyje persipynusios ir glaudžiai viena su kita susijusios. Todėl pokyčiai vienoje rinkoje lemia pokyčius kitoje.

Daugybė ekonominių veiksnių, tokių kaip vietiniai ištekliai, darbuotojų užimtumas, bedarbystės lygis, kurie įtakoja būsto rinkos vertę. Tačiau visų ekonominių veiksnių poveikį būsto rinkai įvertinti labai sunku.

**Socialiniai veiksniai.** Vienas iš pagrindinių socialinių veiksnių, lemiančių būsto rinkos vertę, yra visuomenės mentalitetas ir išsivystymo lygis. Lietuviai išsiskiria noru turėti nuosavą būstą. Priešingai nei vakariečiai, kurie labiau pripažįsta būsto nuomą. Tokį lietuvių norą rodo didėjantis paskolų portfelis, nekilnojamojo turto burbulai, klestinčios gyvenamųjų namų ir daugiabučių statybos. Šalies teritorijoje 2006 metais statybos darbų atlikta 21,4 % daugiau nei 2005 metais, o butų statyba išaugo 23 % tuo pačiu laikotarpiu [44]. „Pirkti lietuviai yra įpratę labiau vien dėl to, kad labai gajus psichologinis faktorius, jog nuosavas būstas yra saugiau tiek psichologiškai, tiek finansiškai“ [45]. Įdomu tai, kad lietuvių būsto pirkimo įpročius lemia įvairūs ekonominiai, socialiniai, etiniai, politiniai veiksniai, tradicijos. Dar viena teorija, paaiškinanti susiformavusį būtent tokį lietuvių mentalitetą, gali būti tokia, kad sovietmečiu daugiausia turtas priklausė valstybei, ir žmonės patirdavo netikrumo jausmą dėl savo ateities. Todėl dabar, praėjus jau net 18 metų po nepriklausomybės atkūrimo, lietuviai vis dar jaučia poreikį atsigriebti už tai, ko neturėjo anksčiau. Reikia pabrėžti ir tai, jog Lietuvoje nėra jokios nuomos infrastruktūros, žmonės dažniausiai nuomoja savo asmeninėms reikmėms įsigytus būstus, tuo tarpu kitose šalyse yra įmonės, kurios užsiima būsto statymu nuomai, o ne pardavimui. Savaime suprantama, noras turėti nuosavą būstą didina paklausą ir būsto kainą.

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 [80]. Lyginant su kitomis ES šalimis, Lietuvoje jaunimas stengiasi kuo greičiau įsigyti savo namus. Šeima suvokiama kaip atskiras vienetas, kurį sudaro vyras, žmona ir vaikai. Dėdės ir tetos yra suvokiami kaip atskiri vienetai, o ne šeima, ir todėl, jei leidžia sąlygos, visais įmanomais būdais yra stengiamasi gyventi atskirai, o ne bendruomenėje, kaip įprasta Graikijoje. Čia pasireiškia lietuvių individualizmas, savininkiškumas, šaltumas, uždarumas. Lietuviškas identitetas gali būti viena iš priežasčių, kodėl lietuviai nemėgsta skolintis ir kam nors skolinti pinigų, daiktų ir kito turto.

Prie socialinių būsto rinkos vertę lemiančių veiksnių priskiriamas gyventojų skaičiaus kitimas. Akivaizdu, jog šalies demografinė padėtis labai įtakoja būsto rinką, nes didėjant gyventojų skaičiui jiems reikia daugiau gyvenamojo ploto. Ir atvirkščiai, jei gyventojų skaičius mažėja, poreikis būstui taip pat mažėja. Panaši situacija yra nagrinėjant santuokų ir skyrybų rodiklių sąveiką su apsirūpinimu būstu. Dažniausiai susituokę jauni žmonės jaučia poreikį pirkti ar nuomotis būstą

tam, kad galėtų gyventi atskirai nuo tėvų ir tapti nepriklausomais. Remiantis šia logika, galima daryti išvadą, jog didėjant santuokų skaičiui, būstų paklausa turi didėti. Tačiau itin svarbu paminėti faktą, jog šiuolaikinė visuomenė toleruoja gyvenimo būdą ne santuokoje. Todėl galima drąsiai teigti, jog santuokų skaičius nėra tikslus rodiklis būsto poreikiui apibūdinti. Nagrinėjant skyrybų lygio kitimo įtaką būsto rinkos vertei, galima teigti, jog padaugėjus skyrybų skaičiui, gyvenamojo ploto poreikis (paklausa) išauga. Tačiau esant gyvenamojo ploto trūkumui šalyje, net ir po skyrybų daugeliui vidutines pajamas gaunančių žmonių tenka gyventi tose pačiose patalpose. Savaiame suprantama, tai sukelia daug problemų.

**Politiniai (teisiniai) veiksniai.** Daugybė teisinių dokumentų yra susijusių su būsto rinka. Visų pirma, dalis jų buvo priimta kuriant nekilnojamojo turto administravimo sistemą. Visus teisinius dokumentus, susijusius su būstu, galima suskirstyti į tris sritis:

1. Būsto valdymas ir priežiūra;
2. Žemė, teritorijų planavimas, statyba, remontas, rekonstravimas, patalpų paskirties keitimas;
3. Apskaitos, mokesčių apskaičiavimo ir atsiskaitymo tvarka.

Pirmajai teisinių dokumentų grupei galima priskirti:

- LR Konstituciją [54], kuri nustato, kas gali įsigyti nuosavybės teisę į turtą. Kai kurių objektų išskirtinė nuosavybės teisė priklauso Lietuvos valstybei.

- Civilinis kodeksas [52], kuris reglamentuoja visus civilinius teisinius santykius, tarp jų ir susijusius su nekilnojamoju turtu.

- Nekilnojamojo turto registrų įstatymas [57].
- Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas [55].
- Lietuvos Respublikos Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas [53].
- Kiti teisiniai dokumentai.

Antrajai teisinių dokumentų grupei priskiriami:

- Lietuvos Respublikos Žemės įstatymas [65].
- Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymas [61].
- Detaliųjų planų taisyklės.
- Lietuvos Respublikos Statybos įstatymas [60].
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas "Dėl gyvenamojo namo statybos bendrijos ir Gyvenamojo namo eksploatavimo bendrijos pavyzdinių įstatų patvirtinimo" [63].

- Įvairūs statybos techniniai reglamentai.
- Kiti teisiniai dokumentai.

Į trečiąją grupę įtraukiami tokie teisiniai dokumentai:

- LR Buhalterinės apskaitos įstatymas [51].

- Lietuvos Respublikos Pridėtinės vertės mokesčio įstatymas [59].
- LR Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas [56].
- LR Paveldėjimo mokesčio įstatymas [58], kuris reglamentuoja paveldėtam turtui taikomus mokesčius, atsižvelgiant į mokesčio mokėtojo gyvenamąjį statusą.
- Kiti teisiniai dokumentai.

Šalyje teisinė bazė yra nuolat tobulinama. Įstatymai, Vyriausybės nutarimai, įvairūs reglamentai dažnai yra keičiami, pildomi, koreguojami. Kiekvienas pakeitimas vienaip ar kitaip įtakoja būsto rinką. Labiausiai būsto vertę įtakoja apskaitos ir mokesčių apskaičiavimo tvarką reglamentuojantys dokumentai. Pavyzdžiui, padidinus nekilnojamojo turto mokesčio tarifą, būsto rinkoje sumažėja spekuliantų, kurie dažnai sukelia kainas. Įvairūs draudimai ir ribojimai statyti būstą tam tikrose teritorijose sukelia jau egzistuojančių tose teritorijose pastatų kainas.

**Fiziniai veiksniai.** Greta minėtų ekonominių, socialinių bei politinių veiksnių, galima plačiau nagrinėti fizinius veiksnius. Jiems priskiriama būsto buvimo vieta, fizinė būklė, pastato laikančių konstrukcijų rūšis, įvairios būsto savybės, nekilnojamojo turto raida ir kiti fiziniai veiksniai.

Vienas iš pagrindinių fizinių būsto vertę įtakančių veiksnių yra jo buvimo vieta. Panašaus buto kaina, esančio skirtinguose miesto mikrorajonuose, vidutiniškai gali skirtis apie 45% [92]. Pastebima tendencija, jog brangiausi butai būna miesto centre, pigesni – gyvenamuosiuose mikrorajonuose, kurie yra atokiau nuo miesto centro. Pigiausiai būstą galima įsigyti teritorijose už miesto ribų.

Antras daugiausiai įtakos vieno kvadratinio metro kainai turintis veiksnys yra būsto fizinė būklė. Savaiame suprantama, jog visiškai naujo būsto su pilna apdaila kaina bus didesnė už naujo su daline apdaila būsto kainą, atitinkamai jo kaina bus didesnė už seno, bet suremontuoto būsto kainą, o šio didesnė už seno, reikalaujančio kapitalinio remonto, būsto kainą. Remiantis šia logika galima teigti, jog kuo senesnis būstas, tuo jo fizinė būklė prastesnė, todėl ir kaina atitinkamai mažesnė. Tačiau reikia pabrėžti, kad būsto amžius nėra pagrindinis fizinės pastato būklės rodiklis, nes pasitaiko išimčių, kai senesnės statybos būsto fizinė būklė geresnė už naujesnės statybos būsto.

Nuo vietovėje esančios infrastruktūros (kanalizacija, vandentiekis, dujos, centrinis šildymas, elektros linijos, ryšio linijos) priklauso būsto patogumai. Žinoma, kad būstas su visais patogumais yra pranašesnis už būstą, kuris neturi visų privalumų. Ryšį tarp aprūpinimo patogumais ir būsto vertės galima išvelgti tiesioginį. Kiekvienas žmogus pirkdamas būstą nori gauti maksimalią naudą ir patirti kuo mažiau rūpesčių. Todėl kiekvienas, nors ir menkas privalumas didina būsto vertę atitinkama reikšme.

Pastatų laikančių konstrukcijų rūšis taip pat lemia būsto rinkos vertę. Būsto konstrukcijos gali būti mūrinės, monolitinės, blokinės ar medinės. Daumantas Stumbrys straipsnyje „Butų vertė Vilniuje įtakančių veiksnių statistinė analizė“ [92] teigia, jog „namo laikančiųjų konstrukcijų rūšis

vidutiniškai įtakoja 9% kainos. Šis veiksnys beveik neturi įtakos naujų butų vertei, tačiau senuose namuose gali ženkliai įtakoti kvadratinio metro kainą. Butai senuose blokiniuose namuose yra daug pigesni negu mūriniuose“. Kitų literatūros šaltinių autoriai pastatą laikančių konstrukcijų įtaką būsto vertei aiškina kitu aspektu. Pavyzdžiui, Arūnas Reveltas knygoje „Visos paslaptys, kurias reikia žinoti perkant ar parduodant nekilnojamąjį turtą“ teigia, jog būsto vertę lemia žmonių įsitikinimai apie vienos ar kitos konstrukcijos savybes. Dauguma žmonių mano, jog mūras, plytos ir betonai apsaugo nuo visų negandų, o mediniuose namuose gyvena arba vargšai, arba keistų polinkių menininkai. Be to, mūrinių, monolitinių ar blokinių konstrukcijų būstai yra saugesni, nes mediniuose namuose (ypač senuosiuose) yra didelė gaisro tikimybė. Taipogi medinių konstrukcijų būstais reikia žymiai daugiau rūpintis nei kitais.

Kitas veiksnys, veikiantis būsto vertę - jo raida. Nekilnojamasis turtas, o tuo pačiu ir būstas, kaip NT dalis, praeina tris stadijas: vystymosi, pusiausvyros (statinė) ir smukimo [5]. Vystymosi metu nekilnojamojo turto vertė auga. Pusiausvyros arba statinės stadijos metu nekilnojamasis turtas turi didžiausią vertę. Trečiosios stadijos metu vertė mažėja, tuomet sakoma, kad vyksta regresija. Jei aplinkui yra pristatyta mažiau kokybiškų nekilnojamojo turto objektų, tai, laikui bėgant, greta esančių brangesnių nekilnojamojo turto objektų vertės mažėja (neprestižinis rajonas) – kompleksiškas. Jei aplinkui yra pristatyta daugiau kokybiškų nekilnojamojo turto objektų, tai, laikui bėgant, greta esančių pigesnių nekilnojamojo turto objektų vertės didėja (prestižinis rajonas) – progresija. Nekilnojamojo turto vertė labai priklauso nuo to, kas yra aplinkui, t.y. kokios yra gretimybės. Pavyzdžiui, vaikų žaidimo aikštelės ar automobilių stovėjimo aikštelės atsiradimas gyvenamojoje zonoje padidins jos vertingumą.

Be visų jau minėtų būsto vertę lemiančių veiksnių, įtaką daro būsto turimos savybės. Tai būtų: pastato išvaizda, architektūrinis stilius, bendrasis plotas, pastato aukštų skaičius, automobilių stovėjimo aikštelės, greta esančios zonos, pastato nusidėvėjimo laipsnis ir kt.

Išanalizavus visas keturias būsto vertę įtakančių veiksnių grupes, galima daryti išvadą, jog nėra aiškiai apibrėžtų ribų tarp minėtų veiksnių grupių. Pavyzdžiui, asmens darbo užmokestis, apsprendžiantis žmogaus galimybes įsigyti būstą, gali būti priskirtas tiek ekonominiam, tiek socialiniam veiksniumi. Surenkami mokesčiai gali būti suprantami tiek kaip ekonominis, tiek kaip teisinis veiksnys. Todėl ši skirstymo schema turi būti suprasta kaip esminės veiksnių veikimo kryptis nurodanti priemonė, o ne kaip griežta ir nelanksti veiksnių grupių klasifikavimo sistema.

Apibendrinant visus šiame darbe paminėtus veiksnius ir jų klasifikavimo būdus, reikia pasakyti, jog nesvarbu koks būtų jų išdėstymas, veiksniai išlieka tie patys. Tarp klasifikacijų nėra griežtų ribų, todėl galima aiškiai matyti, jog visuotiniams veiksniams galima priskirti ekonominius, socialinius ir politinius veiksnius. O fiziniai veiksniai gali būti analizuojami tiek visuotiniu, tiek individualiu aspektais.

## **1.5. Europos ir kitų šalių būsto rinkos dabartinė situacija**

Šiuo metu pasaulyje aktuali finansinės krizės tema, kuri glaudžiai susijusi su NT rinka. Pastarosios stabilumas priklauso nuo šalies ekonominio – socialinio išsivystymo lygio, finansinės būklės, vykdomos vidaus politikos ir kitų dalykų. Kadangi NT rinką įtakoja daugybė įvairiausių veiksnių, kurie veikdami tarpusavyje sudaro sudėtingą mechanizmą, nesunku suprasti, jog kiekvienos šalies būsto rinka yra skirtinga. Užtenka paminėti, jog skirtinga pasiūla ir paklausa - pagrindiniai NT rinką reguliuojantys veiksniai - kiekvieną šalį paverčia unikalios. Pavyzdžiui, šalys esančios šiltuose kraštuose ir garsėjančios savo kurortais, gali pasigirti didesne paklausa ir didesnėmis užsienio investicijomis. Akivaizdu, jog NT rinka kiekvienoje šalyje turi savų ypatumų. Todėl yra svarbu apžvelgti ne tik Lietuvos, bet ir kitų šalių būsto rinkas.

Užsienio šalių NT rinkų analizei atlikti buvo pasirinkta dešimt šalių: JAV, Latvija, Estija, Suomija, Prancūzija, Ispanija, Bulgarija, Lenkija, Ukraina ir Rusija. JAV nekilnojamojo turto rinkos padėtį būtina apžvelgti, nes būtent šioje šalyje viskas ir prasidėjo. Latvijos, Estijos ir Lenkijos ekonominės situacijos labai artimos Lietuvai. Prancūzija, Ispanija ir Bulgarija atspindi Vakarų Europos NT rinkos ypatybes, Ukraina ir Rusija nagrinėjamos tam, kad būtų išaiškintos Rytų Europos būsto rinkos savybės.

**JAV.** Svarbiausios būsto paskolų problemos šioje šalyje prasidėjo dar 2006. Hipotekinių kreditų rinkos krizė numušė NT rinkos kainas. Pirmiausia kainos krito populiariausiame amerikiečių NT sektoriuje – užmiesčiuose, vėliau ir miesto centruose. Mažiausiai dėl kreditų rinkos krizės nukentėjo elitiniai būstai, kol kas šiame sektoriuje kainos krenta nežymiai [88].

Per metus 2008 m. rugsėjo mėnesį būstų kainos nukrito [ 29 ]:

- 31.9 % Finikse, Arizona
- 31.1 % Las Vege, Nevada
- 29.5 % San Franciske, Kalifornija.
- 28.4 % Majamyje
- 27.6 % Los Andžele
- 26.3 % San Diege

Norint išgelbėti šalį nuo nesibaigiančios krizės, JAV Vyriausybė ėmėsi tokių veiksmų [31]:

1. Ekonomikos stimulo aktas 2008 (priimtas vasario 13 d.). Juo aprūpinama mokesčio nuolaida (vertą 152 milijardų JAV dolerių) ir stimuliuojami verslo mokesčiai (verti 44,8 milijardų JAV dolerių). Šiomis priemonėmis stengiamasi padaryti paskolos rinką prieinamesnę būsto savininkams, kurie turi būti refinansuoti, kad išsilaikytų.

2. Nekilnojamojo turto rinkos ir Ekonomikos atstatymo aktas 2008 (priimtas liepos 24 d.). Sukurtas tam, kad atkurtų vartotojų pasitikėjimą didžiausiomis šalyje hipotekos agentūromis Fannie

Mae ir Freddie Mac, nacionalizuojant šias dvi įstaigas. JAV finansų ministerija paskelbė apie nutarimą padvigubinti finansinės paramos dydį, ir kiekvienai skirti po 200 milijardų JAV dolerių.

3. Nepaprastos ekonominės padėties stabilizavimo aktas 2008 (priimtas spalio 3 d.). Geriau žinomas kaip Amerikos finansinės sistemos gelbėjimo planas. Įstatymas įgalioja JAV Iždo departamentą nupirkti ir apdrausti nuvertėjusius vertybinius popierius susijusius su nekilnojamojo turto paskolomis iki 700 milijardų JAV dolerių. 2008 metų lapkričio 12 dieną, 290 milijardų JAV dolerių (iš 350 milijardų JAV dolerių), skirtų skirstymo fondui, buvo panaudoti bankinei sistemai stabilizuoti.

4. 2008 metų lapkričio 25 d. JAV Federacija paskelbė kitą stimulo paketą, vertą 800 milijardų JAV dolerių. Apytiksliai 600 milijardų JAV dolerių bus panaudoti, kad nupirktų nuvertėjusius vertybinius popierius, susijusius su nekilnojamojo turto paskolomis, tuo metu, kai likę 200 milijardų JAV dolerių bus išleisti, kad atšildytų vartojimo paskolas.

Akivaizdu, jog šių veiksmų nepakako stabiziluojant šalyje susiklosčiusią padėtį. Šiais metais veiksmų planas buvo pratęstas:

1. 2009 metų vasario mėn. JAV prezidentas B. Obama paskelbė 75 milijardų dolerių apimties šalies NT rinkos palaikymo programą, kurios tikslas - neleisti, kad savo namus prarastų 9 milijonai amerikiečių, susidūrusių su sunkumais, mokant būsto paskolas bankams. Tai dar vienas JAV administracijos žingsnis, tikintis įveikti ekonominės krizės pasekmes [ 89 ].

2. Šiek tiek anksčiau buvo pasirašytas JAV kongreso patvirtintas 787 milijardų JAV dolerių apimties antikrizinis planas, numatantis mokesčių naštos palengvinimą ir naujų darbo vietų kūrimą, įliejant lėšų į infrastruktūros ir kt. projektus. Nekilnojamojo turto rinkos palaikymo programa leis refinansuoti 5 milijonų būsto paskolų gavėjų įmokas, taip pat pagelbėti 4 milijonams skolininkų, kuriems gresia iškėlimas iš būsto, kompensuojant įmokas hipotekos agentūroms [ 67 ].

3. Šių metų kovo mėnesio 27 dieną B. Obama, JAV prezidentas, susitiko su 15 didžiausių šalies bankų vadovais aptarti finansų sistemos stabilizavimo plano [36].

Tačiau būstų kainos ir toliau krenta, nepaisant Vyriausybės skirtų multimilijardinės vertės paketų, skirtų finansų rinkai gelbėti. Ekonominių ir finansinių nesėkmių maratonas dar nesibaigia. Laukiama, kad būsto kainos kris iki 2010 metų galo ar 2011 metų vidurio.

Gyvenamųjų namų statybos burbulu subliuškimas JAV tampa pasaulinio masto fenomenu. Nors NT rinkos krizė, prasidėjusi Amerikoje, Europą pasiekė kiek vėliau, nepaisant skirtingų šalių pažeidžiamumo specifikos, NT kainos krito daugelyje Europos šalių: Ispanijoje, Estijoje, Latvijoje, Lietuvoje, Ukrainoje ir kitose šalyse [ 90].

**Latvija.** NT kainų burbului sproguos Baltijos šalyse ir likusioje Europos dalyje, Latvijos rinka nukentėjo ypač stipriai. Remiantis investuotojų gidu “Global Property Guide”, 2008 metų II ketvirtį lyginant su 2007 metų II kv. NT rinkos kainos nukrito 21,23 % [33]. Latviškosios NT rinkos



kritimas prasidėjo 2007 metų balandį, didžia dalimi dėl vyriausybės politikos dėl infliacijos ir spekuliacijų nekilnojamuoju turto [86]. Per bumo metus, priderinus lato valiutą prie euro, centrinis bankas prarado gebėjimą pažaboti infliacijos spaudimą keliant palūkanų normas. Vadinas, fiskalinės ir pinigų institucijos turėjo griebtis kitų matų, kad sumažintų infliaciją. Prieiga prie kredito buvo apribota; mokesčiai buvo pakelti. Vyriausybė smarkiai sumažino išlaidas, privesdama prie ekonominio susitraukimo. Pažymėtina, kad silpnas ekonominis vystymasis ir padidėjusios palūkanų normos toliau gilina NT rinkos krizę. Vidutinės butų kainos Rygos rinkoje nukrito 15 %. Tai staigus pokytis, lyginant su ankstesnių metų kainų didėjimu: 2006 m. kainos pakilo 62 %, o 2005 m. 35%.

Manoma, kad greitas Latvijos paskolos rinkos plėtimas buvo pagrindinis veiksnys, lėmęs NT rinkos bumą. Palyginti žemos palūkanų normos padarėsi namų ūkį skolintis lėšas. Vystymosi tempas buvo nuostabus – būsto paskolų portfelis didėjo beveik 90 % kasmet nuo 2004 iki 2006 metų.

Grįžtant prie dabartinės Latvijos NT rinkos situacijos apžvalgos, reikia pasakyti, kad krintančios turto kainos privedė prie esminių nuostolių bankams ir kitoms finansų įstaigoms. 2008 metų gruodį Latvijos Vyriausybė nacionalizavo didžiausią šalies banką „Parex“. Artėjant bankininkystės ir finansinių sektorių žlugimui, Latvijos nekilnojamojo turto rinka atsidūrė chaose. Ekonominė krizė dabar išsiliejo į politinę areną, su protestais, supančiais kapitalą. Savaiame aišku, tai daro įtaką ekonominiam patikėjimui ir nekilnojamojo turto rinkai [21]. Labai sudėtinga įsivaizduoti Latvijos NT rinkos bet kokį atsigavimą bent jau dar porą metų. Ekonomika turėtų stabilizuotis. Palūkanų normos turėtų nukristi. Visi šitie reikalavimai, būtini rinkos atsigavimui dabar, atrodo lyg nutolusi svajonė.

**Estija.** Ši šalis - viena iš daugelio ekonomikos Rytų Europoje, kurioje turto kainos užaugo greitai per kelerius pastaruosius metus. Esminė priežastimi nurodomi užsienio valdomų bankų laisvai siūlomi kreditai, kurie Estijos NT rinką privedė prie perteklinės pasiūlos ir kuriai dabar reikalinga korekcija.

Užsienio analitikai pripažįsta, kad Rytų Europos nekilnojamojo turto rinkos yra sunkiai sužeistos dėl to, kad paskolos didžia dalimi buvo išduodamos užsienio valiuta. Pastaraisiais metais paskolos užsienio valiuta smarkiai išpopuliarėjo, nes joms buvo taikoma žemesnė palūkanų norma, nei nacionaline valiuta [73].

Turto kainos Estijos gyvenamojoje NT rinkoje pradėjo kristi 2007 metais ir toliau krito 2008 metais, dėl sugriežtintų kredito teikimo sąlygų, smarkaus paklausos kritimo (kurią sudarė ES pirkėjai) ir naujų butų perteklinės pasiūlos. Taline, Estijos sostinėje, 2 kambarių butų vidutinė kaina sumažėjo 17.2 % lyginant 2008 metų III kv. su ankstesnių metų. Remiantis Estijos statistikos duomenimis, įvertinus infliaciją, vidutinė kaina iš tikrųjų nukrito 25.3 % [ 27 ].

2008 metų rugsėjo mėnesio duomenimis NT sandorių Estijoje sudaroma 30 % mažiau nei prieš metus. Statybų ir NT įmonės patiria krizes, daugelis jų bankrutuoja. Didžiulė pasiūla ir palūkanų normos privertė rinką sustoti. Būsto statytojai, ieškodami išeities, 2008 metų pradžioje pradėjo siūlyti naujus būstus 12 % pigiau. Šiuo metu dažniausiai perkami nauji butai, kurių kaina apie 30 tūkst. kronų už vieną kvadratinį metrą. Estijos žiniasklaidoje skelbiama, jog NT visoje šalyje smuko nuo 15 iki 30 procentų [ 86].

Laukiama, kad Estijos ekonomika pajudės iš nuosmukio po 2009 metų, tokiu būdu turto kainos stabilizuotųsi iki 2009 m. galo ar 2010 metų pradžioje. Tačiau reikia pasakyti, jog tai labai optimistiškas variantas. Realiau būtų manyti, kad gali prireikti daugiau laiko rinkai išsivalyti.

**Suomija.** Aštunto dešimtmečio pradžioje Suomija liberalizavo skolinimo sąlygas (prieš tai skolinimasis buvo reguliuojamas, o skolinamos sumos ribojamos). Po liberalizavimo, atsiradus palankioms kreditavimo sąlygoms, gyventojai pinigus daugiausiai investavo į nekilnojamą turtą ir ilgalaikio naudojimo daiktus. Todėl palūkanos sumažėjo iki 2 %, neįtikėtinais tempais plėtėsi statybų sektorius [35]. Tačiau 1991 metais sugriuvus Tarybų Sąjungai, Suomija išgyveno sunkią krizę.

Devintojo dešimtmečio pabaigoje kreditai ėmė sparčiai brangti, taip pat sumažėjo Suomijos eksportas. Šalies BVP 1990-1993 metais sumažėjo 10 procentų, bedarbių nuo 3 procentų padidėjo iki 17 procentų. Ypatingai sumažėjo vartojimas, nekilnojamo turto pirkimas. Bankrutavo daugybė kompanijų, ypač iš finansų ir statybinio sektoriaus. Ženkliai krito NT vertė [ 32 ].

2001 m. – 2007 m. laikotarpiu NT rinka pagyvėjo, būsto kainos išaugo 43 % [ 24 ]. Šis pagyvėjimas siejamas su Suomijos ekonomikos nukreipimu nauja linkme: į naujų technologijų įsisavinimą ir eksporto skatinimą. Pagrindinį Suomijos BVP augimą skatino būtent eksporto augimas. Minėtuju laikotarpiu Suomiją galima būtų apibūdinti kaip stabilaus BVP augimo šalį (2-4 proc.), turinčią teigiamą vidaus balansą ir beveik 10 procentų daugiau eksportuojančią nei importuojančią.

Tačiau 2007 metų pabaigoje pasaulį ištikusi finansų krizė neaplenkė ir šios šalies. Nuo 2007 m. liepos iki rugsėjo mėnesio būsto kainos vidutiniškai nukrito 2,8 % palyginus su antru minėtųjų metų ketvirčiu. [ 35 ]. Manoma, kad NT rinka Suomijoje ir toliau lėtės dėl aukštos infliacijos ir silpnosios ekonominio vystymosi [ 32].

**Prancūzija.** Šioje šalyje NT kainos prarado greitį 2007 metais, kilo tik 3 % per metus. Toks mažas kainų augimas atspindi esminį augimo sulėtėjimą nuo 7,2-15,5 % diapazono, užregistruoto 2004 – 2006 metų laikotarpiu. Nekilnojamojo turto rinka patiria reikšmingą sulėtėjimą nuo savo kainų augimo piko periodo 2004 metais, kai butų kainos šoktelėjo 17,8 %, o namų - 12,5 %.

Įdomu tai, kad NT rinkos stiprumas (atsparumas) nėra vienodas visoje šalyje. Pavyzdžiui, Prancūzijos pietryčiuose NT rinka 2007 metais buvo stipriausia, kai tuo pačiu metu Prancūzijos

pietvakariai buvo silpni. Esminė priežastis ta, kad Pietryčiuose dauguma NT pirkėjų yra užsieniečiai, kuriems reikalingi antrieji namai, skirti poilsiui. Dar vienas pavyzdys, nagrinėjant regioninę kainų diferenciaciją, gali būti toks: 2000 - 2005 metų laikotarpiu butų kainos Paryžiuje pakilo 76.4 %, o visoje šalyje - 86 %. Naudojant duomenis iš Nacionalinio Statistikos ir Ekonomikos Studijų Instituto (INSEE)<sup>2</sup>, matyti, jog buto kainos sostinėje judėjo truputį lėčiau negu visoje Prancūzijoje.

Remiantis „Global Property Guide“ galima teigti, jog Prancūzijos rinka bent dešimtmetį nebuvo tokia trapi kaip šiandien. Antrą 2008 metų ketvirtį lyginant su ankstesnių metų tuo pačiu laikotarpiu NT rinkos kainų augimas ženkliai sumažėjo ir sudarė tik 0,15 %. Tačiau, pasak, Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), tai joks NT burbulos sprogdimas, kainos tiesiog kurį laiką bus sustingusios. Atitinkamai 2008 metais kainos toliau augs „karštuosiuose taškuose“ ir dideliuose miestuose. Vis dėlto tam tikrose srityse, kur ekonominė veikla yra trapi, ar kur užsienio pirkėjų nėra, kainos tikėtina bus sustingusios. Akivaizdu, kad vienodas kainų kilimas yra baigtas [ 23 ].

Prancūzijos NT rinka girgžda dėl staigaus apyvartos kritimo bei kainų kilimo, o kitų Europos šalių skaudi patirtis liudija, kad pasaulyje siaučia skaudus sprogdusio NT burbulos viesulas. Todėl Prancūzija galėtų atrodyti sekanti šalis, kuriai gresia rimtas žlugimas. Tačiau reikia pažymėti, jog Prancūzijos ekonomika yra žymiai didesnė, negu Ispanijos, Bulgarijos, Lenkijos ar Baltijos šalių ir tokiu būdu reikšmė eurozonai yra taip pat didesnė. Tokiose šalyse kaip Lietuva, Latvija ar Estija, NT rinkos smukimas pakenkia visai šalies ekonomikai, smogiant statybos pramonei ir pakenkiant vartojimui. Net jei ypatybių vertė tikrai smunka, bendras ekonominis poveikis dėl sulėtėjimo Prancūzijos NT rinkoje gali būti mažesnis negu kitose šalyse. Be to, Prancūzijos bankai vykdo apdairią finansavimo politiką: riboja paskolų sumų dydžius, kurias pirkėjai galėjo pasiimti; paskolos terminai trumpesni negu kitur, tipiškai 15 metų, ir dažnai pagal nustatytą palūkanų normas [ 1 ].

Atsižvelgiant į tarptautinius verslo laikraščių publikuojamus straipsnius, reikia pasakyti, jog Prancūzijos padėtis yra pakankamai gera, lyginant su kitomis šalimis šiuo pasaulinės finansų krizės laikotarpiu. 2009 metų vasario mėnesį pasirodė straipsniai, skelbiantys, jog su defliacija, dabar tampančia viena iš didžiausių globalinių ekonominių problemų, Prancūzija siūlo gerą ilgalaikę slėptuvę, su dideliu investiciniu potencialu [ 76 ].

**Ispanija.** NT Ispanijoje skirstomas į dvi kategorijas: būstas, skirtas nuolatiniam gyvenimui ir būstas, skirtas poilsiui. Pirmosios kategorijos būstai turi savo nuosavą teritoriją, baseiną, garažus, vaikų žaidimo aikštelę ir daugiau. Jų kaina prasideda nuo 350 tūkst. eurų. Be to, nuomoti galima ištikus metus, kadangi nuomos paklausa Ispanijoje išlieka didžiulė. Kita kategorija – būstas, skirtas

---

<sup>2</sup> INSEE - National Institute for Statistics and Economic Studies. Tas pats kas Lietuvoje - Lietuvos Statistikos Departamentas.

poilsui. Apartamentai poilsiui paprastai būna 3-4 kambarių, iki 100 kv. m. pakrantės zonoje su vaizdu į jūrą. Tokie būstai nėra itin brangūs, todėl ir paklausa jų didžiausia. Tokie prestižiniuose paplūdimiuose esantys būstai vertinami nuo 200 tūkst. eurų iki 500 tūkst. eurų [12].

2008 metų pirmojo pusmečio pabaigoje pasirodė pirmieji informaciniai pranešimai apie Ispanijos NT burbulo sprogamą. Skandalai, krentančios kainos ir kylanti euro vertė paliko milijonus neparduotų ir tuščių būstų. Finansų valdybos institutas įvertino, kad nekilnojamas turtas Ispanijoje yra pervertinamas daugiau negu 15 procentų [90]. Iš tiesų ši šalis dėl savo geografinės padėties yra labai patraukli užsienio investuotojams, todėl NT sektoriuje NT pirkimo – pardavimo bumas tęsėsi daugiau nei 10 metų (iki tol, kol Ameriką užklupo ekonomikos krizė) ir tuo metu kainos šioje šalyje buvo pakilusios net 270 %. Remiantis „Global Property Guide“ pateiktais duomenimis, Ispanija tapo svajonių šalimi daugeliui Didžiosios Britanijos gyventojų, kurie bandė įsigyti būstą saulėtoje šalyje. Dabar Ispanijoje įsigiję NT turi daugiau nei 500 000 britų. Dėl didelio užsienio investuotojų skaičiaus, Ispanijos NT rinka tapo labai jautri valiutų kursų svyravimams. Didžiąją Britaniją ištikus finansinei krizei, esant stipriai globalizacijai, tai palietė ir Ispanijos NT rinką. Visų pirma, pakilus euro vertei, NT ir NT įkeitimas tapo brangesni. Antra, Didžiąją Britaniją ištikusi finansų krizė atbaidė potencialius investuotojus. Trečia, bankai taip pat tapo atsargesni ir norėdami sumažinti riziką atsisako finansuoti užsienines rinkas.

NT agentūrų atstovai teigia, kad rinka Ispanijoje atsigaus iki 2010 metų. Anot jų, tai yra puiki galimybė tiems, kurie ieško antros nuosavybės. Ispanija nepatyrė tos pačios kreditų krizės kaip JAV ar Didžioji Britanija todėl, kad šeimų ūkiai nepervertino savo galimybių. Ekspertai teigia, kad šansai, kad NT rinka grįš į senas vėžias žymiai greičiau, yra dideli [12].

**Bulgarija.** Nuo 2001 metų prasidėjusį Bulgarijos būsto kainų bumą lėmė greitas paskolos rinkos vystymasis. Bulgarijos paskolos rinka sudarė 11.2 % bendro vidaus produkto 2008 metais. Įdomu tai, kad beveik visos (99 %) būsto paskolos, jau penkerius metus dalinamos su pradine iki vienerių metų normos fiksacija, paliekant rinką, nepaprastai neapsaugotą nuo palūkanų normos pakeitimų. Apytiksliai 57 % nesumokėtų skolų yra išreikšta bulgarų nacionaline valiuta, o likusieji 43 % - eurais (yra kai kurios JAV dolerio paskolos, bet tai sudaro mažiau kaip 0.1 % visų paskolų).

Remiantis Mariano Rizovo straipsniu „Įstojimas į ES ir Bulgarijos NT rinka“, galima daryti išvadą, kad Bulgarijos įstojimas į ES įtakojo šalies NT rinką. Turto kainoms darė įtaką pirmiausiai vietinė paklausa, vyriausybės politika ir suvokimas, kad prisijungimas prie Europos Sąjungos skatina investicijas [80]. Straipsnio autorius daro prielaidą, jog Bulgarijos narystė Europos Sąjungoje suteikia galimybę labiau diferencijuoti būsto kainos struktūrą. Iki stojimo į ES, Bulgarijos NT rinka buvo labai jautri būsto vietai, tačiau ignoravo kokybę.

2004 – 2007 metų laikotarpiu apytiksliai pusė visų naujų būstų buvo pastatyta arba Varnoje, arba Burgase (Bulgarijos miestuose). Valdžios nesėkmės, nuotėkų problemos, tarša, prastos

kokybės statybos darbai, triukšmingos statybos aikštelės, perteklinė pasiūla smarkiai pakenkė Juodosios jūros pajūrio poilsio vietoms [17].

Aptariant 2008 metų laikotarpį, reikia pasakyti, jog Bulgarija taip pat neišvengė globalinio krizinio užsikrėtimo. Bulgarijoje būsto kainos pradėjo kristi 2008 m. paskutiniame ketvirtyje. Remiantis Bulgarijos nacionaliniu statistikos institutu, būsto kainos nukrito 4,1 % lyginant su ankstesniu ketvirčiu. Per pirmus tris 2008 ketvirčius, būsto kainos visoje šalyje vis dar kilo. 2008 pabaigoje vidutinė būsto kaina Bulgarijoje buvo 11.7 % didesnė negu 2007 metais tuo pačiu laiku [22]. Jei anksčiau bankai skolindavo 80-90 % turto vertės, tai dabar bankai skolina tikrai 50 % - 70 % turto vertės.

Akivaizdu, jog šiandieninė NT rinkos situacija - tai ciklo pabaiga. Daug stipresnis metinis būsto kainų augimas įvyko 2007 metais apie 27 %, 16 % - 2006 m., ir 37 % - 2005 m. Gyvenamųjų namų statybos leidimų buvo išduota 15 % mažiau artėjant 2008 pabaigai palyginti su metais anksčiau. Ekspertų nuomone, NT atsigavimo neverta tikėtis per ateinančius dvejus metus.

**Lenkija.** Lenkija buvo pirmoji šalis pokomunistinėje Europoje, kuri pasinaudojo greita ekonomine liberalizacija 1990-ųjų pradžioje. Lenkija prisijungė prie Europos Sąjungos 2004 metais, prie NATO 1999 metais. Po ekonomikos liberalizavimo Lenkiją ištiko ekonominis bumas [20].

Remiantis REAS – šalies pirmaeile apgyvendinimo konsultacine firma, vidutinė naujų butų kaina Varšuvoje pakilo 28 % 2007 metais, 33 % 2006 metais ir 28 % 2005 metais. Tačiau dabar galima sakyti, jog po stipraus būsto kainų didėjimo 2004 – 2007 metų laikotarpiu, Lenkijos būsto kainų bumas pasibaigė. Pagal Mamdom, pagrindinį nekilnojamojo turto portalą Lenkijoje, 2008 metų pirmame ketvirtyje turto kainos pagrindiniuose miestuose sumažėjo nuo 0.5 % iki 1.7 % lyginant su ankstesniais metais [28]. Nekilnojamojo turto rinkos sulėtėjimas pasireiškė dėl finansavimo sąlygų sugriežtėjimo, aukštesnės infliacijos ir žemesnio ekonominio vystymosi.

Nuo 2007 m. kovo mėnesio Nacionalinis Lenkijos bankas sugriežtino finansavimo sąlygas, keldamas palūkanų normas. Per 2008 metus palūkanų norma buvo pakelta keturis kartus, 25 baziniais punktais kiekvieną kartą [20]. Nepaisant to, manoma, kad nuolatinis būsto pasiūlos didėjimas ir toliau mažins būsto kainas. Lenkų gyvenamojo NT rinka patyrė tolimesnį būsto pasiūlos vystymąsi 2007 metais, pagal tendenciją, nustatytą 2006 m. Reikšmingiausias padidėjimas 70 % per metus buvo pastebėtas Krokuvoje, šiek tiek mažesnis 59 % Vroclave. Varšuvoje ir Poznanėje apytiksliai 38 % ir 22 % [3]. Kitokia situacija su būstų paklausa. Nors 2007 metais ji išliko aukšta, tačiau jau antroje metų pusėje pardavimai sulėtėjo. Didesnė palūkanų norma, lėtas pajamų augimas ir žiniasklaidos spėliojimai dėl galimų kainos korekcijų - potencialių pirkėjų atsargesnio požiūrio į gyvenamojo nekilnojamojo turto įsigijimą, priežastis.

Vidutinė turto kaina labai priklauso nuo pasiekiamų produktų, pardavinėjimo proceso ir projektų kokybės diapazono. Apskritai krito tų projektų kainos, kurie buvo per brangūs,

atsižvelgiant į pasiūlytą standartą ir vietą. Palūkanų normų didėjimas ir sudėtingesnis paskolų teikimo mechanizmas darė įtaką nusitęsusiame potencialių pirkėjų sprendimų priėmimo procesui, todėl sumažėjo būstų pardavimai. Laukiama, kad ekonominis vystymasis sulėtės iki 5.3 % 2009 m.

**Ukraina.** 2004 – 2007 metų laikotarpiu, tuomet kai Ukrainą slėgė sunkiausia politinė krizė nuo nepriklausomybės atkūrimo, būsto kainos ir toliau augo, nepaisant visų priešasčių [30]. NT kainų „burbulas“ tęsėsi ištisus ketverius metus: 2005 metais butų kainos Kijeve vidutiniškai išaugo 60 % (lyginant su ankstesniais metais), 2006 metais - 51 %, 2007 m. – 44 %, o 2008 m. kainų kilimas sulėtėjo ir siekė 17,6 % [72].

Tuo metu Ukrainos NT rinka užsienio investuotojams buvo labai patraukli dėl savo dinamiško augimo, rentabilumo, nuomos įkainių lygio. Tačiau 2008 metais situacija pasikeitė. Šioje šalyje statybos pramonė vis giliau klimpsta į vieną iš rimčiausių krizių per nepriklausomos Ukrainos istoriją. Statistikos duomenimis, per pirmąjį 2008 metų pusmetį rinkoje užfiksuotas statybos apimčių mažėjimas – beveik iki 20 % [86]. Dėl brangstančio kuro, energijos ir statybinių medžiagų didėja faktinė statybų kaina. Be to, dėl griežtos monetarinės valstybės politikos sumažėjo išduodamų kreditų būstui pirkti. Norint, kad bankas pripažintų potencialų skolininką mokią klientu ir sutiktų duoti kreditą, reikia turėti nuolatines pakankamas pajamas, sukaupti pradinį įnašą, įvertinti papildomas išlaidas, komisines įmokas, draudimą. Bendrai Ukrainoje 2008 metais, paėmus kreditą doleriais, metinis tarifas buvo 13-14 %, paėmus eurai – 11,5 – 12 % [85].

Nuo 2008 metų pradžios parduotų naujos statybos butų skaičius sumažėjo 20 %, o pastaruosiu metu pirkimai praktiškai sustojo. Susidarius tokiai ekonominei situacijai šalyje, daugelis statybos kompanijų dėl ženkliai sumažėjusios paklausos bus priverstos pasitraukti iš rinkos, atsisakyti numatytų projektų arba reorganizuotis. Atsižvelgiant į tai, Ukrainos ateitis atrodo atšiauri. Manoma, kad Ukrainos stiprus ekonominis vystymasis toks, koks buvo praėjusius aštuonerius metus (vidutinis metinis 7.3 % bendrasis vidaus produkto vystymasis nuo 2000 iki 2008), vargu ar bus išlaikytas. Todėl šiuo metu dauguma tarptautinių investuotojų baimindamiesi dėl Ukrainos NT rinkos ateities, nesiryžta investuoti.

**Rusija.** Nagrinėjant NT rinką šioje šalyje reikia pasakyti, jog aprūpinimo būstu trūkumas privedė prie aukštų NT kainų. Kadangi aprūpinimas būstu neatitiko paklausos, t.y. paklausa ženkliai didesnė už pasiūlą, susidarė palankios sąlygos NT burbului susidaryti. Aprūpinimo būstu stoka ypač akivaizdi pagrindiniuose miestuose, tokiuose kaip Maskva ir Sankt Peterburgas. Pažymėtina, jog Sankt Peterburge nuo 1998 metų NT kainos nuolat kildavo iki 2008 metų vidurio. Remiantis užsienio autorių straipsniais, rinka šiame mieste charakterizuojama kaip aukštos abejonės ir yra labai priklausoma nuo išorinių sąlygų [ 91 ].

Dar viena Rusijos NT rinkos ypatybė ta, jog Rusijos paskolų rinka yra labai maža palyginti su Rusijos ekonomika, 2008 metais sudarė 2,5 % BVP. Tik 14 % namų ir 26 % butų buvo nupirkta

imant banko paskolas. Dažniausiai NT sandoriai buvo sudaromi grynaisiais pinigais, JAV valiuta. Pasak Matthias Schepp, paskolų rinkos išsivystymui trukdė neadekvatūs įstatymai, nesubrendusi finansų rinka ir suvienytų rinkos standartų trūkumas [ 70 ].

Pirmame 2008 metų ketvirtyje būsto kainų augimo lenktynėse vieną iš pirmaujančių vietų užėmė Rusijos sostinė. Minėtu laikotarpiu butai Maskvoje pervertinti vidutiniškai 30-40 %. Galutiniam pirkėjui, gaunančiam vidutinės pajamas, būsto įsigijimas darosi vis sunkiau prieinamas. Per pusmetį nuo 2007 m. pradžios iki birželio mėnesio butai Rusijos sostinėje pabrango vidutiniškai 57 %, o nuo 1997 m. iki 2006 m. kvadratinio metro kainos augimas sudarė 180 % [84]. Nenuostabu, jog pagal būstų kainų ir gyventojų gaunamų pajamų santykį Maskva tapo pačia brangiausia pasaulio sostine.

Didžiąją 2008 metų dalį atrodė, kad Rusijos NT rinka yra izoliuota nuo pasaulinės finansų krizės. Tačiau situacija pasikeitė per paskutinį 2008 metų ketvirtį. Būsto kainos nukrito, sumažėjo sandorių ir pardavimų, dauguma projektų buvo panaikinti arba atidėti, apribotos skolinimosi galimybės. Remiantis „Global Property Guide“, pagrindinė tokio staigaus pokyčio priežastis – rusų fondų biržos smukimas 2008 m. rugsėjį. Manoma, kad prie smukimo prisidėjo pasaulinė finansų krizė ir įsisąmoninimas, jog Rusijos nutrūktgalviškas ekonominis vystymasis negali būti išlaikytas krentant energijos ir prekių kainoms. Rusija turi pasaulines didžiausias gamtinių dujų atsargas, 2-ąsias didžiausias anglines atsargas, ir 8-ąsias didžiausias naftos atsargas. Ši šalis yra pagrindinė gamtinių dujų eksportuotoja ir antroji pagrindinė naftos eksportuotoja pasaulyje. Rusija taip pat turi didžiulius mineralinių atsargų kiekius, apimdama platiną, nikelį, aliuminį, geležies rūdą, varį, auksą ir briliantą. Pajamos iš naftos ir gamtinių dujų sudaro apie 50 % viso Rusijos biudžeto.

Dėl pasaulinio ekonominės veiklos susilpnėjimo ir finansinio sąmyšio prekių ir energijos kainos ženkliai krenta. Esant tokiai ekonominei situacijai, iš rinkos pasitraukė turto investuotojai ir spekuliantai. Akivaizdu, jog dėl to smarkiai nukrito NT rinkos kainos. Statistiniai duomenys parodo, jog 2008 metų paskutinį ketvirtį palyginus su ankstesniu, būsto kainos nukrito 8-10 % [ 26 ].

Atsižvelgiant į pastarųjų kelių mėnesių įvykius, galima teigti, jog žlugo mitai apie nesugriaunamą Rusijos rinką: nuolat augančias kainas, apie nenuilstamą naftą ir mineralinių žaliavų išteklius, kurie pasidarys brangesni tarptautinėje rinkoje ir panašiai [ 70 ].

Apibendrinant galima sakyti, jog dar niekada anksčiau būsto kainos neaugo taip greitai, taip ilgai, ir neapėmė tiek daug šalių vienu metu. Nekilnojamojo turto rinkos nenatūralumas prasidėjo nuo Amerikos, Jungtinės Karalystės ir perėjo į kitas Europos šalis (Prancūziją, Ispaniją, Bulgariją, Suomiją), galiausiai pasiekė net Aziją (Rusiją ir kt.). Remiantis The Economist, atrodo toks kainų kilimas yra didžiausias „burbulas“ visoje istorijoje.

Būsto kainų bumą lėmė itin žemos palūkanų normos, ir vos tik sprogu technologijos burbului, entuziastingas perėjimas prie akcijų rinkos savaime užkodavo burbulo nesėkmę. Nors analitikai neturi vieningos nuomonės apie NT rinkos burbulo sprogo poveikį, dauguma ekspertų tvirtina, jog Pasaulinė finansų krizė ir NT rinkos smukimas turi didelę reikšmę Pasaulio ekonomikai [ 7]. Ispanija, Baltijos ir kitos šalys susidurs su labiau iškreiptu rinkos prisitaikymu, nei tai nutiko JAV. Ten būsto finansavimo ir kreditų išdavimo sąlygos sugriežtėjo kaip atsakas į krizę, kuri prasidėjo pačioje svarbiausioje NT įkeitimo rinkos dalyje. Anot analitikų, minėtosios Europos šalys gali patirti įkeitimo įsipareigojimų nevykdymo ir teisių išpirkti įkaitinius raštus anuliavimo sunkumų.

### **1.6. Būsto rinkos aktyvumas Lietuvos didmiesčiuose**

Būsto rinkos aktyvumo analizei pasirenkamas 2002 – 2008 metų laikotarpis. Šis laikotarpis reikšmingas šalies ūkio gyvenime, nes šiuo laikotarpiu Lietuvos ekonomika patyrė visokių įvykių: spartų augimą, recesiją, nuosmukį. Akivaizdu, jog per nagrinėjamą laikotarpį Lietuvos NT rinka patyrė visas įmanomas verslo ciklo fazes. Būtent todėl šio laikotarpio negalima apibūdinti vienareikšmiškai. Analizuojamo laikotarpio pradžioje vykdoma šalies vidaus ir užsienio politika suteikė impulsą prasidėti pastebimam pragyvenimo lygio ir gyvenimo kokybės pasikeitimui Lietuvoje. Ypač didelis poveikis žmonėms ir jų lūkesčiams buvo įstojimas į ES 2004 metais [38]. Augantis darbo užmokestis, mažėjanti lietuvių baimė skolintis pinigų iš bankų, mažos palūkanų normos ir pagerėjusios kreditavimo sąlygos šalies bankuose, gerėjančio gyvenimo ateityje lūkesčiai ir geresnės kokybės būsto poreikio išryškėjimas ir kiti veiksniai smarkiai išjudino nekilnojamojo turto, ypač būsto, rinką. Vėliau, 2006 metais situacija ėmė keistis. Daugelis analitikų teigė, jog prasidėjo NT burbulo sprogimas, tačiau tai buvo tik spėlionės, nes tikrasis NT burbulo sprogimas įvyko 2008 metais. Daugiausia dėmesio skiriama Vilniaus, Kauno, Klaipėdos ir Šiaulių miestų būsto rinkoms, nes jos yra didžiausios Lietuvos būsto rinkos sudedamosios dalys. Visų kitų miestų rinkos gali būti aptariamoms bendrai, nes jų aktyvumo / neaktyvumo tempai lėtesni - planuojama ir vystoma mažiau naujos statybos projektų nei didžiuosiuose Lietuvos miestuose.

2002 metus galima vadinti nekilnojamojo turto rinkos atsigavimo metais. Svarbus vaidmuo tenka 1998 metų Rusijos ekonominei ir finansinei krizei, kuri palietė Lietuvą tiesiogiai ir sukėlė skaudžius šalies ekonomikos reiškinius. Taigi 2002 metais Lietuvos ekonomikai atsigavus po krizės, nekilnojamojo turto rinka labai suaktyvėjo ir ateinančiais trejais metais aktyvumas dar labiau sustiprėjo. 2002 m. pagrindiniuose šalies miestuose būsto kainos vidutiniškai kilo 10-15 %, 2003 m. – 20 %, 2004 – 40 %, 2005m. – net apie 50 % [38]. O 2006 – 2008 metų laikotarpiu situacija pasikeitė, būsto rinkoje kainos ėmė stabilizuotis. Ekonomistai, nekilnojamojo turto agentūrų ekspertai ir vertintojai nurodo priežastis, kodėl 2002-2005 metais būsto rinka buvo itin aktyvi ir pasiekė bumą ir kodėl nuo 2006 metų įtampa atslūgo ir įsivyravo šiokia tokia ramybė (nepaisant to,



kad kainos stabilizavosi aukščiausiam taške). Viena iš priežasčių ta, kad sparčiai išaugo būsto paskolų skaičius. 2001 metų pabaigoje valstybė pradėjo būsto paskolų rėmimo programą, pagal kurią socialiai remtinai šeimoms galėjo gauti lengvatinę paskolą ir įsigyti nuosavą būstą [38]. Dar vienas visa tai sąlygojęs veiksnys – vis labiau palankios bankų siūlomos būsto kreditavimo sąlygos. Jos tapo patrauklios po valiutos politikos perorientavimo, susiejus litą su euru. Tuomet labai sumažėjo paskolų palūkanų normos ir bankai tapo lankstesni. 2002 metais būsto paskolos sudarė tik apie 2% BVP, o 2006 m. pradžioje – apie 9%. Beje, labiausiai išsivysčiusiose Euro zonos šalyse šis rodiklis viršija 35%. Išryškėja gana keistas reiškinys, jog lietuviai išsiskirdami begaliniu noru turėti nuosavą būstą, būsto paskolų imasi mažiau nei europiečiai, kurių dauguma gyvena nuomotuose būstuose. Galima daryti prielaidą, jog taip yra todėl, kad dauguma lietuvių yra emigravę iš Lietuvos ir uždarbiauja užsienyje, grįžusieji į šalį būstus perka grynaisiais pinigais ir jiems nereikia naudotis kreditavimo paslaugomis.

Bendras šalies ūkio augimas didele dalimi padidino pigaus ekonominės klasės būsto paklausą. Sandorių skaičius 2004 metus, palyginus su 2002 metais, išaugo daugiau nei 30% [38]. Prie viso to prisidėjo psichologiniai veiksniai, ypač kalbant apie 2004 metų pradžią, kai vyravo nuomonė, kad Lietuvai įstojus į ES, nekilnojamas turtas brangs. Todėl padidėjęs visuomenės aktyvumas dar labiau paaštrino padėtį. Spartus kainų augimas tais metais jau buvo pastebimas beveik visuose nekilnojamojo turto rinkos segmentuose, tačiau labiausiai tai palietė naujos statybos butų ir žemės sklypų tikslines rinkas. Intensyvus būsto pirkimas ir kainų augimas vyko ne tik Vilniuje ir Klaipėdoje, bet kituose Lietuvos miestuose – Kaune, Šiauliuose ir pajūrio kurortuose.

2004 metais šalyje buvo įrengti 6804 butai, tai 1,5 karto daugiau nei 2003 metais. Įrengtų butų bendras naudingumo plotas sudarė 699065 m<sup>2</sup>, t.y. 45 % daugiau lyginant su 2003 metais. Remiantis Statistikos departamento prie LR Vyriausybės pateiktais duomenimis [8], galima teigti, jog daugiausia butų – 4410 pastatyta Vilniaus apskrityje, bendras jų plotas siekė 378500 m<sup>2</sup>. Kaune įrengti 897 butai, Klaipėdoje – 491 butas. Šiaulių apskrityje dar mažiau – 240 butų. Visose kitose apskrityse įrengtų butų skaičius neviršijo 200. Lyginant šiuos duomenis su 2003 metų atitinkamais duomenimis, reikia pasakyti, jog buvo išduotas labai didelis leidimų statyti butus skaičius. Pagrindinė naujos statybos būstų ribotos pasiūlos priežastis yra daugiabučiams statyti skirtų sklypų deficitas. Beveik visuose Lietuvos miestuose, ypatingai didžiuosiuose, centrinėje miesto dalyje tuščių sklypų iš viso nėra. Dažniausiai daugiabučiai statomi buvusių gamyklų teritorijose arba senų, menkaverčių pastatų vietose, jei tik statyboms nesutrukdo sudėtingas ir nelankstus biurokratinis aparatas.

Kainų augimas tęsėsi ir 2005 metais. Pirmojoje minėtų metų pusėje bankų konkurencija dar labiau sustiprėjo, o tai savo ruožtu lėmė dar geresnes būsto paskolų suteikimo sąlygas. Taipogi pasiūlos ir paklausos skirtumą didino augantis statybų kainų indeksas, kurį lėmė augantys darbo

jėgos, medžiagų bei kuro kaštai. Nemažėjantį kainų augimą didele dalimi sąlygojo psichologinis veiksnys: žmonių įsitikinimai ir baimė prarasti pinigus kintant šalies geopolitiniam statusui ir keičiantis valiutai. Daugelis lietuvių buvo įsitikinę, kad dėl euro įvedimo kils būsto kainos. Šitoks žmonių mąstymas dar labiau padidino būsto paklausą, padaugėjo spekuliantų<sup>3</sup>, kurie kaitino rinkoje vykstančius procesus. Remiantis NT agentūros „*In Real*“ *nekilnojamas turtas* ekspertų nuomone, galima teigti, jei būsto paklausą žymia dalimi formuoja psichologiniai veiksniai, tai reiškia, jog būsto rinka yra nebrandi. Esant tokiai situacijai, rinka yra itin pažeidžiama: pardavėjų ir pirkėjų skaičiaus santykiai nuolat svyruoja, informatyvumo apie prekę ir kainą laipsnis nepastovus (keičiasi nuo didelio iki mažo), vyrauja pasiūlos ir paklausos disbalansas. Visa tai būdinga 2005 metų būsto rinkai.

Išskirtinis 2006 metų NT rinkos bruožas – spekuliacija nekilnojamuoju turtu visada buvo patraukli dėl investicijos saugumo, minėtais metais „smulkiųjų investuotojų“ grupė tapo didesnė nei galutinių vartotojų. Vis daugiau NT buvo parduodama (rezervuojama) asmenims, kurie neketino juose gyventi. O jau tų pačių metų pabaigoje pradėjo kilti bankų palūkanos, statybinių medžiagų ir ypatingai darbo jėgos kainos išaugo tiesiog neįtikėtina [ 87 ].

2007 metų viduryje NT kainos nustojo augti ir pasklido gandai apie NT krizę. Esant tokiai situacijai, asmenys, turintys ar galintys surinkti pakankamą pinigų sumą būstui įsigyti, pradėjo abejoti ar tai geras laikas pirkti būstą. Savaimė suprantama, nustojus augti kainoms ir atsiradus kalboms apie jų kritimą, daugelis potencialių pirkėjų nusprendė nebepirkti ar bent jau atidėti NT pirkimą vėlesniam laikui. Tokia pirkėjų logika ir lūkesčiai paspartino NT kainų kritimą. Spekuliantai, neturėdami kitos išeities, pardavinėjo būstą žemesnėmis kainomis. Tai patvirtina tinklalapio [www.aruodas.lt](http://www.aruodas.lt) atlikta skelbimuose nurodomų būsto kainų analizė<sup>4</sup>. Vilniaus mieste 2007 metų gruodį butų kainos siekė vidutiniškai 8400 Lt/m<sup>2</sup>. Kauno mieste praėjusių metų gruodį butai buvo parduodami vidutiniškai už 5100 Lt/m<sup>2</sup>. O Klaipėdoje 2007 m. gruodį siūlomi butų įkainiai siekė vidutiniškai 6800 Lt/m<sup>2</sup>.

2008 – ieji metai į Lietuvos būsto rinkos istoriją įeis kaip rinkos „lūžio taško“ metai. 2007 – ūjų metų pabaigoje prasidėjęs būsto kainų ir sudaromų sandorių skaičiaus mažėjimas tęsiasi iki šiol. Būsto sandorių skaičius nukrito iki žemiausio taško per pastaruosius trejus metus. Lyginant 2008 metus su ankstesniais metais tenka konstatuoti faktą, jog Lietuvoje sudarytų būsto pirkimo – pardavimo sandorių skaičius sumažėjo trečdaliu: Šiauliuose – 38 %, Klaipėdoje - 37 %, Kaune – 32 %, o Vilniuje 30 % [ 18 ]. Nors 2008 metų pirmojo ketvirčio pabaigoje pirkėjai ėmė aktyviau domėtis galimybe įsigyti būstą, tačiau sandorių skaičius nepasiekė 2007 metų kovo mėnesio lygio [

<sup>3</sup> Spekuliantas (speculator) – prekių įsigyjantis (parduodantis) asmuo, kuris tikisi jas perparduoti (įsigyti) už didesnę (mažesnę) kainą. Vainienė R. (2005). Ekonomikos terminų žodynas. Vilnius.

<sup>4</sup> Tyrimo metu buvo išanalizuota apie 117000 nekilnojamojo turto portale Aruodas.lt publikuotų skelbimų apie parduodamus butus [98].

83]. Lyginant 2008 metų pabaigą su metų pradžia, galima teigti, kad pasitvirtino analitikų prognozės: „naujo būsto kainos nebeturėtų didėti. Laukiamas stabilizacijos laikotarpis, galimas 5 % kainų pokytis prestižiniuose projektuose ir 10-15 % kainų sumažėjimas ekonominės ir vidutinės klasės daugiabučiuose“ [83]. Kalbant apie NT rinkos aktyvumą, reikia pasakyti, jog kiek aktyvesnis buvo tik Vilniaus miestas, o kituose Lietuvos miestuose (Šiauliuose, Panevėžyje) rinka ir taip nebuvo labai aktyvi, dar labiau nurimo. Iš tiesų būsto kainos Vilniuje sumažėjo net 23 %, Kaune 9 %, Klaipėdoje 17 %, o Šiauliuose 10 %.

Apibendrinant galima teigti, jog būsto rinkos aktyvumas yra nuolat kintantis procesas. Jis priklauso nuo daugybės veiksnių, kurie jau yra aptarti ankstesniuose skyriuose. Nagrinėjant 2002 – 2008 metų laikotarpį, reikia pabrėžti, jog labiausiai būsto rinka buvo aktyvi 2003-2007 metais, kuomet sparčiai augo šalies BVP, banko paskolų palūkanų normos buvo labai palankios gyventojams imti kreditus bei vyravo žmonių įsitikinimai, jog įstojus į ES būstas brangs. Tačiau jau 2007 metų pabaigoje ir 2008 metų pradžioje NT rinkos aktyvumas stabilizavosi. Nors yra manančių, jog recesiją lėmė psichologinio veiksnio susilpnėjimas, kuris sumažino paklausą, ir pasiūlos tolygus didėjimas nedideliais tempais. Iš tikrųjų didžiausią įtaką būsto kainų kritimui padarė šalies ekonominis nuosmukis ir pasaulinė finansų krizė, kurios eigoje bankai sugriežtino kreditų teikimo sąlygas, subrangimo paskolas, o Vyriausybė panaikino gyventojų pajamų mokesčio lengvatą palūkanoms už naujas būsto paskolas gauti.

### **1.7. Veiksnių, lemiančių būsto vertę, ekonominio įvertinimo metodologija**

Norint pasiekti užsibrėžtą tikslą ir įgyvendinti išsikeltus uždavinius, šiame darbe naudojami kokybiniai ir kiekybiniai metodai. Kiekybiniais tyrimais itin lengva valdyti daugybę duomenų, nustatyti tam tikrų reiškinių ryšius, o kokybiniai tyrimai padeda išsiaiškinti nagrinėjamo objekto bruožus, savybes, struktūrą. Tokiu būdu šių metodų grupės veiksmingai papildo viena kitą, jų sąveika duoda išsamesnių, objektyvesnių ir patikimesnių rezultatų.

Šiame darbe naudojami tokie metodai: mokslinės ir publicistinės literatūros analizė, sisteminimas, abstrakcija, indukcija, dedukcija, statistinių duomenų grupavimas, dinaminių eilučių analitinių rodiklių skaičiavimas, klasterinė ir koreliacinė analizės, lyginamasis istorinis metodas, lyginimo metodas, sintezė, apibendrinimas. Naudojama gautų rezultatų suvestinė, iliustruojama lentelėmis, diagramomis, grafikais bei kitomis vaizdinėmis priemonėmis.

Mokslinės literatūros analizės metodas taikomas viso darbo rašymo metu. Ypač pirmoje „Būstas: samprata, vertė, ją lemiantys veiksniai bei rinkos aktyvumas Lietuvos didmiesčiuose“ ir trečioje „Europos ir kitų šalių būsto rinkos patirtis – Lietuvos perspektyvos“ šio darbo dalyse. Kadangi pirmos šio darbo dalies pagrindinis uždavinys - atskleisti būsto sampratą, būsto rinkos vertės sąvoką ir jos nustatymo metodus bei Lietuvos būsto rinkos vertę lemiančius veiksnius,

svarbu pateikti išsamią ir naujausią informaciją nagrinėjamu klausimu. Mokslinės literatūros analizė tam tinkamiausias metodas. Be to, trečioje šio darbo dalyje apžvelgiant užsienio šalių būsto rinkas ir nagrinėjant Lietuvos būsto rinką Europos ir kitų šalių kontekste, bei numatant perspektyvas taipogi neįmanoma netaikyti šio metodo. Mokslinės literatūros analizės metodą taiko visų mokslinių darbų autoriai savo darbuose. Pavyzdžiui, Dr. R. Kuodis straipsnyje „Burbulai: kodėl jie pučiasi ir ką su jais daryti?“, B. Galinienė „Turto ir verslo vertinimo sistema“ ir kt. Taikant šį metodą susiduriama su sunkumais: patikimų ir reprezentatyvių informacijos šaltinių trūkumu, gaunamų duomenų tikslumo, naujausios informacijos paieškos (dėl staigios informacijos kaitos) problemomis.

Pažymėtina, jog daugelis šiame darbe taikomų kokybinių metodų, tokių kaip sisteminė analizė, abstrakcija, indukcija ir dedukcija yra naudojami ne viename skyriuje, o visame darbe bendrai. Abstrakcija – atitrūkimas (atsiejimas) pažinimo procese nuo neesminių nagrinėjamo reiškinių dalykų, siekiant susikoncentruoti ties pagrindiniais, esminiais jo bruožais, atskleisti jų esmę [37]. Šiame darbe taikoma vadinamoji apibendrinamoji abstrakcija – kai daugelis individualių objektų pagal jiems būdingas bendras ir esmines savybes sujungiami į vieną klasę, reiškiami viena bendra sąvoka. Pavyzdžiui, neišskiriant individualių namų, butų, sodo namelių bei kotedžų taikoma bendra sąvoka – būstas. Šis išskyrimas pagrįstas pažintinio tikslo požiūriu norint supaprastinti, atskleisti esmę. Taikant šį metodą nustatomi bendri būsto vertę lemiančių veiksnių dėsniumai.

Toliau dedukcijos metodas – tai mąstymo būdas, kai naujos žinios, išvados gaunamos iš bendresnių tos klasės žinių, teiginių. Kitaip tariant, tai perėjimas nuo bendrų dalykų prie atskirų. Šiame darbe šis metodas taikomas visame darbe sisteminant sukaupią ir teoriškai ištirtą empirinę medžiagą ir iš jos darant nuoseklias ir tikslias išvadas. Neatsiejamas nuo dedukcijos metodo yra indukcijos metodas – mąstymo būdas, kai atskiri teiginiai, požymiai įtraukiami į apibendrinimą. Šio metodo esmė – nuo pavienių faktų, žinių pereinama prie bendrų išvadų. Priešingai nei dedukcija, kuri visada duoda teisingą išvadą, indukcija iš teisingų prielaidų leidžia daryti tikėtiną išvadą, kuriai reikia tikslesnio įrodymo. Šių dviejų metodų pagalba formuojami esminiai darbo teiginiai ir išvados remiantis surinkta informacija. Jų taikymas paverčia mokslinį darbą visaverčiu.

Klasterinė analizė – eksperimentinių duomenų ir klasių grupavimo metodas. Taikant šį metodą galima nustatyti didmiesčių panašumą ir suskirstyti juos į klasterius. Klasteris dažniausiai apibūdinamas kaip panašių objektų grupė. Klasterinės analizės tikslas – suskirstyti apskritis taip, kad skirtumai klasterių viduje būtų kuo mažesni, o tarp klasterių – kuo didesni. Atliekamos klasterių analizės objektas – didieji Lietuvos miestai: Vilnius, Kaunas, Klaipėda ir Šiauliai; požymiai – vidutinės būsto kainos miestų centruose, kiekybinis matas – metrinis atstumo matas. Darbe taikomas hierarchinis klasterinės analizės metodas – jungimo metodas, kuris reiškia, jog smulkūs klasteriai jungiami vis į stambesnius, kol pačiame gale lieka tik vienas. Šio proceso schema vaizduojama grafikais, vadinamomis dendogramomis. Panaudojant klasterinę analizę keturi

Lietuvos didmiesčiai sugrupuojami į atitinkamus klasterius pagal vidutines būsto kainas miesto centre. Tai padės vėlesniuose skyriuose išvelgti galimas nekilnojamojo turto vertės pokyčio pasekmes ir nustatyti priežastis.

Koreliacinė analizė padeda įgyvendinti vieną pagrindinių šio darbo uždavinių - įvertinti būsto vertės ir ją lemiančių veiksnių tarpusavio ryšius. Šio metodo esmė – priklausomybės tarp dviejų atsitiktinių požymių statistinis tyrimas. Iš viso tiriami keturi priklausomybės atvejai. Kiekvienas jų turi rezultatinį ir faktorinį kintamuosius. Pažymėtina, kad rezultatinis kintamasis visuose atvejuose yra tas pats – būsto rinkos vertė (kaina), o faktoriniai kintamieji skirtingi. Jie yra tokie: vieta, būsto paskolų portfelis, šalies ūkio darbuotojų vidutinis metinis bruto darbo užmokestis bei atlikti statybos darbai gyvenamųjų namų statyboje. Nekilnojamojo turto vieta – vienintelis šiame darbe analizuojamas kokybinis veiksnys, lemiantis būsto rinkos vertę. Vertinant naujos statybos būsto Lietuvos didmiesčiuose rinkos vertės ir nekilnojamojo turto vietos tarpusavio ryšį naudojama rangų koreliacija. Tai pagrindinis būdas leidžiantis įvertinti vietos ir būsto rinkos vertės priklausomybę, kadangi vietos veiksnio poveikį sunku išmatuoti, t.y. suteikti vienokią ar kitokią skaitinę vertę. Taikant ranginės koreliacijos metodą, visumos vienetai yra surikiuojami pagal tam tikrą požymį. Suteikiamos atitinkamos reikšmės ir tuomet jau galima duomenis interpretuoti ir palyginti tarpusavyje.

Kiti šiame darbe tiriami priklausomybės atvejai - būsto rinkos vertės priklausomybė nuo būsto paskolų portfelio, nuo darbo užmokesčio bei nuo atliktų statybos darbų - analizuojami taikant tiesinę koreliacinę analizę. Koreliacinė analizė – tai statistinis metodas, kuriuo tiriami atsitiktinių dydžių, turinčių normalųjį skirstinį, tarpusavio ryšiai generalinėje aibėje [11]. Pats koreliacinės analizės metodas neatskleidžia ryšių tarp analizuojamų reikšmių atsiradimo priežasčių. Jis tik kiekybiškai išmatuoja tų ryšių stiprumą. Taigi vertinant šių trijų reiškinių ryšių glaudumą, skaičiuojami tokie rodikliai: determinacijos koeficientas, tiesinės koreliacijos koeficientas, bei elastingumo koeficientas. Norint dar labiau įsigilinti į situaciją, koreliacijos koeficientas yra patikrinamas ir įvertinamas Stjudento kriterijumi. 3 priede pateikti visi priklausomybės atvejų tyrimui panaudoti rodikliai. Koreliacines analizes taiko Knight Frank NT agentūra ataskaitoje „High-rise residential towers“, Tarptautinis valiutos fondas (TVF) „World economic Outlook 2008 october“ (chapter 1 – Global prospects and policies), D. Stumbrys „Butų vertę Vilniuje įtakančių veiksnių statistinė analizė“ ir kt.

Prognozavimas – tai būsimų įvykių nusakymas, remiantis praeities ir dabarties medžiaga. Jis yra naudojamas, siekiant numatyti kas bus ateityje, esant tam tikroms sąlygoms (dažniausiai esant toms pačioms sąlygoms, kurios yra ar buvo nagrinėjamu laikotarpiu). Šiame darbe būsto rinkos tendencijoms numatyti atliekamas kokybinio pobūdžio prognozavimas. Pažymėtina, kad visas pasaulio šalis apėmusi finansų krizė ir visuotinis ekonomikos nuosmukis neleidžia būsto rinkos

perspektyvų vertinti kiekybine išraiška. Kadangi bet kuris kiekybinis prognozavimo būdas yra paremtas praeities įvykių analize, kardinaliai pasikeitus makroekonominei aplinkai, bet koks praeities verčių analogiškas pritaikymas ateinantiems metams netenka prasmės. Esant tokioms aplinkybėms, neįmanoma ir net netikslinga atlikti kiekybinės prognozavimo analizės.

Kokybinių metodų esmė yra ta, kad prognozės rezultatus lemia prognozuojančių asmenų žinios, patirtis, gabumai ir kiti kokybiniai parametrai. Šiame darbe nekilnojamojo turto rinkos prognozės atliekamos sisteminant įvairius literatūros šaltinius: mokslinius straipsnius, publikacijas, ekspertų pasisakymus šiuo klausimu. Informacijos kiekis ir patikimumas lemia prognozės tikslumą. Kuris kokybinis prognozavimo metodas taikomas NT rinkai prognozuoti, sunku pasakyti. Galima teigti, kad šiuo atveju konkretaus metodo nėra, nes prognozė atliekama remiantis antriniais šaltiniais, o juose nenurodoma, kokiais metodais yra atliekama prognozė. Galima tik daryti prielaidą, kad prognozuojant būsto rinkos veiksniais panaudojami kelių metodų, tokių kaip rinkos tyrimų ir nerealaus prognozavimo, elementai.

Dar vienas šiame darbe taikomas metodas - lyginamasis istorinis metodas. Juo išaiškinama kas yra bendra ir ypatinga istoriniuose reiškiniuose, gretinant vieną ar įvairius reiškinius skirtingose istorinio vystymosi pakopose. Naudojant šį metodą atsiranda galimybė palyginti skirtingus reiškinių vystymosi laikotarpius, išsiaiškinti įvykusius pokyčius, rekonstruoti vystymosi tendencijas. Šiame darbe lyginamasis istorinis metodas taikomas trečioje darbo dalyje 3.1. poskyriuje „Nekilnojamojo turto rinkos pasaulinė patirtis“ bandant apžvelgti XX amžiuje pasaulyje įvykusias NT krizes. Pastaruoju metu šis metodas plačiai naudojamas modernizacijos teorijoje<sup>5</sup> [37].

Lyginimo metodas - sociologinis tyrimas, kai derinama informacija gauta įvairiais vystymosi laikotarpiais, skirtingų NT agentūrų, įvairiais rinkimo ir matavimo metodais (pasaulinis būsto kainų indeksas, įperkamumo lygis ir pan.). Šiuo metodu galima siekti įvairių metodinių uždavinių sprendimo būdų: aprašomojo (panašumo ir skirtumo nustatymo) arba analitinio (aiškinimo, numatymo, praktinių rekomendacijų). Vadovaujantis lyginimo metodo principu nagrinėjamos didžiųjų Lietuvos miestų (Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių) būsto rinkos. Ši metodą taiko dauguma NT agentūrų ir Lietuvos komerciniai bankai savo metinėse ataskaitose ir apžvalgose. Be to, šiame darbe taikomas vienas iš literatūroje išskiriamų lyginamųjų tyrimų tipų – riboto šalių skaičiaus lyginimas. Jo esmė – keleto šalių lyginimas. Šiame darbe lyginimui pasirinkta 10 pasaulio šalių: JAV, Rusija, Latvija, Estija, Suomija, Lenkija, Ukraina, Prancūzija, Ispanija ir Bulgarija. Kai lyginamos panašios šalys (pavyzdžiui Baltijos šalys), stengiamasi rasti vieną skirtumą, kuris lemia tam tikrus aiškinamus šalių skirtumus. O kai lyginamos skirtingos šalys (JAV ir Lietuva), stengiamasi rasti vieną panašumą ir panašumus lemiančius tam tikrus fenomenus jose. Taikant

---

<sup>5</sup> Modernizacijos teorija – viena iš labiausiai paplitusių sociologinio vystymosi koncepcijų Vakarų pasaulyje. Akcentuojama atsilikusių ir besivystančių šalių raidos dėsniumai, jų socialinio, ekonominio vystymosi proceso modernizavimas.

lyginamąjį metodą buvo susidurta su šiomis problemomis: sunku nuspręsti kiek atvejų pasirinkti; duomenų, matavimų skirtumai ir jų interpretacijos problemos. Šis metodas taikomas daugelio autorių darbuose, pavyzdžiui, B.Galinienės, A.Marčinsko, S.Malevskienės straipsnyje „ Baltijos šalių NT rinkos ciklai“.

Apibendrinimas – mąstymo būdas, kai bandoma atspindėti tikrovės reiškinių bendruosius esminius požymius ir savybes. Kitaip tariant apibendrinimas nusako bendruosius teiginius, dėsningumus, principus. Tai vienas iš pagrindinių metodų taikomų šiame darbe, nes taikant šį metodą apibendrinama naudota literatūra, gauti empiriniai tyrimo duomenys, darbo gale rašomos išvados, formuluojami pagrindiniai viso atlikto darbo ir tyrimo teiginiai. Nė vienas rimtas mokslinis darbas neįsivaizduojamas be apibendrinimų. Apibendrinimas taikomas Hal R. Variano „Mikroekonomika“ ir A. O‘Sallivano „Miesto ekonomika“, A. Marčinsko „ Lietuvos turtas: jo vertė ir vertintojai“ vadovėliuose.

Sintezė – pažinimo būdas ir etapas, kai vieno objekto arba įvairūs vieno objekto elementai jungiami į vientisą visumą. Be to, sintezė kartu su analize taikomos bandant įrodyti išsikeltus mokslinius teiginius, uždavinius. Šiame darbe sintezės būdu, remiantis mokslinės literatūros analizės duomenimis, pateikiami iškeltų uždavinių sprendimai, viena su kita jungiamos atlikto tyrimo dalys.

## **2. BŪSTO VERTEŲ LEMIANČIŲ VEIKSNIŲ LIETUVOS DIDMIESČIUOSE EKONOMINIS ĮVERTINIMAS**

### **2.1. Lietuvos būsto rinka Europos ir kitų šalių kontekste**

Apžvelgus būsto rinkas kitose šalyse, galima daryti išvadas apie Lietuvos būsto rinkos padėtį kitų šalių kontekste. Kadangi šalių vystymosi tempai skirtingi, atsiranda galimybė palyginti vienos šalies praeitį su kitos šalies dabartimi, pasisemti patirties ir tokiu būdu atrasti optimaliausius sprendimus.

Neapibrėžtumas ir informacijos trūkumas – vienos iš pagrindinių priežasčių, dėl kurių nekilnojamojo turto rinka yra neefektyvi. Pasaulyje nėra bendros kainų palyginimo sistemos tarp šalių, todėl nei patikimos informacijos tarptautiniu mastu, nei pakankamai tikslių rinkos pokyčių prognozių beveik nėra. Tačiau informacijos NT srityje poreikis pastaruoju metu skatina NT kompanijas, galinčias aprėpti kuo didesnius regionus ar valstybių skaičių, kreipti vis didesnę dėmesį į rinkos tyrimus ir apžvalgas, nes tai tampa vis didesniu konkurenciniu pranašumu, teikiant papildomas paslaugas tarptautiniams investuotojams. Tinkamais pavyzdžiais galima laikyti investuotojų gidą „Global Property Guide“, Didžiosios Britanijos NT konsultacinę kompaniją „Knight Frank“, „OREM“ NT agentūrą, tinklalapį [www.demographia.com](http://www.demographia.com) ir kt.

Vis labiau daugėja bandymų vienokiu ar kitokiu būdu indeksuoti ir lyginti kelių ar keliolikos šalių NT kainų lygius. Vienas iš tokių bandymų – Londone centrinę būstinę turinčios tarptautinės NT kompanijos „Knight Frank“ pasaulinis būsto kainų indeksas. Jo esmė – sekti vidutinių būsto kainų metinius pokyčius šalyse, kuriose kompanija gali surinkti reikalingus duomenis, nors pati organizacija pabrėžia, kad tiksli statistinė informacija beveik retai kur egzistuoja, daug kur tenka remtis patikimomis finansinėmis institucijomis, kai kur (Baltijos šalyse) informacijos prieinamumas dar prastesnis ir ten remiamasi kainomis vien šalių sostinėse kaip visos šalies kainų lygio apytiksliai įverčiu.

Kitas pavyzdys - tarptautinis tinklalapis [www.demographia.com](http://www.demographia.com), kuriame kasmet skelbiamas metinis NT kainų indeksas, žymintis įperkamumo lygį. Šio indekso skaičiavimas toks: imamas vidutinis mėnesinis bruto atlyginimas (Vilniuje 2075Lt), standartiškai dauginamas iš dviejų dirbančių narių šeimoje (darant prielaidą, kad šeimą sudaro du suaugę asmenys). Gaunamas rezultatas 4150 Lt/mėn. ir 49800 Lt per metus. Dabar apskaičiuojama vidutinio buto šeimos kaina (pagal ES direktyvas tai 70 m<sup>2</sup>), tarkime, kad 1 m<sup>2</sup> kaina yra 7250 Lt (2008 m. gruodžio mėnesį vidutinė buto kaina Vilniaus miesto gyvenamajame rajone) ir gaunama, jog butas vertas 507500 litų. Taigi indeksas apskaičiuojamas, kainą dalijant iš metinių šeimos pajamų. Tokiu būdu gaunamas indeksas: 507500/49800 = 10,19. Anot tinklalapyje teikiamos informacijos, viskas, kas daugiau indekso 5,1, yra sunkiai įperkama. Savaiame suprantama, kiekviename mieste šis indeksas



skiriasi. Kaune – 8,88, Klaipėdoje – 8,46 ir Šiauliuose 7,98. Tačiau, kad būtų pasiektas prienamas kainos lygis (indeksas <3), kaina už 1 m<sup>2</sup> Vilniuje turėtų būti 2200 Lt. Iš pateiktų skaičiavimų matyti, jog Lietuvos indeksas yra labai aukštas, akivaizdu, kad nei viename didmiestyje būsto kainos nėra įperkamos vidutinį atlyginimą gaunantiems namų ūkiams. Tačiau reikia pasakyti, kad Lietuva ne itin skiriasi nuo kitų šalių. Žemiau pateikiama lentelė su kitų šalių NT kainų indeksais.

2.1 lentelė

### Megamiestų nekilnojamojo turto rinkų kainų indeksai

Šalis	Miestas	Indeksas
Australija	Sidnėjus	8,3
JAV	San Fransiskas	8,0
JAV	Los Andželas	7,2
Dž. Britanija	Londonas	6,9
Airija	Dubinas	6,0
Naujoji Zelandija	Velingtonas	5,9
Kanada	Otava	3,4

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis [103]

Lentelės duomenimis pateiktų užsienio šalių kainų indeksai žemesni už Lietuvos NT indeksą. Tačiau tik Kanados sostinėje Otavoje šis indeksas lygus 3,4, kuris reiškia, kad būstas yra įperkamas. Visose kitose pateiktose šalyse indeksai aukštesni už 5,1, o tai reiškia, kad būsto įperkamumas jose kaip ir Lietuvoje praktiškai labai sudėtingas. Tai, kad Lietuvos NT indeksas netgi didesnis už Australijos ar JAV, patvirtina teiginį, jog „ES naujokės, ypač Baltijos trijulė, dėl struktūrinių pokyčių ekonomikos konjunktūroje būsto rinkos karštine užsiplieskė daug vėliau, tačiau su keliskart didesniu azartu“<sup>6</sup>. Šiose valstybėse ypač palankią terpę būsto rinkos bumui lėmė pirmojo po nepriklausomybės atkūrimo verslo ciklo pakilimo stadija.

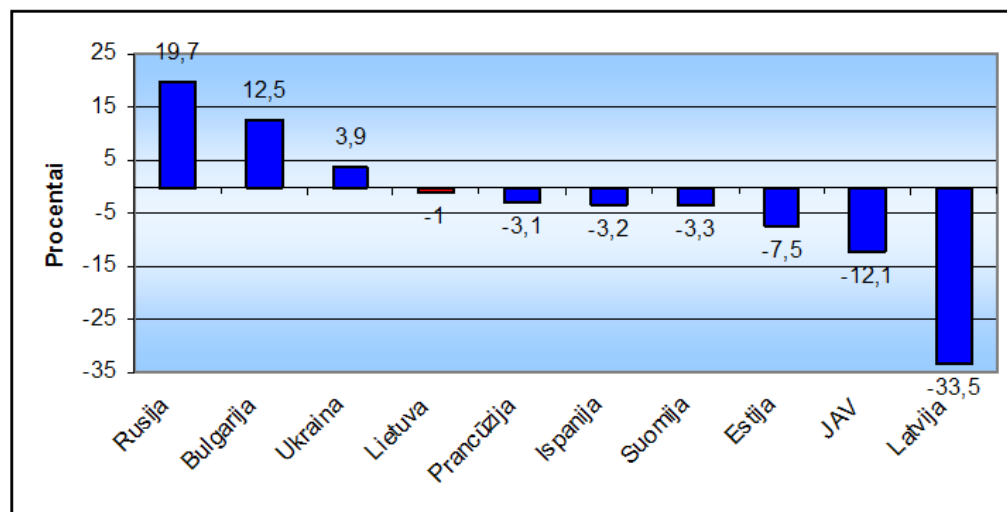
Iš tiesų nuo nepriklausomybės atkūrimo, užsienio analitikų Lietuva buvo vertinama kaip viena sėkmingiausių iš trijų tais metais nepriklausomybę atkūrusių valstybių. Įstojusi į ES ir NATO Lietuva vienareikšmiškai sustiprino savo ekonomines perspektyvas. Po 1999 metų ekonominio nuosmukio, Lietuva buvo viena iš greičiausiai augančios ekonomikos Europos šalių [ 25 ]. Neskiriant per daug dėmesio prieš dešimtmetį kamavusiai krizei, siejamai su Rusijos ekonominiu nuosmukiu, galima tik pastebėti, kad jos padarinys – tai radikalus Lietuvos ūkio perorientavimas iš Rusijos į visą kitą pasaulį. Pagrindinis skirtumas tas, kad dabartinei krizei būdingas visuotinumumas.

NT kainų Lietuvoje didėjimo per 2002 – 2008 metų laikotarpį yra išskirtinis ir sunkiai paaiškinamas, remiantis vien pagrindiniais ekonominiais veiksniais ir jų svyravimų tendencijomis. Būsto vertė aiškiai nukrypo nuo ekonomikos (verslo) ciklo. Ekonomika išaugo, tačiau gerokai lėtesniu tempu nei augančios kainos NT rinkoje. Šios situacijos priežastys – rekordiškai mažos palūkanų normos, geros sąlygos gauti finansavimą, finansų rinkos liberalizavimas, spekuliaciniai

<sup>6</sup> I.Genytė. Valstybė. *Nekilnojamojo turto rinkos plėtra Baltijos šalyse*. 2009 vasaris Nr.2 (22)

požiūriai tikintis įvesti eurą ir takoskyra tarp esamos NT pasiūlos ir paklausos. Pažymėtina, jog šių veiksnių įtakos kainų svyravimo NT rinkoje įvertinimas yra labiau hipotetinis.

2008 metų pasaulinė finansų krizė pakoregavo visų šalių ateities planus. Reikia pasakyti, jog šiuo metu panaši situacija (stingstanti rinka, krentančios NT kainos) yra daugelyje Europos šalių, todėl Lietuva nėra unikali. Visame pasaulyje jau ilgą laiką tvyro įtampa ir nežinomybė. Krintančios būstų kainos, įvairūs lėtėjančios ekonomikos deriniai, namų ūkių nuogaštavimai dėl darbo praradimo - suardė pirkėjų pasitikėjimą. Būsto kainų kritimas pastebimas tiek Europoje, tiek Amerikoje, o paskutiniu metu net Azijoje. Žemiau esančiame paveiksle pavaizduotas ankstesniame skyriuje analizuotų šalių būsto kainų pokytis 2008 metų IV ketvirtį lyginant su ankstesnių metų tuo pačiu ketvirčiu.



**5. Pav.** Būsto kainų pokytis 2008 m. IV ketvirtį lyginant su 2007 m. IV ketvirčiu

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis [Global Property Guide ir Knight Frank]

Iš pateiktos diagramos matyti, kad Latvija patyrė didžiausią metinį būsto kainų kritimą, net 33,5 %. O Rusijoje, Bulgarijoje ir Ukrainoje 2008 m. pastebimas kainų augimas. Tačiau verta atkreipti dėmesį į tai, jog šis augimas tai metinė statistinė išraiška, kurioje neatsispindi tikrovė. Iš tiesų nuo 2008 metų pabaigos šiose šalyse būsto kainos taip pat ėmė kristi.

Vertinant Lietuvos ir JAV būsto rinkas, būtina pasakyti, jog tiesiogiai lyginti šių dviejų šalių būsto rinkas nėra prasminga. Pagrindinė priežastis ta, kad tiek instituciniu, tiek finansavimo požiūriu JAV taiko iš esmės kitokią sistemą. JAV būsto paskolos jau seniai „marketizuotos“, t.y. teikiamos finansų rinkoms padedant, paskolų teikėjams išleidžiant paskolomis užtikrintų vertybinių popierių. O Lietuvoje paskolos tebėra bankų balansuose [46].

Lietuvoje, kaip ir likusiose Europos šalyse, pastebimas akivaizdus būsto kainų mažėjimas. Nors Lietuvos ūkio subjektai, lyginant su išsivysčiusiomis Europos šalimis, yra sąlyginai nedaug išiskolinę, tačiau dabartinis sąstingis kreditų rinkoje, šoktelėjusios litų palūkanų normos bei sugriežtėję kiti skolinimosi reikalavimai rimtai pakirto įmonių plėtrą, o kartu ir pagrindinį

ekonomikos variklį – vidaus paklausą. Pasak, tarptautinės NT ekspertų vienijančios organizacijos „RICS“ Europos nario ir atstovo Baltijos šalims, Patriko Simono, Lietuvos situacija yra geriausia lyginant su kitomis Baltijos šalimis, tačiau būsto kainos kai kuriuose Vilniaus rajonuose dar gali mažėti. Jo teigimu, Lietuva iš trijų Baltijos šalių yra geriausioje situacijoje, o daugiausia problemų turi Latvija. „Bankų sistema Latvijoje yra mažiau stabili nei Lietuvoje ar Estijoje, todėl jai yra sunkiau. Lietuvos NT rinka mažiau kentės, nes Lietuvoje yra daugiau regionų, kai Latvijoje yra tik Ryga, todėl visos problemos joje ir kyla“ [ 66 ]. Nors „RICS“ atstovas teigia, kad Lietuvos situacija nėra prasčiausia, keliais mėnesiais anksčiau, žiniasklaidoje pasirodė straipsniai pesimistiškai vertinantys Lietuvos būsto rinkos būklę. Investuotojų gidas „Global Property Guide“, remdamasis paskutiniųjų 2008 metų mėnesių duomenimis, skelbia, jog Lietuva patenka į trečią blogiausių Europoje NT rinkų sąrašo vietą<sup>7</sup> [ 86 ]. Tačiau tokį informacijos nesuderinamumą galima paaiškinti labai paprastai. Šiuo pasaulio ekonomikos nestabilumo laikotarpiu situacija keičiasi žaibišku greičiu.

Daugelio ekspertų kalbos apie krizę Baltijos šalyse dažnai grindžiamos įprastais statistiniais rodikliais: didėja einamosios sąskaitos deficitas ir infliacija, krinta šalies ekonomikos konkurencingumas ir pan. Tačiau atidžiau pažvelgus į šiuos skaičius galima atrasti pagrindą optimizmui (jei optimistiniu laikysime sąstingio scenarijų). Pirmiausia, einamosios sąskaitos deficitas (ESD) Lietuvoje, kaip ir kitose Baltijos šalyse, daugiausia finansuojamas kredito institucijoms skolinantis iš užsienio pagrindinių grupės bankų (pvz. Lietuvoje tai sudaro apie 60 % ESD). Reikia pripažinti, kad daugelis Lietuvos investicijų susijusios su NT sektoriumi ar statybomis. Kita problema – infliacija. Kredito plėtra iš esmės nepadidino infliacijos, skaičiuojamos pagal vartotojų kainų indeksą, nors lėmė spartų NT kainų augimą.

Būsto kainų korekcija Lietuvai ir Vakarų Europai nebuvo staigmena – analitikai, tyrę šio regiono NT kainų pokyčio sąsają su šalių ūkio verslo ciklais, jau kelerius metus įtarė nenormalią kai kurių valstybių NT rinkų plėtrą ir laukė burbulų sproгимų bangos [ 15 ]. Tačiau numatymas, kiek tolimesnės rinkos nukris per 2009 metus, yra faktiškai neįmanomas. Šiuo metu, kai kiekviena rinka yra pažeidžiama visuotinio ekonomikos smukimo ir pasaulinės finansų krizės, mastas ir trukmė poveikio atskiroms šalims gali keistis. Nėra teisinga manyti, kad jei vienos šalies ekonomika smuko anksčiau už kitos, kad ji ir iš nuosmukio išsikaptys greičiau. Aptariant atskiras šalis būtina įvertinti faktą, kad kainos kiekvienoje jų kinta skirtingai ir tai susiję su tuo, jog šioje rinkoje informacija yra tik vienas iš veiksnių, padedančių pūstis burbului.

Apibendrinant, galima teigti, jog įvertinti Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos dabartinę situaciją kitų šalių atžvilgiu yra labai sudėtinga. Visų pirma, dėl pateikiamos informacijos

---

<sup>7</sup> Top 10 silpniausių Europos NT rinkų: 1. Latvija, 2. Airija, 3. Lietuva, 4. Estija, 5. Ukraina, 6. Liuksemburgas, 7. Malta, 8. Portugalija, 9. Austrija, 10. Prancūzija.

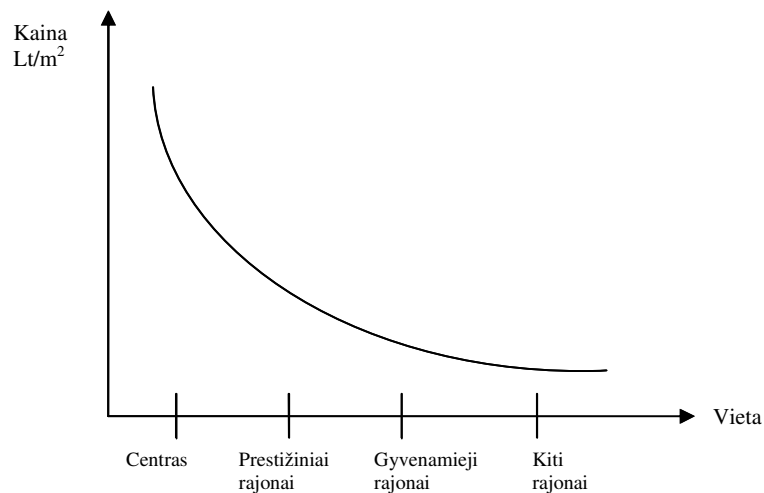
ir jos apdorojimo painumo. Kita priežastis – nepalanki ir neprognozuojama ekonominė situacija daugelyje pasaulio šalių dėl visuotinės finansų krizės. Iš tikrųjų 2008 metų pasaulinė finansų krizė komplikavo visų šalių ateities planus. Būsto kainų kritimas pastebimas tiek Europoje, tiek Amerikoje, pastaruoju metu netgi Azijoje. Latvija patyrė didžiausią metinį būsto kainų kritimą, o Rusijoje, Bulgarijoje ir Ukrainoje kainos tik dabar ėmė kristi, todėl statistiniai duomenys neatspindi tikrovės. Lietuvos ir JAV būsto rinkų iš viso negalima sugretinti, nes tiek instituciniu, tiek finansavimo požiūriu JAV taiko iš esmės kitokią sistemą. Nepaisant iškilusių sunkumų, galima konstatuoti faktą, jog bent jau kol kas užsienio analitikai tvirtina, jog Lietuvos situacija yra geriausia lyginant su kitomis Baltijos šalimis.

## **2.2. Būsto vertę lemiančių veiksnių dinamika**

Kaip jau išsiaiškinta šio darbo pirmo skyriaus ketvirtame poskyryje, visų būsto rinkos vertę lemiančių veiksnių įtaka rinkos vertei yra skirtinga. Todėl, norint įvertinti keleto iš visų veiksnių poveikį, visų pirma reikia išnagrinėti pasirinktų analizuoti veiksnių dinamiką. Jie yra tokie: būsto vieta, būsto paskolų portfelis, vidutinis metinis bruto darbo užmokestis, atlikti statybos darbai. Kad būtų lengviau, kiekvieno veiksnio reikšmėms yra sudaroma lentelė, kurioje parodomas vidutinis rodiklio lygis, grandininiai ir baziniai absoliutiniai padidėjimai / sumažėjimai, vidutinis absoliutinis padidėjimas/sumažėjimas, padidėjimo / sumažėjimo tempai bei vidutinis padidėjimo / sumažėjimo tempas.

**Vieta ir būsto rinkos vertė (kaina).** Pagrindinis veiksnys, sąlygojantis būsto rinkos vertę, yra vieta. Kadangi kiekybiškai vietovės dinamiką ištirti yra labai sunku ar beveik neįmanoma, buvo pasirinktas kokybinis šio rodiklio vertinimas. Pažymėtina, kad atliekant kokybinį vietos veiksnio tyrimą, neįmanoma nepaliesiti būsto kainų pokyčių tendencijų. Atsižvelgiant į šį faktą, vietos veiksnys ir būsto kainų pokyčių tendencijos tiriamos bendrai.

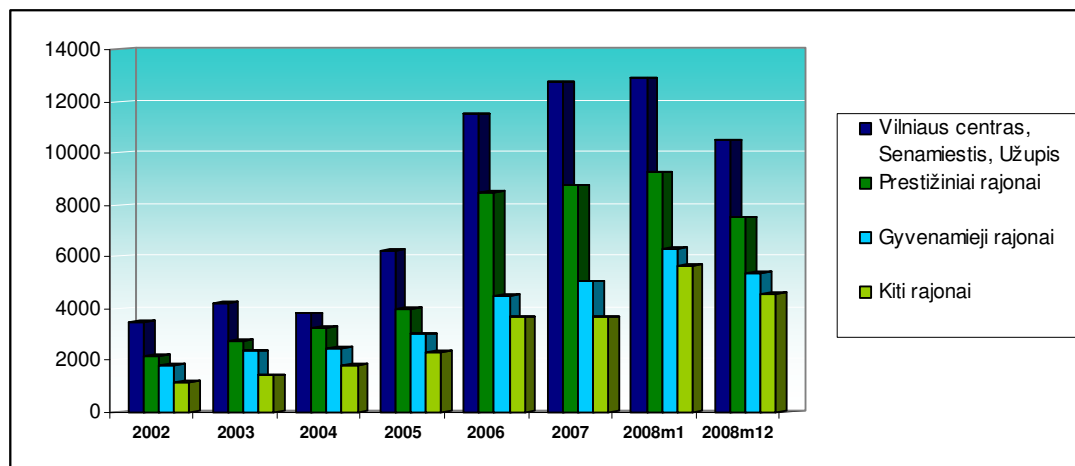
Būsto kainos funkcija rodo būsto kainą (už 1 m<sup>2</sup>) skirtinguose miesto rajonuose. Funkcijos nuolydis yra neigiamas, todėl, kad judant tolyn nuo centro išlaidos vykimui į darbą didėja. Dėl pakeičiamumo savybės ši funkcija turi išgaubtą formą: kainų padidėjimą gyventojai pakeičia kitais veiksniais [ 75 ].



**6. Pav.** Būsto kainos funkcija

Šaltinis: A.O'Sullivan „Miesto ekonomika“

Šeštame paveiksle pavaizduotas Vilniaus naujos statybos vidutinis butų kainų pasiskirstymas vietos atžvilgiu. Tyrimui pasirinkti naujos statybos butai, nes šiuo metu jie yra patys populiariausi ir turi didžiulę paklausą. Nors senos statybos butai taipogi nenusileidžia populiarumu, tačiau senos statybos butų kainos, ištyrus 7 metų laikotarpį, labiausiai atspindi bendros būsto rinkos situaciją. Remiantis sostinės pavyzdžiu, reikia pasakyti, kad brangiausi butai Vilniuje yra centre, Senamiestyje, Užupyje. Šiek tiek pigesni – prestižiniuose rajonuose: Antakalnyje, Naujamiestyje, Žvėryne. Dar pigesni gyvenamuosiuose mikrorajonuose, kurie yra atokiau nuo miesto centro: Viršuliškėse, Karoliniškėse, Lazdynuose, Fabijoniškėse, Justiniškėse, Šeškinėje, Pašilaičiuose, Pilaiteje, Žirmūnuose, Jeruzalėje, Baltupiuose, Santariškėse. Pigiausi butai yra Žemuosiuose Paneriuose, Grigiškėse, Naujojoje Vilnioje ir kituose prieš tai nepaminėtuose mikrorajonuose (žr. 7 pav.).



**7. Pav.** Vilnius: naujos statybos vidutinių butų kainų pasiskirstymas vietos atžvilgiu

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Ober-House metinėmis ataskaitomis

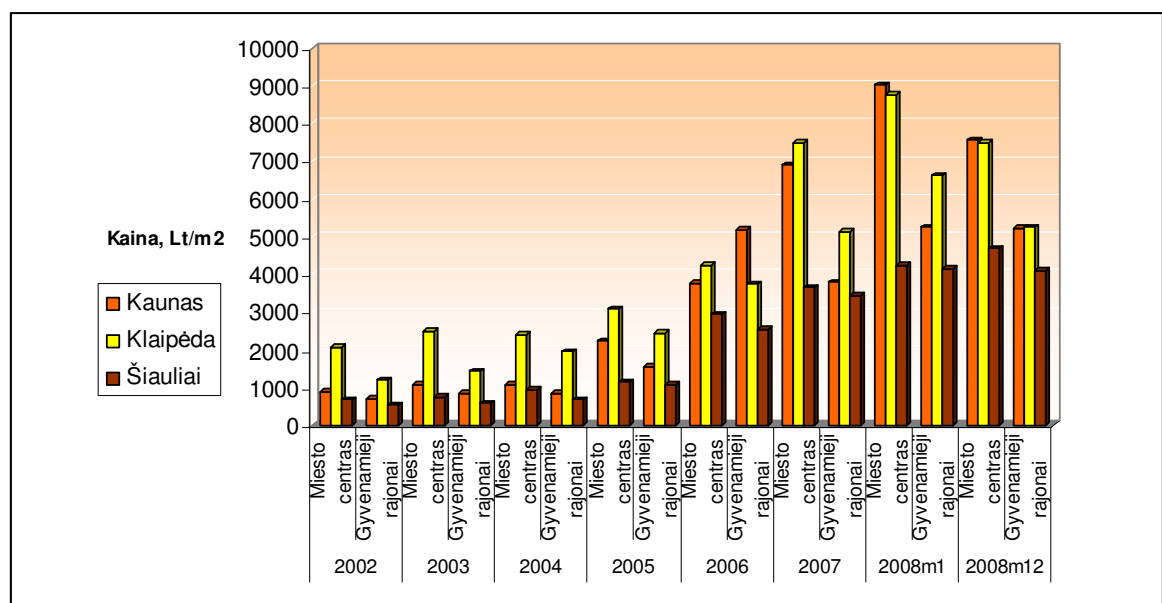
Vilniuje mažiausias būsto kainų atotrūkis tarp centre (Senamiestyje), prestižiniuose ir gyvenamuosiuose rajonuose esančių būstų pastebimas 2004 metais, o didžiausias 2007 metais.

Pastaraisiais metais susidarė didelis kainų skirtumas tarp prestižiniuose ir gyvenamuosiuose rajonuose esančių butų ar individualiųjų namų. Galima daryti prielaidas, kad tokį staigų prestižinių rajonų būstų kainų šuolį lėmė ribota pasiūla ir vartotojų paklausos padidėjimas būtent šioje vietoje esantiems būstams. Kaip teigiama teoriniuose šaltiniuose, paklausos didėjimui įtakos turi daugybė veiksnių, tačiau šiuo atveju manoma, kad pagrindinis iš jų yra psichologinis – socialinis veiksnys. Šiuolaikinėje visuomenėje prestižas turi neapčiuopiamą ir didelę galią. Jauniems ir sėkmingai karjerą pradėjusiems žmonėms gyventi prestižiniame rajone yra pagarbos ir vertės pripažinimo fenomenas.

Būsto kainų diferenciaciją priklausomai nuo vietos galima paaiškinti remiantis A. O' Salivanu („Miesto ekonomika“). Autoriaus teigimu kainos miestų centruose didelės, todėl, kad daugelis žmonių gali sau leisti ten gyventi. Didelė NT paklausa lemia žymią žemės sklypų paklausą, atitinkamai tai didina žemės sklypų kainas. Pažymėtina, kad aukšta žemės sklypo kaina yra aukštos būsto kainos pasekmė, o ne priežastis.

Pagal turimus duomenis prestižiniuose rajonuose esančių butų kainos pradėjo mažėti nuo 2008 metų pradžios ir šiuo metu yra apie 9 % mažesnės negu buvo metų pradžioje. Analogiška situacija ir su ekonominės klasės butais. Šiuo metu jų kainos yra 13 % mažesnės nei 2008 metų pradžioje. Galima daryti išvadą, jog nepaisant būstų vietos, visų klasių segmentuose parduodamo NT kainos krenta. Pagrindinė to priežastis - gyventojų perkamosios galios sumažėjimas ir lūkesčių pasikeitimas.

Tokia pati situacija yra susiklosčiusi ir kituose Lietuvos miestuose: centre būstas brangesnis, nei miegamuosiuose rajonuose ar miesto pakraštyje (žr. 8 pav.). Nepaisant šio bendro visiems miestams bruožo, kiekviename iš analizuojamų miestų būsto rinkos situacija yra kitokia.



8. Pav. Vidutinės naujos statybos butų kainos Kaune, Klaipėdoje ir Šiauliuose vietos atžvilgiu  
Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Ober-House metinėmis ataskaitomis

Kaune būsto rinkos vertės pokyčiai analogiškai sostinėje vykstantiems pokyčiams. Analizuojamo laikotarpio pradžioje (2002 m.) būsto kainos miesto centre ir gyvenamuosiuose rajonuose beveik nesiskyrė. Vėliau kainų skirtumas ėmė ryškėti vis labiau, 2005 metais miesto centre butai buvo 700 Lt/m<sup>2</sup> brangesni. Tačiau jau 2006 metais situacija visiškai pasikeitė. Nors būsto kainos ir toliau kilo, tačiau Kauno centre esantys butai buvo parduodami pigiau nei butai šio miesto gyvenamuosiuose rajonuose. Kainų skirtumas siekė 1425 Lt/m<sup>2</sup>. Vėlesniais metais (2007 m., 2008 m. sausio mėn.) nepaisant ženklaus būsto kainų šuolio, centro ir gyvenamuosiuose rajonuose esančio būsto kainų atskirties situacija normalizavosi: miesto centre esančio būsto kainos išaugo labiau nei gyvenamuosiuose rajonuose esančio būsto kainos. Tai reiškia, kad centre būstas vėl tapo brangesnis nei gyvenamuosiuose rajonuose.

Šiauliuose kainų kitimo tendencijos tokios pat kaip minėtųjų Vilniaus ar Kauno miestų, skirtumas tik pačiose kainose. Jos Šiaulių mieste yra mažiausios iš visų šiame darbe analizuojamų Lietuvos didmiesčių. Kainų atotrūkis tarp centre ir gyvenamuosiuose rajonuose esančių butų pakankamai nedidelis. Šiuo aspektu galima daryti prielaidą, jog daugiausia naujos statybos butų statoma gyvenamuosiuose rajonuose, nes miesto centre nėra tam suteikiamų sąlygų. Kita vertus, nors centre dauguma butų yra senesni ir labiau morališkai nusidėvėję, bet jų dislokacijos vieta suteikia būsto savininkams daugiau privalumų. Centras yra miesto širdis, svarbiausia sudėtingo visuomenės gyvenimo mechanizmo dalis. Miesto centre didžiausia įmonių ir organizacijų koncentracija. Šiaulių miesto gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka ir taip nebuvo labai aktyvi, per 2008 metus dar labiau sumažino tempus.

Klaipėdos mieste nekilnojamojo turto rinkos ypatybės skiriasi nuo visų prieš tai aptartų Lietuvos didmiesčių. Esminė priežastis ta, kad Klaipėda tai uostas, vienintelis šalies didmiestis, turintis priėjimą prie jūros. Todėl, šiam miestui būdingos pajūrio zonos NT rinkos ypatybės: didelis užsienio investuotojų susidomėjimas ir dideli spekuliacijos nekilnojamoju turto mastai. Pastarasis bruožas yra pagrindinė priežastis, kodėl Klaipėdoje nebuvo įspūdingo kainų šuolio 2002-2006 metų laikotarpiu, kuris buvo ypač ryškus kituose miestuose. Nors reikia pasakyti, kad šiame mieste būsto kainos per visą nagrinėjamą laikotarpį (išskyrus 2008 m. gruodžio mėn.) kaip ir visoje Lietuvoje didėjo. Brangiausi butai Klaipėdoje, esantys miesto centre bei senamiestyje nuo 2008 metų pradžios atpigo 15 %. Pažymėtina, kad kainų skirtumas tarp butų centre ir butų gyvenamuosiuose rajonuose Klaipėdoje nuolat mažėjo iki 2006 metų. Vėliau atskirtis pradėjo vis labiau ryškėti. Daugelio NT rinkos ekspertų nuomone, atskirties didėjimas yra normalus NT rinkos savireguliacijos procesas, kurio pasireiškimas suprantamas kaip NT rinkos sveikimo požymis (žr. 1.4 skyrių).

Apibendrinant vietos veiksnio kitimo tendencijas, reikia pasakyti, kad šiame darbe į jį pažvelgta labiau kokybiniu aspektu. Todėl, norint perteikti šio veiksnio kitimo tendencijas, atsižvelgiama į

būsto kainų pokyčius. Nes būtent kainų diferenciacija pagal būsto buvimo vietą leidžia interpretuoti vietos veiksnio svarbą būsto rinkos vertei. Vilniuje, Kaune (išskyrus 2006 metus) ir Šiauliuose pastebima bendra tendencija, kad būsto kainos miestų centruose yra didesnės nei gyvenamuosiuose rajonuose. Tokia situacija sąlygota daugelio veiksnių, tačiau kaip esminę galima išskirti ribotą pasiūlą miestų centruose. Miestų centruose būsto rinka neturi galimybės plėstis dėl įvairių priežasčių. Pagrindinė iš jų ta, kad nėra laisvų žemės sklypų, kuriuos būtų galima panaudoti naujai gyvenamųjų patalpų statybai. Dar viena bendra tendencija, siejanti visus šiame darbe tiriamus Lietuvos didmiesčius ta, jog 2006-2008 m. sausio mėn. laikotarpiu būsto kainos patyrė itin didelį šuolį, kuris populiariai vadinamas NT rinkos „burbulu“ ar bumu. Tačiau jau nuo 2008 metų gruodžio mėnesį būsto kainos ženkliai sumažėja. O tai savo ruožtu reiškia NT rinkos „burbulo sprogamą“.

**Būsto paskolų portfelis.** Antrasis nagrinėjamas veiksnys – būsto paskolų portfelis. Fiziniams asmenims teikiamų paskolų portfelyje būsto paskolos užima didžiąją dalį. Šis rodiklis glaudžiai susijęs su šalyje vykdoma ekonomine - finansine politika. Būsto paskolų portfelio dinamikos tyrimo rezultatus galima matyti 2.1 lentelėje.

Vidutiniškai kasmet šalies būsto paskolų portfelį sudarė 5862,9 mln. litų. Didžiausias metinis padidėjimas nustatytas 2008 metais, kai palyginus su 2007 metais būsto paskolų portfelis išaugo 6333,9 mln. lt. Per visą nagrinėjamą laikotarpį (2002–2008 m.) šalies būsto paskolų portfelis išaugo 15611,4 milijonais litų. Nuo 2002 iki 2005 metų išaugo 2398,2 mln. litų, nuo 2002 iki 2006 metų – 5373,1 mln. litų. O 2007 metais, pastaruosius lyginant su baziniais metais, būsto paskolų portfelis padidėjo 9277,5 mln. lt. Paskaičiuotas vidutinis absoliutinis padidėjimas parodė, kad vidutiniškai kasmet tiriamasis rodiklis padidėdavo beveik po 2602 mln. lt per visą nagrinėjamą laikotarpį. Išreiškus šio veiksnio dinamiką procentais, rezultatai yra tokie: didžiausias metinis padidėjimas, kuomet būsto paskolų portfelis išaugo 87%, nustatytas 2006 metais. Nuo 2002 iki 2008 metų nagrinėjamas rodiklis padidėjo net 1501 procentu. Taip pat buvo apskaičiuotas vidutinis padidėjimo tempas, kuris parodė, kad vidutiniškai kas metus būsto paskolų portfelis padidėdavo po 60 %.

2.2 lentelė

### Būsto paskolų portfelio dinamika 2002-2008 metais

Metai	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Būsto paskolų portfelis, mln. lt.</b>	1040,4	1269,3	1909	3438,6	6413,5	10317,9	16651,8
Vidutinis lygis	5862,9						
Grandininis absol. padid./ sumažėjimas		228,9	639,7	1529,6	2974,90	3904,40	6333,90
Bazinis absol. padid./ sumažėjimas	0	228,9	868,6	2398,2	5373,1	9277,5	<b>15611,4</b>
Vid. absol. padidėjimas/ sumažėjimas	2601,9						
Grandininiai padid./ sumaž. tempai, %		22%	50%	80%	87%	61%	61%
Baziniai padid./ sumaž. tempai, %	0	22%	<b>83%</b>	<b>231%</b>	<b>516%</b>	<b>892%</b>	1501%
Vid. padidėjimo/ sumažėjimo tempas, %	60%						

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis atliktais Lietuvos banko duomenų dinaminį eilučių skaičiavimais pagal 9 priedą



Apžvelgus būsto paskolų portfelio dinamiką, galima teigti, kad būsto paskolų portfelis auga gana sparčiais tempais. Vienas iš veiksnių, kuris paskatino skolintis pinigų būstui įsigyti ir būsto paskolas padarė populiarias, buvo prieš 4-5 metus įsibėgėjusi valstybės lengvatinė būsto paskolų programa – kai žmonės pinigų pasiskolinti galėjo lengviau, geresnėmis sąlygomis ir su mažesnėmis palūkanomis [2]. Akivaizdu, kad beprotiška komercinių bankų tarpusavio konkurencija suteikti kuo palankesnes būsto kredito sąlygas potencialiems klientams taip pat stipriai prisidėjo prie banko paskolų portfelio augimo. Įdomu tai, kad šioje lentelėje duomenys neatspindi realios (šiandieninės) Lietuvos ekonominės – finansinės situacijos. Reikia pasakyti, kad 2008 metų pabaigoje, būsto rinkoje galutinai įsivyravus štiliui, Lietuvos komerciniai bankai ėmėsi įvairių riziką mažinančių priemonių: sukėlė palūkanų normas, sugriežtino paskolų teikimo sąlygas ir skolininkų rizikos vertinimą. Pastaruju metu bankai siūlo papildomus saugumo instrumentus – gyvybės, nekilnojamojo turto draudimą, visokius finansinius rizikos valdymo mechanizmus, investicinius fondus ir panašiai. Tai reiškia, kad būsto paskolų portfelis šiuo metu pradeda stipriai trauktis (mažėti). Deja, dinamikos tyrime kol kas negalima to išvelgti, dėl naujausių duomenų trūkumo. Tolimesnis būsto paskolų portfelio dydis priklausys nuo šalies ekonominės raidos tempų.

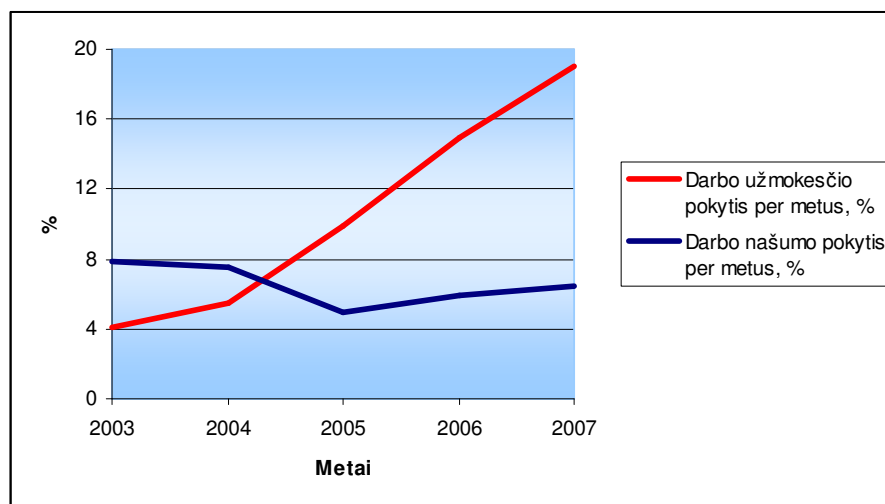
**Darbo užmokestis.** Paskaičiuotas vieno iš svarbiausių gyvenimo gerovės rodiklių – šalies ūkio darbuotojų vidutinio metinio bruto darbo užmokesčio (toliau darbo užmokesčio) vidutinis lygis parodė, kad vidutiniškai kasmet, nagrinėjant 2002-2008 metų laikotarpį, darbo užmokestis sudaro 17229,6 litus. (žr. 2.2 lentelę). Didžiausias metinis darbo užmokesčio padidėjimas nustatytas 2008 metais, kuomet palyginus su 2007 metais, šis rodiklis išaugo 5203 litais. Per visą nagrinėjamą laikotarpį darbo užmokestis padidėjo 14665 lt. 2005 metus palyginus su baziniais 2002 metais, darbo užmokestis išaugo 3147,6 litų. Nuo 2002 iki 2004 metų padidėjo 1624,8 lt, o 2002 – 2003 metų laikotarpyje – 704,4 lt. Vidutiniškai kas metus šalies ūkio darbuotojų vidutinis metinis bruto darbo užmokestis padidėdavo po 2444,2 lt. Apskaičiavus grandininis padidėjimo (sumažėjimo) tempus, tampa aišku, kad darbo užmokesčio augimo tempai kasmet būdavo vis didesni. Mažiausias padidėjimo tempas nustatytas 2003 metus lyginant su 2002 metais ir yra lygus 6%, o didžiausias metinis padidėjimas, kuomet darbo užmokestis išaugo 24%, nustatytas paskutiniaisiais nagrinėjamo laikotarpio metais. Be to, per visą nagrinėjamą laikotarpį šis rodiklis padidėjo 121 procentu. Vidutiniškai kas metus vidutinis metinis bruto darbo užmokestis padidėdavo po 14 procentų.

**Lietuvos ūkio darbuotojų vidutinio metinio bruto darbo užmokesčio dinamika 2002-2008 metais**

Metai	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Šalies ūkio darbuotojų vidutinis metinis bruto darbo užmokestis, Lt	12166,8	12871,2	13791,6	15314,4	18002,4	21628,8	26832*
Vidutinis lygis	17229,6						
Grandininis absol. padid./ sumažėjimas		704,4	920,4	1522,8	2688,00	3626,40	5203,20
Bazinis absol. padid./ sumažėjimas	0	704,4	1624,8	3147,6	<b>5835,6</b>	<b>9462</b>	14665,2
Vid. absol. padidėjimas/ sumažėjimas	2444,20						
Grandininiai padid./ sumaž. tempai, %		6%	7%	11%	18%	20%	24%
Baziniai padid./ sumaž. tempai, %	0	6%	13%	26%	48%	78%	121%
Vid. padidėjimo/ sumažėjimo tempas, %	14%						

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis atliktais Statistikos departamento duomenų dinaminį eilučių skaičiavimais pagal 9 priedą

Reikia pabrėžti, kad šalies ūkio darbuotojų vidutinio metinio bruto darbo užmokesčio pokyčiai yra analogiški bankų suteikiamų būsto paskolų portfelio pokyčiams. Ištyrus šio veiksnio dinamiką galima pastebėti, jog darbo užmokestis per nagrinėjamą laikotarpį visą laiką didėjo. Darbo užmokesčio augimui įtakos turėjo iki 800 litų padidintas minimalus mėnesinis darbo užmokestis, sumažintas gyventojų pajamų mokesčio tarifas, pasireiškęs pajamų legalizavimo efektas, padidintas neapmokestinamųjų pajamų dydis (NPD). Be to, darbo užmokesčio didėjimą galima sieti ir su infliacijos kilimu nagrinėjamu laikotarpiu bei paaštrėjusia įmonių tarpusavio konkurencija dėl aukštos kvalifikacijos darbuotojų. Be abejo, pajamų augimas didele dalimi priklauso ir nuo darbo našumo augimo. Nuolat augant darbo našumui, nuolat didės darbuotojų atlyginimai, įmonių pelnai ir turto kainos [47]. Vadinas, bet koks nuolatinis tvarus kainų augimas be ryškaus darbo našumo augimo ekonomikoje yra beveik neįmanomas. Lietuvoje per pastaruosius keturis metus susiklostė padėtis, kai darbo našumas augo lėčiau nei darbo užmokestis ( žr. 9 pav. ).



**9. Pav.** Darbo užmokesčio ir našumo dinamika

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis [47]

Sparčiai kylant darbo užmokesčiui, vis daugiau namų ūkių panoro įsigyti nuosavą būstą, todėl augo ir NT kainos. Bet akivaizdu, jog tokia rinkos plėtra buvo nedarni. Nes negalima nepaminėti fakto, jog 2009 metų pradžioje (šio laikotarpio duomenys viešai dar neskelbiami) Lietuvos įmonės išsigandusios pasaulinės finansų krizės masiškai pradėjo mažinti darbuotojų atlyginimus. Nors atliktas darbo užmokesčio dinamikos tyrimas rodo, kad ir 2008 metais atlyginimai didėjo, iš tiesų jie kilo tik iš inercijos.

**Statybos darbai.** Ketvirtasis nagrinėjamas rodiklis yra atlikti statybos darbai gyvenamųjų namų statyboje, kurie yra išreikšti pinigine verte (mln. lt). Šio rodiklio dinamikos tyrimo rezultatus galima pamatyti 2.3 lentelėje. Vidutinis atliktų statybos darbų gyvenamųjų namų statyboje lygis yra beveik 1143 mln. litų. Tai reiškia, kad vidutiniškai kas metus yra pastatoma gyvenamųjų namų už 1143 mln. litų. Už daugiausia lėšų statybos darbų buvo atlikta 2007 metais, jos siekė net 2198 mln. litų. Pažymėtina, jog bet kurių kitų analizuojamų metų, palyginus juos su baziniais (2002m.), atliktiems statybos darbams sunaudotos lėšos mažesnės. Todėl reikia pasakyti, kad 2002 – aisiais metais statybos darbų gyvenamųjų namų statyboje atlikta mažiausiai per visą nagrinėjamą laikotarpį. Tačiau ištyrus šio rodiklio absoliutinį padidėjimą grandininio būdu, svarbu paminėti, jog mažiausios statybos darbų apimtys buvo 2003 metais (lyginant juos su 2002 m.) – 142,93 mln. lt. Per visą nagrinėjamą laikotarpį sumažėjimas pastebimas tik 2008 metais – 31 mln. litų. Intensyvesni statybos darbai gyvenamųjų namų statyboje vyko 2005 metais lyginant su 2004 metais, atliktų statybos darbų vertė sudarė 204,57 mln. litų. Na, o 2006 ir 2007 metais statybos darbų atlikta dar daugiau, atitinkamai už 640,33 mln. litų ir už 738,24 mln. litų. Per visą nagrinėjamą septynerių metų laikotarpį (2002 – 2008 m.) atlikti statybos darbai išaugo 1868,08 mln. litų. Vidutiniškai kasmet atliktų statybos darbų padaugėdavo už 311,35 milijonus litų. Reikia pastebėti, kad didžiausias metinis padidėjimas, kuomet statybos darbai išaugo net 78%, nustatytas 2006 metais. 2007 metus lyginant su 2006 metais, gyvenamųjų namų statybos išaugo 51%. Dar mažesniu tempu statybos augo 2003 metais, jų augimas siekė 48%. Mažiausias metinis padidėjimas nustatytas 2005 metais – 33%. Na, o atliktų statybos darbų sumažėjimas pastebimas vieninteliais nagrinėjamo laikotarpio metais – 2008 - aisiais. Per visą nagrinėjamą laikotarpį gyvenamųjų namų statyba išaugo ir yra lygi 625%. Tai dešimt procentų mažiau nei 2007 metus lyginant su baziniais metais, tačiau vis tiek toks padidėjimo tempas gana įspūdingas. Nepaisant 2008 metų atliktų statybos darbų sumažėjimo, gyvenamųjų namų statyba per septynerius metus sparčiai augo. Todėl palyginus 2007 metus su baziniais, pokytis pastebimas labai didelis. Vidutiniškai kasmet statybos darbų apimtys padidėdavo 41%.

## Atliktų statybos darbų gyvenamųjų namų statyboje dinamika 2002-2008 metais

Metai	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Atlikta statybos darbų gyvenamųjų namų statyboje, mln.lt</b>	298,92	441,85	615,12	819,69	1460,02	2198,26	2167*
Vidutinis lygis	1142,98						
Grandininis absol. Padid./ sumažėjimas		142,93	173,27	204,57	640,33	738,24	-31,26
Bazinis absol. Padid./ sumažėjimas	0	142,93	316,2	520,77	1161,1	1899,34	1868,08
Vid. absol. Padidėjimas/ sumažėjimas	311,35						
Grandininiai padid./ sumaž tempai, %		48%	39%	33%	78%	51%	-1%
Baziniai padid./ sumaž. Tempai, %	0	48%	106%	174%	388%	635%	625%
Vid. padidėjimo/ sumažėjimo tempas, %	41%						

\*įvertis

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis atliktais Statistikos departamento duomenų dinaminų eilučių skaičiavimais pagal 9 priedą

Atliktų statybos darbų gyvenamųjų namų statyboje vertė daugiausia didėjo, išskyrus 2008 metus. Nors Statistikos departamentas 2008 metų tikslų duomenų dar nepateikia, bet atsižvelgiant į pateiktą įvertį, matyti, jog statybos darbų pastaruoju metu mažėja. Manoma, kad realiai šis skaičius turėtų būti dar mažesnis, nes būtų pasiūla vis dar auga tik iš inercijos, per devynis praėjusių metų mėnesius buvo pastatyta 27 % daugiau butų nei prieš metus. Todėl neturėtų stebinti tai, jog bendras metų rodiklis yra didesnis. Taigi, atsižvelgiant į atliktų statybos darbų gyvenamųjų namų statyboje dinamiką ir tai, kad šiuo metu Lietuvą krečia ekonominė, finansinė ir politinė krizė, galima daryti prielaidą, kad ateityje statybos darbų apimtys smarkiai smuks.

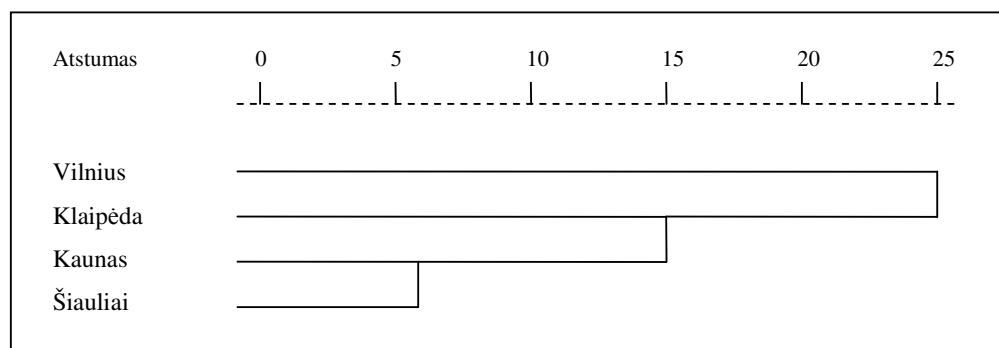
Apibendrinant būsto paskolų, šalies ūkio darbuotojų vidutinio metinio bruto darbo užmokesčio ir atliktų statybos darbų kitimo tendencijas, galima teigti, jog visi šie rodikliai per nagrinėjamą 2002-2008 metų laikotarpį dažniausiai didėja. Būsto paskolų vidutinis padidėjimo tempas yra didžiausias, mažesnis atliktų statybos darbų ir darbo užmokesčio – mažiausias. Spartų būsto paskolų portfelio augimą per analizuojamą laikotarpį lėmė itin palankios kreditinių įstaigų paskolų teikimo sąlygos: mažos palūkanų normos, minimalūs klientų mokumo reikalavimai, didelė bankų tarpusavio konkurencija ir pan. Per 2002-2008 metus statybos darbų apimtys žymiai išaugo. Didelę įtaką naujo būsto statybai turėjo tuo metu palankios skolinimosi sąlygos. Dar vieno būsto rinkos vertę įtakojančio veiksnio – šalies ūkio darbuotojų vidutinio bruto darbo užmokesčio didėjimas nagrinėjamu laikotarpiu, teoriniuose modeliuose leistų daryti išvadą, kad gerėja gyvenimo kokybė, auga vartojimas (didėja poreikis būstui), todėl didėja paklausa ir kyla būsto rinkos vertė. Tačiau prasidėjusi krizė Lietuvos ekonomikoje leidžia suprasti, kad darbo užmokesčio augimas yra įtakotas ne logiškų procesų, o ekonomikos perkaitimo. Nepaisant to, apžvelgus šių veiksnių kitimo tendencijas, galima daryti išvadą, kad visi jie didina nekilnojamojo turto rinkos vertę.

### 2.3. Lietuvos būsto rinkos klasterinė analizė

Kasdieninėje ir mokslinėje veikloje klasterizavimas vyksta nuolat. Šiuo tyrimu norėta sužinoti į kokias grupes bus apjungiami didmiesčiai pagal vidutines būsto kainas miestų centruose. Gauti rezultatai parodo klasterių tarpusavio hierarchiją. Tai reiškia, kad keturi didieji Lietuvos miestai yra laikomi vienu dideliu klasteriu, kurį sudaro mažesni klasteriai, šiuos savo ruožtu dar mažesni ir t.t. Nustačius bendrą visų klasterių tarpusavio priklausomybių struktūrą, pabrėžtina, jog galimi keli klasterių modeliai: trijų ir dviejų klasterių. Pasirinkus trijų klasterių modelį 2002 metais išskiriamos tokios grupės:

1. Vilniaus miestas. Jis išsiskyrė kaip miestas, kuriame analizuojamais metais vidutinės būsto kainos miesto centre buvo didžiausios (virš 3000Lt/m<sup>2</sup>);
2. Klaipėdos miestas. Šis miestas analizuojamu laikotarpiu buvo antrame lygyje (jame vidutinės būsto kainos miesto centre 2002 metais buvo virš 2000 Lt/m<sup>2</sup>);
3. Kaunas ir Šiauliai. Šie miestai pagal vidutines būsto kainas miestų centruose buvo trečiame lygyje (vidutinės būsto kainos miesto centre nesiekė 1100 Lt/m<sup>2</sup>);

Taikant dviejų klasterių modelį, į vieną grupę apjungiami ankstesnio etapo antras ir trečias klasteriai (žr. 10 paveikslą). Tai reiškia, kad Klaipėdos miestas priskiriamas Kauno ir Šiaulių miestams ir dviejų klasterių modelyje šie trys miestai sudaro vieną bendrą grupę (vidutinės būsto kainos miestų centruose iki 2500 Lt/m<sup>2</sup>). Pirmasis klasteris liko nepakitęs. Paskutiniame etape (vieno klasterio modelyje) visi didieji Lietuvos miestai sujungiami į vieną.



**10. Pav.** 2002 metų dendrograma pagal Wardo metodą

*Šaltinis:* sudaryta darbo autorės, remiantis LR Statistikos departamento duomenimis ir [78]

Esminis skirtumas tarp modelių - atstumo mato dydis, kuris dar kitaip vadinamas skirtingumo matu. Kuo didesnė skirtingumo mato reikšmė, tuo apskritys mažiau panašios. Šiam tyrimui atlikti taikomas Euklido atstumo kvadratas, kuris apskaičiuojamas pagal formulę:

$$Dist(x, y) = \sum_{i=1}^n (x_i - y_i)^2 ; (5)$$

Taigi remiantis nuostata, jog kuo atstumas mažesnis, tuo klasteriai panašesni, nuspręsta, kad šiam tyrimui optimalus klasterių skaičius yra 3 (Euklido atstumo kvadratas lygus 5)<sup>8</sup>.

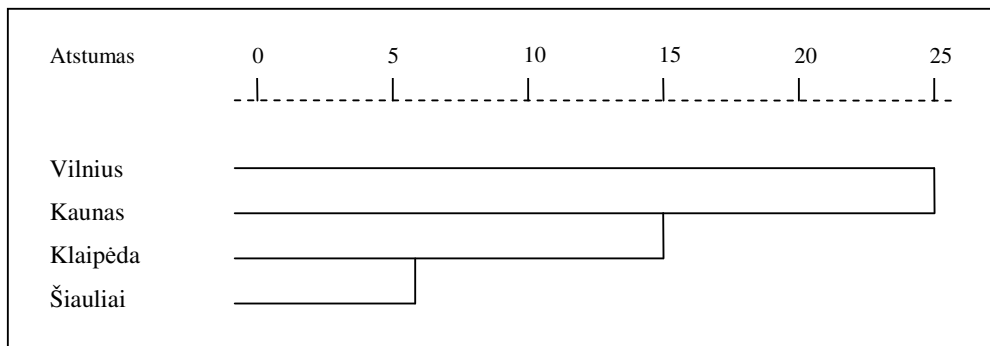
Klasterinė analizė buvo atlikta ir su 2008 metų vidutinių būsto kainų miestų centruose duomenimis. Naudojant trijų klasterių modelį 2008 metais miestai išsidėstė sekančiai:

1. Vilniaus miestas. Šis miestas išliko kaip didžiausias vidutines būsto kainas miesto centre turintis miestas (2008 metų pabaigoje kaina viršijo 9500 Lt);

2. Kaunas ir Klaipėda. Šie miestai pagal vidutines būsto kainas miesto centre analizuojamu laikotarpiu buvo antrame lygyje (vidutinės būsto kainos miesto centre siekė nuo 7300 Lt/m<sup>2</sup> iki beveik 7700 Lt/m<sup>2</sup>);

3. Šiauliai. Šis miestas 2008 metų gruodžio mėnesio duomenimis pagal vidutines būsto kainas miesto centre pateko į žemiausią lygį (būsto vertė nesiekė 5000 Lt/m<sup>2</sup>).

Taikant dviejų klasterių modelį, į vieną grupę apjungiami ankstesnio etapo antras ir trečias klasteriai. Tai reiškia, kad prie Kauno ir Klaipėdos miestų priskiriamas Šiaulių miestas ir dviejų klasterių modelyje šie trys miestai sudaro vieną bendrą grupę (vidutinės būsto kainos miesto centre – nuo 4400 Lt/m<sup>2</sup> iki 7700 Lt/m<sup>2</sup>), kitiems klasteriams nepakitus. Paskutiniame etape (vieno klasterio modelyje) visi keturi didieji Lietuvos miestai sujungiami į vieną ( žr. 11 pav.).



**11. Pav.** 2008 metų dendrograma pagal Wardo metodą

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis LR Statistikos departamento duomenimis

Verta atkreipti dėmesį į tai, jog trijų klasterių modelyje Vilniaus miestas sudaro atskirą klasterį tiek 2002 m., tiek 2008 metais. Tačiau tai neturėtų stebinti, nes Vilniaus miestas yra didžiausias ir veikia kaip traukos centras. Vilniaus mieste gyventojų skaičius didžiausias, tiesioginių užsienio investicijų sulaukiama daugiausia, užimtųjų skaičius taip pat didžiausias, savo ruožtu ir darbo užmokestis didžiausias. Regioniniai statistiniai duomenys pateikti statistikos departamente aiškiai parodo, jog Vilniaus miestas (apskritis) visose ekonominėse- socialinėse srityse pirmauja ir tuo būdu tampa išskirtimi. Tuo tarpu kiti miestai skiriasi neženkliai ir turi daugiau bendrų bruožų.

<sup>8</sup> Taikant Ward'o metodo klasterių jungimo strategiją, imama klasterių pora ir apskaičiuojama požymių vektorių nuokrypių nuo jungtinio klasterio centro kvadratų suma. Tas pats daroma su kita klasterių suma ir t.t. Jungiami tie klasteriai, kuriuos sujungus nuokrypių suma mažiausia.

Atlikus 2002 ir 2008 metų vidutinių būsto kainų miestų centruose klasterines analizes matyti, kad Vilnius ir Šiauliai per analizuojamą laikotarpį išliko tame pačiame lygyje. Padėtis keitėsi tik Kauno ir Klaipėdos miestuose:

1. Kauno miestas pakilo iš trečio lygio į antrą lygį. Jei 2002 metais vidutinis būsto miestų centruose kainų lygis šiame mieste buvo panašus kaip Šiauliuose, tai 2008 metais tarp šių miestų būsto kainų atsirado nemažas skirtumas.

2. Klaipėdos mieste vidutinės būsto kainos miesto centre pastaraisiais metais kito mažesniais tempais negu Kauno mieste. Todėl Klaipėdos miesto padėtis trijų klasterių modelyje analizuojamu laikotarpiu liko nepakitusi.

Apibendrinant galima teigti, jog tyrimo metu atlikta klasterinė analizė padėjo sugrupuoti keturis Lietuvos didmiesčius į atitinkamus klasterius pagal vidutines būsto kainas miesto centre. Žinant, kad skirtumai klasterių viduje turi būti kuo mažesni, o tarp klasterių – kuo didesni, yra taikomas (optimalus) trijų klasterių modelis, kurio Euklido atstumo kvadratas yra mažiausias. Lyginant 2002 ir 2008 metų vidutinių būsto kainų (miesto centre) klasterizavimą, galima teigti, jog pokyčiai šioje srityje iš tiesų vyksta. Nors vidutinės būsto kainos miesto centre didėjo visuose miestuose, tačiau jos kito ne vienodai. Šiaulių mieste jos augo mažiausiai, o Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje – daugiau, ypač Kaune. Dėl to pasikeitė šio miesto padėtis kitų miestų atžvilgiu. Šiuos pokyčius lėmė valstybės vykdoma regioninė politika, makroekonominė šalies padėtis (makroekonominiai įvykiai), urbanizacija ir kiti procesai.

## **2. 4. Būsto vertės priklausomybės nuo jų lemiančių veiksnių įvertinimas**

### *2.4.1 Būsto vertės priklausomybė nuo nekilnojamojo turto vietos*

Pirmasis atvejis – naujos statybos būsto Lietuvos didmiesčiuose rinkos vertės ir vietos tarpusavio ryšys. Reikia įvertinti kaip priklausomai nuo būsto vietos, keičiasi būsto rinkos vertė. Kaip jau minėta anksčiau, šiam tarpusavio ryšiui tirti naudojama rangų koreliacija. Naudojant šį metodą, būstas sugrupuojamas pagal jo dislokacijos vietą. Kadangi yra analizuojami keturi didieji Lietuvos miestai: Vilnius, Kaunas, Klaipėda ir Šiauliai, reikia atlikti grupavimą. Vilnius pagal nekilnojamojo turto vietą yra skirstomas į keturias grupes, o visi kiti miestai tik į dvi (žr. 2.4 ir 2.5 lenteles).

2.5 lentelė

### **Vilniaus miesto būsto grupavimas pagal nekilnojamojo turto vietą**

Būsto vieta	Grupė
Centras, Senamiestis, Užupis	4
Prestižiniai rajonai	3
Gyvenamieji rajonai	2
Kiti rajonai	1

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis [92]

Į ketvirtąją nekilnojamojo turto vietos grupę įeina šios Vilniaus miesto teritorijos: Vilniaus centras, Senamiestis ir Užupis. Trečią grupę sudaro prestižiniai rajonai: Naujamiestis, Antakalnis ir Žvėrynas. Antroje grupėje yra visi gyvenamieji („miegamieji“) mikrorajonai: Viršuliškės, Karoliniškės, Lazdynai, Fabijoniškės, Justiniškės, Šeškinė, Pašilaičiai, Pilaitė, Žirmūnai, Jeruzalė, Baltupiai, Santariškės. Pirmąją grupę sudaro: Žemieji Paneriai, Grigiškės, Naujoji Vilnia ir visi kiti prieš tai nepaminėti mikrorajonai.

Tiriant koreliaciją šiuo būdu yra skaičiuojamas Kendelo koreliacijos koeficientas, jo išraiška yra tokia:

$$K_{kendelo} = \frac{2(S_1 - S_2)}{n(n-1)} \quad (6)$$

Čia:

$S_1$  – teigiamų verčių požymiai;

$S_2$  – neigiamų verčių požymiai;

$n$  – šiuo atveju tiriamo laikotarpio trukmė.

Atlikus skaičiavimus paaiškėjo, kad koreliacijos koeficientas tarp vieno kvadratinio metro buto kainos ir nekilnojamojo turto vietos Vilniuje yra 0,9, tai reiškia, kad ryšys tarp vieno kvadratinio metro kainos ir nekilnojamojo turto vietos yra labai stiprus. O teigiamas ženklas parodo, kad koreliacija teigiama, tai reiškia, kad didėjanti vieno kvadratinio metro buto kaina Vilniuje, atitinka didėjančią nekilnojamojo turto vietos grupę. Taipogi galima apskaičiuoti determinacijos koeficientą, kuris parodo priklausomybės laipsnį tarp rezultatinis požymio ir jį įtakančių veiksnių. Gautasis determinacijos koeficientas yra 81 %. Tai reiškia, kad 81 procentai vieno kvadratinio metro kainos yra sąlygoti nekilnojamojo turto vietos pokyčių. Tokiu atveju pokyčiai nekilnojamojo turto vietos grupėse turi įtaką vieno kvadratinio metro kainos pakitimams.

2.6 lentelė

#### Kauno, Klaipėdos ir Šiaulių miestų būstų grupavimas pagal nekilnojamojo turto vietą

Būsto vieta	Grupė
Centras	2
Gyvenamieji rajonai	1

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis [92]

Į antrą nekilnojamojo turto vietos grupę įeina būstas esantis miesto centre. O pirmą grupę sudaro gyvenamieji mikrorajonai.

2.7 lentelė

#### Kauno, Klaipėdos ir Šiaulių miestų butų vertės priklausomybės nuo nekilnojamojo turto vietos rodikliai

	Kaunas	Klaipėda	Šiauliai
Koreliacijos koeficientas	0,8	1	1
Determinacijos koeficientas	64%	100%	100%

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis atliktais skaičiavimais



Apskaičiuoti koreliacijos koeficientai parodė, kad Kaune situacija yra identiška Vilniaus miesto situacijai, koreliacijos koeficientas yra 0,8. Galima daryti išvadą, jog ryšys tarp vieno kvadratinio metro kainos ir nekilnojamojo turto vietos yra labai stiprus, be to, didėjanti vieno kvadratinio metro buto kaina Kaune, atitinka didėjančią nekilnojamojo turto vietos grupę. Klaipėdos ir Šiaulių miestams paskaičiuotas koreliacijos koeficientas lygus 1. Tai reiškia, kad požymių rangai visiškai sutampa. Determinacijos koeficientai šiuose miestuose lygūs 100%. Tai reiškia, kad vieno kvadratinio metro buto kaina visiškai sąlygojama nekilnojamojo turto vietos. Tačiau gautas rezultatas sukelia abejonių, nes yra žinoma, kad be nekilnojamojo turto vietos veiksnio yra dar daugybė veiksnių (visi jie buvo aptarti pirmo skyriaus, 4 poskyryje), kurie daro poveikį būsto rinkos vertei. Galima daryti prielaidą, kad tokį rezultatą sąlygojo būtent tai, kad analizuojamu laikotarpiu butų kainos nuolat augo, kai tuo tarpu Vilniuje ir Kaune per analizuojamą laikotarpį buvo atvejų kai kainos mažėjo.

#### *2.4.2 Būsto vertės priklausomybė nuo būsto paskolų portfelio*

Antrasis atvejis - tai naujos statybos būsto vertės ir šalies kreditinių įstaigų būsto paskolų portfelio tarpusavio ryšys. Reikia įvertinti kaip keičiantis būsto paskolų portfeliui, keičiasi būsto rinkos vertė. Būsto paskolų portfelis yra faktorinis, nepriklausomas kintamasis, dėl jo keičiasi kitas kintamasis. Būsto rinkos vertė (kaina) – priklausomas arba rezultatinis kintamasis, jis keičiasi dėl pirmojo kintamojo įtakos.

**Vilnius.** Paskaičiavus determinacijos koeficientą nustatyta, kad kreditinių įstaigų būsto paskolų portfelis 89,43 % sąlygoja vieno kvadratinio metro naujos statybos buto Vilniaus centre buto kainą. Apskaičiuotas tiesinės koreliacijos koeficientas parodo koks ryšys yra tarp nagrinėjamų rodiklių. Jis yra tiesioginis, nes koeficientas yra teigiamas ir lygus 0,9457. Kadangi kuo reikšmė artimesnė 1 (-1), tuo ryšys tarp nagrinėjamų kintamųjų glaudesnis, iš gauto rezultato matyti, kad būsto paskolų portfelį ir buto rinkos vertę sieja labai glaudus ryšys. Tiesinės koreliacijos koeficientas patvirtina, kad Vilniaus centre 1 Lt/m<sup>2</sup> rinkos kainą ir būsto paskolų portfelį sieja itin stiprus, tiesioginis ryšys. Norint įvertinti tiesinės koreliacijos koeficiento reikšmingumą Stjudento kriterijumi, reikia apskaičiuoti faktinę t kriterijaus reikšmę.

Ši reikšmė randama pagal formulę:

$$t_r = r * \sqrt{\frac{n-2}{1-r^2}} \quad (7)$$

Taigi apskaičiuota faktinė t kriterijaus reikšmė yra lygi 10,35. Iš Stjudento skirstinio t reikšmių lentelės yra surandama, kad esant laisvės laipsnių skaičiui 3, kritinės kriterijaus reikšmės yra tokios:

**Stjudento skirstinio t reikšmės, kai laisvės laipsnių skaičius lygus 3**

Laisvės laipsnių skaičius	$\alpha$ - reikšmingumo lygmuo arba tikimybė		
	0,10	0,05	0,01
3	2,3534	3,1825	5,8409

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis [68]

Kadangi faktinė t kriterijaus reikšmė 10,35 tenkina sąlygą:  $t_r > t_k$  prie bet kurio reikšmingumo lygio, galima teigti, kad apskaičiuotas koreliacijos koeficientas yra reikšmingas ne tik analizuotu laikotarpiu, bet ir kitais laikotarpiais.

Norint sužinoti procentinę šių reiškinių tarpusavio priklausomybę, reikia paskaičiuoti elastingumo koeficientą. Jį apskaičiavus sužinoma, kad būsto paskolų portfeliui išaugus 1%, vieno kvadratinio metro būsto kaina Vilniaus centre padidėja 0,57 %.

**Kaunas.** Paskaičiavus determinacijos koeficientą nustatyta, kad kreditinių įstaigų būsto paskolų portfelis 97,52 % įtakoja vieno kvadratinio metro naujos statybos buto Kauno centre buto kainą. Apskaičiuotas tiesinės koreliacijos koeficientas parodo koks ryšys yra tarp nagrinėjamų rodiklių. Jis yra tiesioginis, nes koeficientas yra teigiamas ir lygus 0,9875. Kadangi kuo reikšmė artimesnė 1 (-1), tuo ryšys tarp nagrinėjamų kintamųjų glaudesnis, iš gauto rezultato matyti, kad būsto paskolų portfelį ir buto rinkos vertę sieja labai glaudus ryšys. Tiesinės koreliacijos koeficientas patvirtina, kad Kauno centre 1Lt/m<sup>2</sup> rinkos kainą ir būsto paskolų portfelį sieja itin stiprus, tiesioginis ryšys.

Apskaičiuota faktinė t kriterijaus reikšmė yra lygi 8,97. Kadangi laisvės laipsnių skaičius nesikeičia ir toliau yra lygus 3, tai naudojama ta pati Stjudento skirstinio t reikšmių lentelė, kuri sudaryta aptariant būsto paskolų portfelio ir būsto rinkos vertės tarpusavio ryšius Vilniuje (žr. 2.9 lentelę).

Kadangi faktinė t kriterijaus reikšmė 8,97 tenkina sąlygą:  $t_r > t_k$  prie bet kurio reikšmingumo lygio, galima teigti, kad apskaičiuotas koreliacijos koeficientas yra reikšmingas ne tik analizuotu laikotarpiu, bet ir kitais laikotarpiais.

Norint sužinoti procentinę šių reiškinių tarpusavio priklausomybę, reikia paskaičiuoti elastingumo koeficientą. Jį apskaičiavus sužinoma, kad būsto paskolų portfeliui išaugus 1%, vieno kvadratinio metro būsto kaina Kauno centre padidėja 0,85 %.

**Klaipėda.** Paskaičiavus determinacijos koeficientą nustatyta, kad kreditinių įstaigų būsto paskolų portfelis beveik 94 % įtakoja vieno kvadratinio metro naujos statybos buto Klaipėdos centre buto kainą. Apskaičiuotas tiesinės koreliacijos koeficientas parodo koks ryšys yra tarp nagrinėjamų rodiklių. Jis yra tiesioginis, nes koeficientas yra teigiamas ir lygus 0,9695. Apskaičiuotas tiesinės koreliacijos koeficientas patvirtina, kad Klaipėdos centre 1 Lt/m<sup>2</sup> rinkos kainą ir būsto paskolų portfelį sieja itin stiprus, tiesioginis ryšys.

Apskaičiuota faktinė  $t$  kriterijaus reikšmė yra lygi 1,964. Šiuo atveju faktinė  $t$  kriterijaus reikšmė netenkina sąlygos:  $t_r > t_k$  esant bet kuriam iš reikšmingumo lygių (žr. 2.9 lentelę), todėl galima teigti, kad apskaičiuotas koreliacijos koeficientas yra reikšmingas tik Klaipėdos miestui analizuojamu laikotarpiu (2002-2008 m.).

Norint sužinoti procentinę šių reiškinų tarpusavio priklausomybę, reikia paskaičiuoti elastingumo koeficientą. Jį apskaičiavus sužinoma, kad būsto paskolų portfeliui išaugus 1%, vieno kvadratinio metro būsto kaina Klaipėdos centre padidėja 0,37 %.

**Šiauliai.** Paskaičiavus determinacijos koeficientą nustatyta, kad kreditinių įstaigų būsto paskolų portfelis 91,26% įtakoja vieno kvadratinio metro naujos statybos buto Šiaulių centre buto kainą. Apskaičiuotas tiesinės koreliacijos koeficientas parodo koks ryšys yra tarp nagrinėjamų rodiklių. Jis yra tiesioginis, nes koeficientas yra teigiamas ir lygus 0,9553. Iš gauto rezultato matyti, kad būsto paskolų portfelį ir buto rinkos vertę sieja labai glaudus ryšys. Tiesinės koreliacijos koeficientas patvirtina, kad Šiaulių miesto centre 1Lt/m<sup>2</sup> rinkos kainą ir būsto paskolų portfelį sieja itin stiprus, tiesioginis ryšys.

Apskaičiuota faktinė  $t$  kriterijaus reikšmė yra lygi 0,413. Šiuo atveju faktinė  $t$  kriterijaus reikšmė netenkina sąlygos:  $t_r > t_k$  esant bet kuriam iš reikšmingumo lygių (žr. 2.9 lentelę), todėl galima teigti, kad apskaičiuotas koreliacijos koeficientas yra reikšmingas tik Šiaulių miestui analizuojamu laikotarpiu (2002-2008 m.).

Norint sužinoti procentinę šių reiškinų tarpusavio priklausomybę, reikia paskaičiuoti elastingumo koeficientą. Jį apskaičiavus sužinoma, kad būsto paskolų portfeliui išaugus 1%, vieno kvadratinio metro būsto kaina Kauno centre padidėja 0,87 %.

Žemiau yra pateikiama susisteminta lentelė, kurioje surašyti visų keturių šiame darbe analizuojamų didmiesčių tarpusavio ryšius apibūdinantys rodikliai.

2.9 lentelė

**Būsto paskolų portfelio ir būsto vertės ryšių glaudumą parodantys koeficientai  
didžiuosiuose Lietuvos miestuose**

Rodikliai	Vilnius	Kaunas	Klaipėda	Šiauliai
Determinacijos koeficientas, %	89,43	97,52	93,99	91,26
Tiesinės koreliacijos koeficientas	0,9457	0,9875	0,9695	0,9553
Elastingumo koeficientas, %	0,57	0,85	0,37	0,87

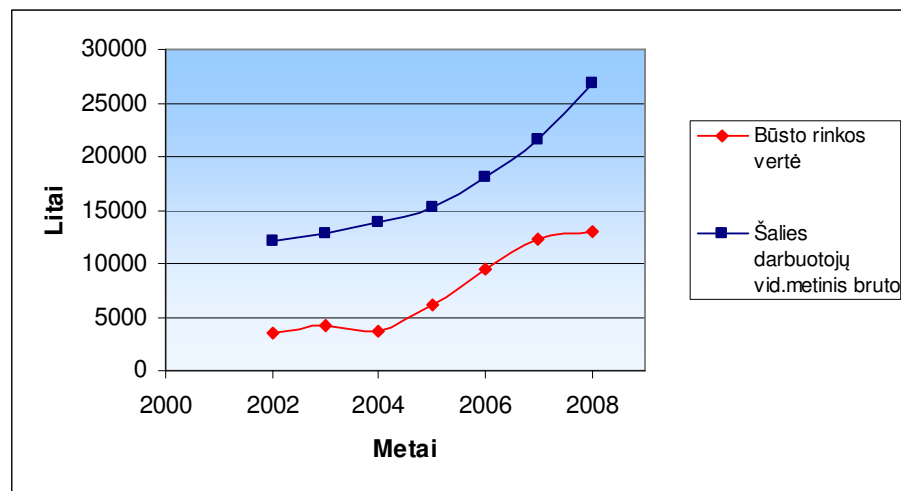
Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis [68]

Apibendrinant galima teigti, jog visuose keturiuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose būsto rinkos vertė labai priklauso nuo būsto paskolų portfelio. Nes analizuojant visų keturių miestų būsto kainų priklausomybę nuo būsto paskolų portfelio ir apskaičiavus determinacijos koeficientus, paaiškėjo, jog ryšiai itin glaudūs ir visuose miestuose viršija 88 procentų. Esminis skirtumas tarp šių miestų tiriant būsto rinkos vertės priklausomybę nuo būsto paskolų portfelio tas, kad elastingumo koeficientai labai skirtingi.

### 2.4.3 Būsto vertės priklausomybė nuo Lietuvos ūkio darbuotojų vidutinio metinio bruto darbo užmokesčio

Antrasis priklausomybės atvejis - tai būsto rinkos vertės ir šalies ūkio darbuotojų vidutinio metinio bruto darbo užmokesčio (toliau DU) tarpusavio ryšys. Reikia įvertinti kaip keičiantis darbo užmokesčiui keičiasi būsto rinkos kaina. Darbuotojų darbo užmokestis – faktorinis kintamasis. Būsto rinkos vertė – priklausomas kintamasis. Jis keičiasi dėl kito kintamojo įtakos.

**Vilnius.** Paskaičiavus determinacijos koeficientą nustatyta, kad vidutinis metinis darbuotojų bruto darbo užmokestis 91,78 % lemia būsto rinkos vertę ( $1\text{Lt}/\text{m}^2$ ). Tiesinės koreliacijos koeficientas parodo koks ryšys yra tarp nagrinėjamų rodiklių. Jis yra tiesioginis, nes koeficientas yra teigiamas ir lygus 0,958. Kadangi gautasis skaičius yra labai artimas 1, tai reiškia, kad ryšys tarp darbo užmokesčio ir vieno kvadratinio metro būsto kainos yra labai stiprus ir tiesioginis.



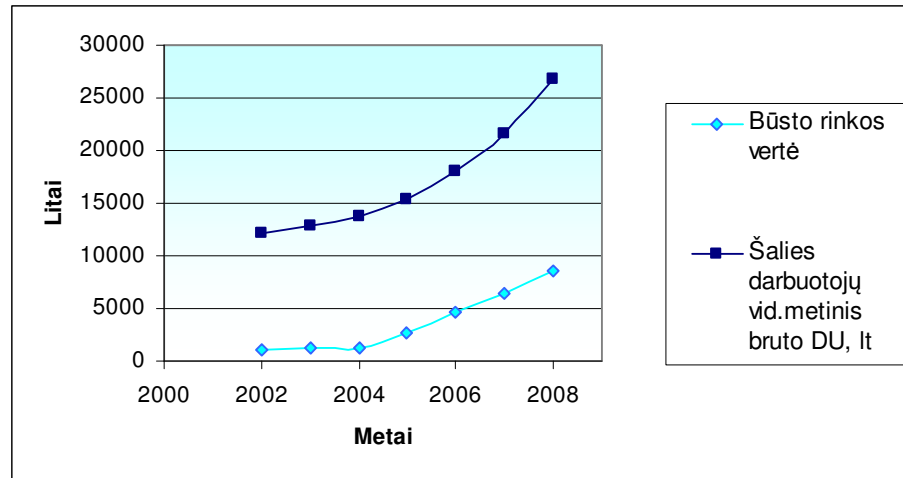
**12. Pav.** Būsto rinkos vertės Vilniuje ir darbo užmokesčio tarpusavio priklausomybė  
Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis metinėmis Ober-House ataskaitomis ir Lietuvos Respublikos statistikos departamento duomenimis

Apskaičiuota faktinė  $t$  kriterijaus reikšmė yra lygi 7,96. Kadangi laisvės laipsnių skaičius nesikeičia ir toliau yra lygus 3, tai naudojama ta pati Studento skirstinio  $t$  reikšmių lentelė, kuri sudaryta aptariant būsto paskolų portfelio ir būsto rinkos vertės tarpusavio ryšius (žr. 2.8 lentelę).

Šiuo atveju faktinė  $t$  kriterijaus reikšmė 7,96 tenkina sąlygą:  $t_r > t_k$  prie bet kurio reikšmingumo lygio, galima teigti, kad apskaičiuotas koreliacijos koeficientas yra reikšmingas ne tik analizuotu laikotarpiu, bet ir kitais laikotarpiais.

Norint sužinoti procentinę šių reiškinų tarpusavio priklausomybę, reikia paskaičiuoti elastingumo koeficientą. Jį apskaičiavus tampa aišku, kad veiklos sąnaudoms padidėjus 1%, grynasis pelnas padidėja 2,76 %. 12 paveiksle galima matyti būsto rinkos vertės Vilniuje ir darbo užmokesčio tarpusavio priklausomybę naudojant taškinę diagramą.

**Kaunas.** Paskaičiavus determinacijos koeficientą nustatyta, kad šalies ūkio darbuotojų vidutinis bruto darbo užmokestis 98,41% sąlygoja būsto rinkos vertę (1 Lt/m<sup>2</sup> kainą). Tiesinės koreliacijos koeficientas parodo koks ryšys yra tarp nagrinėjamų rodiklių. Jis yra tiesioginis, nes koeficientas yra teigiamas ir lygus 0,992. Kadangi gautasis skaičius yra labai artimas 1, tai reiškia, kad ryšys tarp darbo užmokesčio ir būsto rinkos kainos yra labai stiprus ir tiesioginis.



**13. pav.** Būsto rinkos vertės Kaune ir darbo užmokesčio tarpusavio priklausomybė

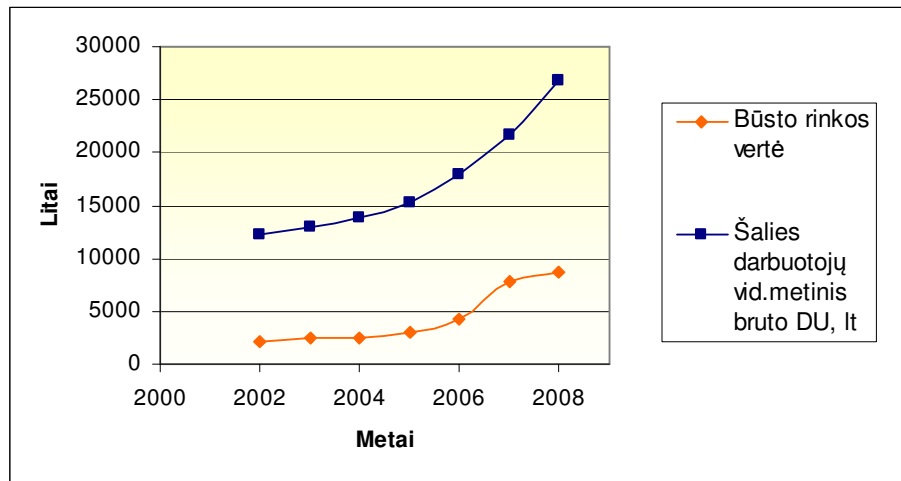
Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis metinėmis Ober-House ataskaitomis ir Lietuvos Respublikos statistikos departamento duomenimis

Apskaičiuota faktinė  $t$  kriterijaus reikšmė yra lygi 9,39. Kadangi laisvės laipsnių skaičius nesikeičia ir toliau yra lygus 3, tai naudojama ta pati Stjudento skirstinio  $t$  reikšmių lentelė, kuri sudaryta aptariant darbo užmokesčio fondo ir darbuotojų skaičiaus tarpusavio ryšius (žr. 2.9 lentelę).

Šiuo atveju faktinė  $t$  kriterijaus reikšmė 9,39 tenkina sąlygą:  $t_r > t_k$  prie bet kurio reikšmingumo lygio, galima teigti, kad apskaičiuotas koreliacijos koeficientas yra reikšmingas ne tik analizuotu laikotarpiu, bet ir kitais laikotarpiais.

Norint sužinoti procentinę šių reiškinų tarpusavio priklausomybę, reikia paskaičiuoti elastingumo koeficientą. Jį apskaičiavus tampa aišku, kad veiklos sąnaudoms padidėjus 1%, grynasis pelnas padidėja 4,09 %.

**Klaipėda.** Determinacijos koeficientas yra 0,9841, tai reiškia, kad darbo užmokestis 94,67 % lemia būsto rinkos vertės. Tiesinės koreliacijos koeficientas parodo koks ryšys yra tarp nagrinėjamų rodiklių. Jis yra tiesioginis, nes koeficientas yra teigiamas ir lygus 0,973. Kadangi gautasis skaičius yra labai artimas 1, tai reiškia, kad ryšys tarp vidutinio metinio darbuotojų darbo užmokesčio ir būsto rinkos vertės Klaipėdoje yra labai stiprus ir tiesioginis.

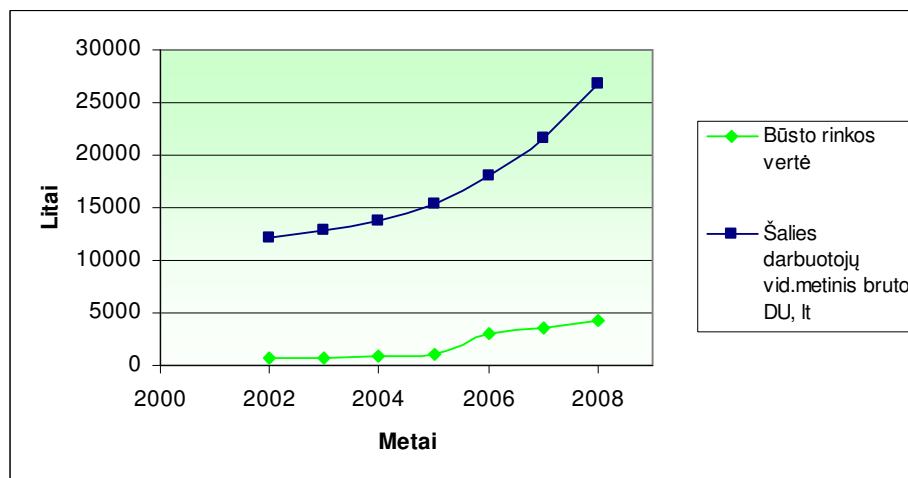


**14. Pav.** Būsto rinkos vertės Klaipėdoje ir darbo užmokesčio tarpusavio priklausomybė  
Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis metinėmis Ober-House ataskaitomis ir Lietuvos Respublikos statistikos departamento duomenimis

Apskaičiuota faktinė  $t$  kriterijaus reikšmė yra lygi 10,68. Šiuo atveju faktinė  $t$  kriterijaus reikšmė 10,68 tenkina sąlygą:  $t_r > t_k$  prie bet kurio reikšmingumo lygio, galima teigti, kad apskaičiuotas koreliacijos koeficientas yra reikšmingas ne tik analizuotu laikotarpiu, bet ir kitais laikotarpiais.

Norint sužinoti procentinę šių reiškinų tarpusavio priklausomybę, reikia paskaičiuoti elastingumo koeficientą. Jį apskaičiavus tampa aišku, kad veiklos sąnaudoms padidėjus 1%, grynasis pelnas padidėja 1,81 %.

**Šiauliai.** Paskaičiavus determinacijos koeficientą nustatyta, kad šalies ūkio darbuotojų vidutinis metinis darbo užmokestis 92,74% įtakoja būsto rinką Šiaulių mieste. Tiesinės koreliacijos koeficientas parodo koks ryšys yra tarp nagrinėjamų rodiklių. Jis yra tiesioginis, nes koeficientas yra teigiamas ir lygus 0,963. Kadangi gautasis skaičius yra labai artimas 1, tai reiškia, kad ryšys tarp darbo užmokesčio ir būsto rinkos vertės yra labai stiprus ir tiesioginis.



**15. Pav.** Būsto rinkos vertės Šiauliuose ir darbo užmokesčio tarpusavio priklausomybė  
Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis metinėmis Ober-House ataskaitomis ir Lietuvos Respublikos statistikos departamento duomenimis

Apskaičiuota faktinė  $t$  kriterijaus reikšmė yra lygi 5,06. Šiuo atveju faktinė  $t$  kriterijaus reikšmė 5,06 nepilnai tenkina sąlygą:  $t_r > t_k$ , t.y. esant dešimties ir penkių procentų tikimybėms, arba taip vadinamam reikšmingumo lygiui, surasta faktinė  $t$  kriterijaus reikšmė tenkina sąlygą, tik esant 1% tikimybei  $t_k$  reikšmė yra didesnė už  $t_r$  reikšmę.

Norint sužinoti procentinę šių reiškinių tarpusavio priklausomybę, reikia paskaičiuoti elastingumo koeficientą. Jį apskaičiavus tampa aišku, kad šalies ūkio darbuotojų atlyginimams padidėjus 1%, būsto rinkos kaina padidėja 4,14 %.

Žemiau yra pateikiama susisteminta lentelė, kurioje surašyti visų keturių šiame darbe analizuojamų didmiesčių tarpusavio ryšius apibūdinantys rodikliai.

2.10 lentelė

**Darbo užmokesčio ir būsto vertės ryšių glaudumą rodantys koeficientai Lietuvos didmiesčiuose**

Rodikliai	Vilnius	Kaunas	Klaipėda	Šiauliai
Determinacijos koeficientas, %	91,78	98,41	94,67	92,74
Tiesinės koreliacijos koeficientas	0,958	0,992	0,973	0,963
Elastingumo koeficientas, %	2,76	4,09	1,81	4,14

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis [68]

Apibendrinant galima teigti, jog visuose keturiuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose būsto rinkos vertė labai priklauso nuo žmonių gaunamo atlyginimo. Nes analizuojant visų keturių miestų būsto kainų priklausomybę nuo vidutinio metinio darbo užmokesčio ir apskaičiavus determinacijos koeficientus, paaiškėjo, jog ryšiai itin glaudūs ir visuose miestuose viršija 90 procentų. Klaipėdoje elastingumo koeficientas yra mažiausias – 1,81%, o Šiauliuose didžiausias – 4,14%.

**2.4.4 Būsto vertės priklausomybė nuo atliktų statybos darbų gyvenamųjų namų statyboje**

Trečiasis tarpusavio ryšių glaudumo tyrimo atvejis atliekamas tarp atliktų statybos darbų gyvenamųjų namų statyboje ir būsto rinkos vertės rodiklių. Reikia įvertinti kaip keičiantis statybų darbų apimtims (išreikštais pinigine forma), keičiasi būsto rinkos vertė (kaina). Atlikti statybos darbai gyvenamųjų namų statyboje yra faktorinis, nepriklausomas kintamasis, dėl jo keičiasi kitas kintamasis. Būsto rinkos vertė – priklausomas arba rezultatinis kintamasis, jis keičiasi dėl pirmojo kintamojo įtakos.

**Vilnius.** Šiuo atveju determinacijos koeficientas lygus 98,21 %. Atsižvelgiant į tai galima teigti, kad atliktų statybos darbų apimtys 98,21 procentais sąlygoja būsto rinkos vertę Vilniuje. Dar vienas rodiklis, rodantis koks ryšys yra tarp analizuojamos priklausomybės kintamųjų, yra tiesinės koreliacijos koeficientas. Jis yra tiesioginis, nes koeficientas yra teigiamas ir lygus 0,991. Kadangi

gautasis skaičius yra teigiamas ir itin artimas 1, tai reiškia, kad ryšys tarp atliktų statybos darbų ir būsto rinkos vertės yra labai stiprus ir tiesioginis.

Apskaičiuota faktinė  $t$  kriterijaus reikšmė yra lygi 6,99. Šiuo atveju faktinė  $t$  kriterijaus reikšmė tenkina sąlygą:  $t_r > t_k$  esant bet kuriam iš reikšmingumo lygių (žr. 2.9 lentelę), todėl galima teigti, kad apskaičiuotas koreliacijos koeficientas yra reikšmingas Vilniaus miestui analizuojamu laikotarpiu (2002 - 2008 m.).

Norint sužinoti procentinę šių reiškinų tarpusavio priklausomybę, reikia paskaičiuoti elastingumo koeficientą. Jį apskaičiavus sužinoma, kad atliktų statybos darbų apimtims išaugus 1%, vieno kvadratinio metro būsto kaina Vilniaus centre padidėja 0,71%.

**Kaunas.** Paskaičiavus determinacijos koeficientą nustatyta, kad atlikti statybos darbai 94,09 % sąlygoja būsto rinkos vertę (1 lt/m<sup>2</sup> kaina). Tiesinės koreliacijos koeficientas parodo koks ryšys yra tarp nagrinėjamų rodiklių. Jis yra tiesioginis, nes koeficientas yra teigiamas ir lygus 0,970. Kadangi gautasis skaičius yra labai artimas 1, tai reiškia, kad ryšys tarp atliktų statybos darbų gyvenamųjų namų statyboje ir būsto rinkos kainos yra labai stiprus ir tiesioginis.

Apskaičiuota faktinė  $t$  kriterijaus reikšmė yra lygi 7,4. Kadangi laisvės laipsnių skaičius nesikeičia ir toliau yra lygus 3, tai naudojama ta pati Studento skirstinio  $t$  reikšmių lentelė, kuri sudaryta aptariant darbo užmokesčio fondo ir darbuotojų skaičiaus tarpusavio ryšius (žr. 2.9 lentelę). Šiuo atveju faktinė  $t$  kriterijaus reikšmė 7,4 tenkina sąlygą:  $t_r > t_k$  prie bet kurio reikšmingumo lygio, galima teigti, kad apskaičiuotas koreliacijos koeficientas yra reikšmingas ne tik analizuotu laikotarpiu, bet ir kitais laikotarpiais.

Norint sužinoti procentinę šių reiškinų tarpusavio priklausomybę, reikia paskaičiuoti elastingumo koeficientą. Jį apskaičiavus tampa aišku, kad atliktiems statybos darbams padidėjus 1%, būsto rinkos vertė padidėja 1,05%.

**Klaipėda.** Determinacijos koeficientas yra, tai reiškia, kad atlikti statybos darbai 91,72 % lemia būsto rinkos vertės. Tiesinės koreliacijos koeficientas parodo koks ryšys yra tarp nagrinėjamų rodiklių. Jis yra tiesioginis, nes koeficientas yra teigiamas ir lygus 0,9577. Kadangi gautasis skaičius yra labai artimas 1, tai reiškia, kad ryšys tarp atliktų statybos darbų gyvenamųjų namų statyboje ir būsto rinkos vertės Klaipėdoje yra labai stiprus ir tiesioginis.

Apskaičiuota faktinė  $t$  kriterijaus reikšmė yra lygi 0,498. Šiuo atveju faktinė  $t$  kriterijaus reikšmė 0,498 netenkina sąlygos:  $t_r > t_k$  prie bet kurio reikšmingumo lygio, todėl galima teigti, kad apskaičiuotas koreliacijos koeficientas yra reikšmingas ne tik analizuojamu laikotarpiu.

Norint sužinoti procentinę šių reiškinų tarpusavio priklausomybę, reikia paskaičiuoti elastingumo koeficientą. Jį apskaičiavus tampa aišku, kad atliktiems statybos darbams padidėjus 1%, būsto rinkos vertė padidėja 0,29%.



**Šiauliai.** Paskaičiavus determinacijos koeficientą nustatyta, kad atlikti statybos darbai 93,41% įtakoja būsto rinką Šiaulių mieste. Tiesinės koreliacijos koeficientas parodo koks ryšys yra tarp nagrinėjamų rodiklių. Jis yra tiesioginis, nes koeficientas yra teigiamas ir lygus 0,966. Kadangi gautasis skaičius yra labai artimas 1, tai reiškia, kad ryšys tarp atliktų statybos darbų Šiauliuose ir būsto rinkos vertės yra labai stiprus ir tiesioginis.

Apskaičiuota faktinė  $t$  kriterijaus reikšmė yra lygi 6,52. Šiuo atveju faktinė  $t$  kriterijaus reikšmė 6,52 tenkina sąlygą:  $t_r > t_k$ , prie bet kurio reikšmingumo lygio, galima teigti, kad apskaičiuotas koreliacijos koeficientas yra reikšmingas ne tik analizuotu laikotarpiu, bet ir kitais laikotarpiais.

Norint sužinoti procentinę šių reiškinių tarpusavio priklausomybę, reikia paskaičiuoti elastingumo koeficientą. Jį apskaičiavus tampa aišku, kad šalies ūkio darbuotojų atlyginimams padidėjus 1%, būsto rinkos kaina padidėja 1,098%.

Žemiau yra pateikiama susisteminta lentelė, kurioje surašyti visų keturių šiame darbe analizuojamų didmiesčių tarpusavio ryšius apibūdinantys rodikliai.

2.11 lentelė

**Atliktų statybos darbų ir būsto vertės ryšių glaudumą rodantys koeficientai Lietuvos didmiesčiuose**

Rodikliai	Vilnius	Kaunas	Klaipėda	Šiauliai
Determinacijos koeficientas, %	98,21	94,09	91,72	93,41
Tiesinės koreliacijos koeficientas	0,991	0,970	0,9577	0,966
Elastingumo koeficientas, %	0,71	1,05	0,29	1,098

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis [68]

Apibendrinant galima teigti, jog visuose keturiuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose būsto rinkos vertė labai priklauso nuo atliktų statybos darbų. Nes analizuojant visų keturių miestų būsto kainų priklausomybę nuo atliktų statybos darbų gyvenamųjų namų statyboje ir apskaičiavus determinacijos koeficientus, paaiškėjo, jog ryšiai itin glaudūs ir visuose miestuose viršija 90 procentų. Esminis skirtumas tarp šių miestų tiriant būsto rinkos vertės priklausomybę nuo atliktų statybos darbų tas, kad elastingumo koeficientai labai maži.

### **3. LIETUVOS BŪSTO RINKOS PERSPEKTYVOS IR STABILIZAVIMO GALIMYBĖS**

Šiame darbe būsto rinkos tendencijoms ir stabilizavimo galimybėms numatyti atliekamas kokybinio pobūdžio prognozavimas. Nors ekonomines projekcijas galima sudėlioti ir pagrįstai įvertinti, tačiau visas pasaulio šalis apėmusi finansų krizė, visuotinis ekonomikos nuosmukis ir jų įvestas neapibrėžtumas griauna objektyvias išvagas ir neleidžia būsto rinkos perspektyvų vertinti kiekybine išraiška. Kadangi bet kuris kiekybinis prognozavimo būdas yra paremtas praeities įvykių analize, kardinaliai pasikeitus makroekonominėi aplinkai, bet koks praeities verčių analogiškas pritaikymas ateinantiems metams netenka prasmės.

#### **3.1. Lietuvos būsto rinkos perspektyvos**

Norint numatyti būsto rinkos ateities perspektyvas, reikia: nagrinėti NT agentūrų, bankų metines ataskaitas, gilintis į tiek Lietuvos, tiek užsienio analitikų, ekonomistų skelbiamas prognozes bei pateikti jų atliktų apklausų rezultatus. Nepaisant visų prognozei atlikti taikomų priemonių, svarbiausias jos tikslas – išsiaiškinti, kaip keisis situacija būsto rinkoje 2009 – 2010 metais.

Vienareikšmiškai į šį klausimą atsakyti negalima. Tai priklausys nuo daugelio priežasčių:

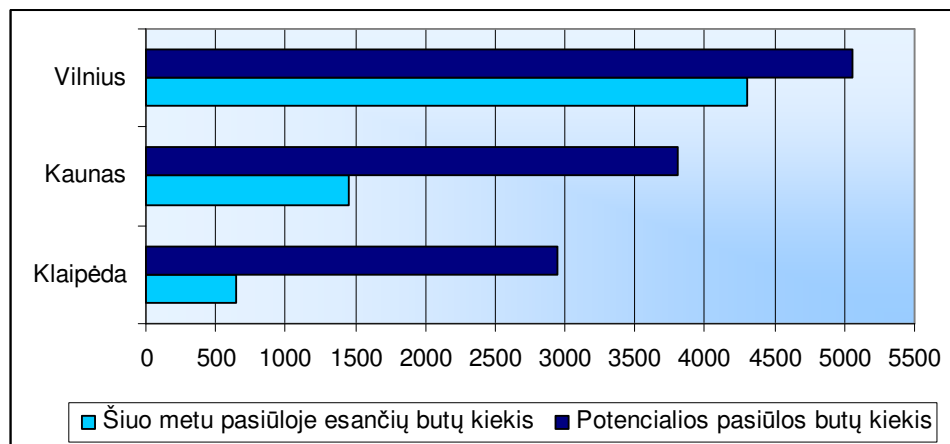
1. Kiek iš tiesų NT vis dar yra smulkiųjų investuotojų rankose ir kaip tokioje situacijoje elgsis projektus įgyvendinančios įmonės.
2. Kokie bendri pasaulio ir Lietuvos ekonomikos rodikliai ir centrinio banko bei kitų bankų vykdoma politika.
3. Nemažiau svarbu ir tai, kaip plačiai visuomenės informavimo priemonės pateiks krizės, NT burbulų ir lūkesčių temas.

Remiantis AB banko „Finasta“ leidiniu „Lietuvos ekonomikos apžvalga 2008 metais ir ateities tendencijos“ galima sakyti, jog Lietuvos ekonomika paskutinius porą metų besiplėtusi vienais sparčiausių tempų Europos Sąjungoje savo pagreitį prarado 2008 metais. Užklupusi ekonominė krizė pasirodė besanti daug gilesnė ir akivaizdūs recesijos požymiai JAV ir Europos šalių ekonomikose galutinai išryškėjo 2008 metų rudenį. Pasaulinė finansų krizė, nusilpusios eksporto rinkos, dideli ekonomikos išorės disbalansai ir subliuškęs NT rinkos kainų „burbulas“ smarkiai įtakos šalies ūkį.

Didėsimi bedarbystė, mažėsimi gyventojų pajamos ir griežta paskolų išdavimo politika stipriai paveiks vartotojų pajėgumus 2009 metais. Todėl paklausa išliks minimaliame lygyje, kurią nebent pagyvins NT kainų nuolaidos. Ekonomistams prognozuojant sunkius 2009 metus, tikėtina, kad butų realizacija išliks tokia pačia lygyje kaip 2008 metais, todėl neturėtų viršyti 10 %. Rinkos pagyvėjimo galima tikėtis, jeigu atslūgs įtampa finansų rinkose ir sušvelnės bankų paskolų

politika. Dėl šios priežasties pirkėjams atsivertų palankesnės sąlygos būsto įsigijimui ir taip padidėtų paklausa. Tačiau analitikai prognozuoja, kad finansų rinkos stagnuos bent iki 2009 metų antros pusės. Tokiu atveju paklausą vystytojai pagyvinti galės tik mažindami būsto kainas – ko ir galima tikėtis ateinančių metų pirmoje pusėje. Dabartinę rinkos situaciją blogina ir tai, kad šiuo metu susidaręs neigiamas fonas ekonomikos perspektyvų ir NT kainų atžvilgiu. Todėl dalis potencialių pirkėjų yra linkę palaukti iki pavasario ir tikisi, kad tada būstą įsigys dar mažesnėmis kainomis.

Įvertinus potencialią sustabdytų ir suplanuotų NT projektų pasiūlą, matyti, kad trijuose didžiuosiuose šalies miestuose ateityje gali atsirasti dar apie 11900 butų. Didžiausią potencialą turi Vilnius, tačiau Kaunas ir Klaipėda nedaug teatsilieka (žr. 16 pav.). Duomenys sudaryti pagal vystytojų oficialiai teikiamą informaciją apie sustabdytus, planuojamus projektus ir jau vystomų projektų papildomus statybų etapus.



**16. Pav.** Dabartinė ir potenciali butų pasiūla

Šaltinis: „InReal“ nekilnojamasis turtas „Nekilnojamojo turto rinkos apžvalga 2008“.

Šiame grafike palyginta, kiek 2008 metų pabaigoje didžiuosiuose miestuose buvo naujos statybos butų pasiūloje ir kiek papildomai buvo parengtų projektų, laukiančių savo įgyvendinimo pradžios. Pagal to laikotarpio duomenis Klaipėdoje ir Kaune ateities plėtra kelis kartus viršijo pasiūlą. Akivaizdu, kad didžioji dalis projektų atidėta neribotam laikui (laukiant ekonominės būklės pagerėjimo).

Pasak Lietuvos NT plėtros asociacijos (LNTPA), dabar didžioji dalis NT plėtotojų arba turi, arba turės didelių sunkumų toliau vykdydami veiklą, nes į projektus investuota daug pinigų, prisiimti didžiuliai išpareigojimai, o bankai labai apribojo NT plėtotojų veiklą dėl globalių finansinių sunkumų. Dėl to šiais metais laukia bankrotų banga. Skaudūs ekonominiai ir socialiniai padariniai šalyje neišvengiami [50].

Optimal Real Estate Management (OREM) nekilnojamojo turto agentūra (priklausanti OREM Holding grupei) prognozuoja, kad Lietuvoje bendras ekonominis nuosmukis turėtų užtrukti ilgiau

nei kitose šalyse, net ilgiau nei Latvijoje ir Estijoje. Nors statybų ir nekilnojamojo turto sektorių dalis BVP 2007 metais buvo 22 %, o 2008 metų II pusmetį ši dalis nesikeitė, vis dėlto jau dabar oficialiai skelbiamos prognozės, kad statybų sektoriaus pridėjamoji vertė sumažės 35 proc. Tikėtina, kad nekilnojamojo turto sektorius mažės dar labiau. Vien dėl šių dviejų sektorių įtakos Lietuvos BVP mažės apie 7-8 % [ 74].

Nepaisant šios konkrečia vertine išraiška pateiktos prognozės, niekas negali pasakyti, ar per kelerius metus bus galutinai numuštas noras turėti savo būstą ir normalus dalykas bus jį nuomotis. Manoma, kad 2009 metais būsto kainos turėtų dar mažėti. Tai patvirtina daugelis Lietuvos analitikų įvairiose metinėse atskaitose, straipsniuose („OREM“, „Ober-Haus“, „InReal“, „DnB Nord“ NT apžvalga ir kt.).

Atliktos potencialių pirkėjų apklausos rodo, kad pastarieji investuotų savo lėšas, jei kainos būtų bent netoli savarankiško pastatymo savikainos, sutinkant pridėti tik apie 20-30 % antkainį. Iki tokių kainų dabartinės kainos turėtų mažėti 19-25 % [ 34 ]. Taikant tokį kainodaros modelį prastos pastatymo kokybės daugiabučiai namai tose vietose, kur nėra gerai išvystyta infrastruktūra ( pvz. Vilniuje Fabijoniškių rajonas), kurių dabartinė kaina siekia 3000 Lt/m<sup>2</sup>, turėtų kainuoti 2500 Lt/m<sup>2</sup> (priklausomai nuo kokybės). Tai vietos, kur daugiausia kuriasi jaunos šeimos ir kur kaip tik nėra tinkamų sąlygų - mažai vaikų darželių, neprestižinės ir perpildytos mokyklos, toli papildomo lavinimo būreliai. Dauguma šio būsto pastatyta skubant, naudojant pigiausias medžiagas ir broko tikimybė akivaizdi. Senuosiuose mikrorajonuose pastatytų daugiabučių (Naujamiestis, Žirmūnai, Lazdynai) pardavimai prasidės kainai sumažėjus iki 4000-4500 Lt/m<sup>2</sup>, viršutiniuose aukštuose su gražiais vaizdais 4500-5000 Lt/m<sup>2</sup>. O pačiame senamiestyje kainų kitimas neprognozuojamas dėl mažo naujos statybos pasiūlos kiekio, tačiau tai neįtakos bendros būsto situacijos rinkoje.

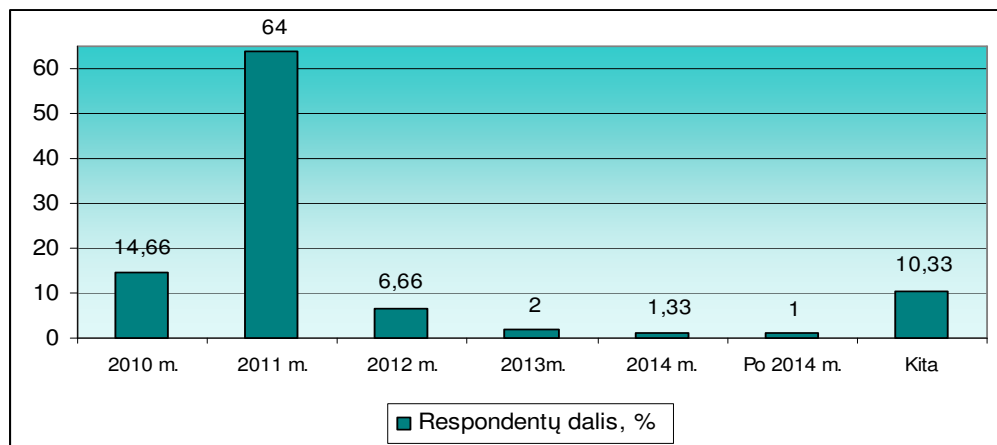
Kai NT rinka pradės atsigausti, būsto rinka atsigaus anksčiau nei kiti nekilnojamojo turto segmentai. Tačiau sunku tikėtis būsto pirkėjų lūkesčių atsigavimo, net ir pagerėjus kreditavimo sąlygoms. Remiantis tarptautiniu investuotojų gidu „Global Property Guide“, užsikrėtimas nuo globalinės finansų krizės, susijusios su sugriežtėjusiomis kredito sąlygomis ir Vyriausybės paskirtais antiinflacijos matais, privedė Lietuvą prie ekonominės veiklos susilpnėjimo, tai savo ruožtu sumažino būsto kainas. Jei vyriausybė neveiks skubiai ir ryžtingai, nekilnojamojo turto rinkos stagnacija tikėtina truks iki 2012 [ 25 ].

Ryškėjant vis didesniems makroekonomikos nesubalansuotumo padariniams, griežtėjant bankų kreditavimo sąlygoms bei brangstant paskolų išdavimui, Lietuvos būsto rinkoje jau galima konstatuoti nebylaus būsto pasiūlos ir paklausos atstovų psichologinio karo pabaigą. Potencialūs gyvenamojo NT pirkėjai, stebintys vis mažesnį pirkimo – pardavimo sandorių skaičių ir statybų bendrovių nerimą, neskuba priimti lemiamo sprendimo. Ateities perspektyvos nieko padrašinančio nežada, nes pastaraisiais metais statybos ir plėtros įmonės dosniai maitinusi naujo įvairių segmentų

NT rinka baigia išsisemti. Plėtojant komercinį NT šiandien, kaip prieš porą metų būsto rinkoje, pasigendama darnaus plėtros procesų koordinavimo ir įmonių planų adaptacijos pagal makroekonominės aplinkos pokyčius. Todėl jau dabar galima numatyti skausmingus per didelio plėtotojų ir statytojų entuziazmo padarinius tiek biurų, tiek prekybos, tiek sandėliavimo patalpų rinkos segmentams. Išaugusiu patalpų neužimtumo lygiu ir nuomos kainų pokyčiais tai gali pasireikšti jau kitąmet [ 81 ].

O norint bendrai suvokti, kiek laiko gali užtrukti krizė, būtina atsižvelgti į jos visuotinumą. Rinkos ekonomika labai priklauso nuo dalyvių tikėjimo ir pasitikėjimo. Kol jo nebus, krizė tik gilės. Kai tik jis vėl atsiras – prasidės kilimas. Nusakant krizės trukmę minimi tokie terminai: trumpiausias - pusmetis, ilgiausias – 3-4 metai. Terminas priklauso ir nuo to, kaip Vyriausybė naudosis savo svertais, galinčiais paskatinti ekonomikos augimą [71 ].

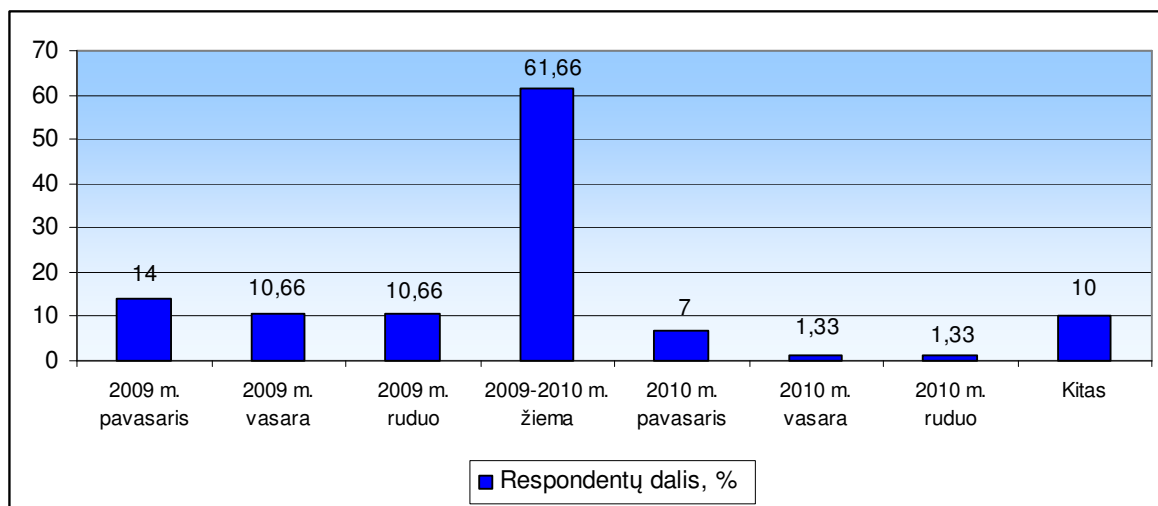
Žurnalo *Valstybė* Analizės ir tyrimų skyrius apklausė tris šimtus Lietuvoje dirbančių ekonomistų, siekdamas atsakyti į klausimus, susijusius su Lietuvos ekonomikos vystymosi prognozėmis [ 100].



**17. Pav.** Ekonomikos ekspertų atsakymai į klausimą „Kada Lietuvos ekonomika pradės atsigauti?“

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis [100]

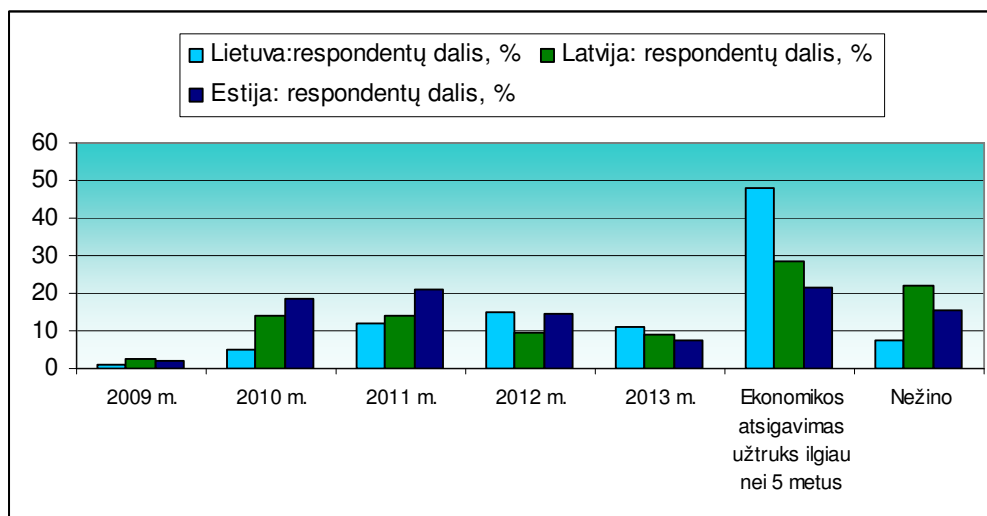
Remiantis ekonomikos ekspertų atsakymais į klausimą „Kada Lietuvos ekonomika pradės atsigauti?“ (žr. 17 pav.), galima konstatuoti, jog dauguma ekonomistų (64 %) disponuodami šiuo metu prieinama informacija apie pasaulio ir Lietuvos ekonomikos padėtį, būtent 2011 m. laiko Lietuvos ekonomikos atsigavimo pradžia. O 2009-2010 metų žiema gali būti pats sunkiausias laikotarpis. Nors reikia pabrėžti, kad daugumos gyventojų lūkesčiai yra blogesni ir užsienio analitikai skelbia, kad Lietuva ir kitos Baltijos šalys atsigaus tik po penkerių ar daugiau metų (žr. 18 pav.).



**18. Pav.** Ekonomikos ekspertų atsakymai į klausimą „Kuris periodas Lietuvos ekonomikai bus sunkiausias?“

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis [100]

Keletą mėnesių anksčiau buvo atliktas panašus tyrimas. Jį atliko tarptautinė visuomenės nuomonės tyrimų bendrovė GFK. Apklausa buvo atliekama Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje, jos tikslas – sužinoti, kokios ekonominės nuotaikos vyrauja šiose šalyse. Visose analizuojamose šalyse buvo apklausta po daugiau nei 500 respondentų, turinčių atitinkamą ekonominį išsilavinimą (žr. 19 pav.).



**19. Pav.** Ekonomikos ekspertų atsakymai į klausimą „Kada atsigaus šalies ekonomika?“

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis [43]

Apibendrinant apklausos rezultatus, reikia paminėti, kad visose nagrinėtose šalyse daugiausia respondentų mano, jog jų šalies ekonomika atsigaus tik po penkerių metų. Lietuvoje tos nuomonės laikosi beveik pusė (48,1 %) apklausos dalyvių, kai Latvijoje ir Estijoje atitinkamai 28,7 % ir 21,3 %. Tokią situaciją, kai dauguma darbingo amžiaus žmonių netiki šalies, kurioje gyvena, ekonomikos perspektyvomis, galima įvardinti tik kaip paniką. Akivaizdūs tokios panikos ženklai – pastaruoju metu dažnėjantys protestai prieš Vyriausybės vykdomas reformas. Sprendžiant iš šios

apklausos atspindimų lūkesčių, daugumą ekonomistų būtų galima laikyti dideliais optimistais. Tačiau tikrovėje būtent ekonomikos ekspertų prognozės yra patikimiausias šaltinis, kuriuo remiantis galima spręsti apie realias šalies ekonomines galimybes [ 43. ].

Remiantis išsakytomis ekspertų nuomonėmis, atliktomis apklausomis bei antroje darbo dalyje atliktomis dinamikos bei koreliacijos analizėmis, galima daryti išvadą, jog Lietuvoje NT kainos neabejotinai kris. Tačiau koks bus kainų mažėjimas sunku numatyti. Tai priklausys nuo būsto vertę lemiančių veiksnių pokyčių ir vystymosi tendencijų. Jei Lietuvos komerciniai bankai ir toliau vykdys atsargią ir griežtą kreditavimo politiką: nemažins palūkanų normos, atsisakys didelių, net menkiausių riziką turinčių projektų, NT rinka ir toliau silpnės, NT kainos kris. Nors akivaizdu, kad šiuo metu bankų vykdoma politika dar labiau gilina NT rinką ištikusią krizę, tačiau šiuo metu pasaulyje siaučiant finansų krizei, kitokio bankų elgesio tikėtis neverta. Manoma, kad bankų sektoriui po šios pasaulinės finansų krizės atsigauti reikės daugiausia laiko (yra nuomonių, jog tai gali užtrukti net 10 metų). Be to, kaimyninių šalių valiutų devalvacijos grėsmė, euro ir JAV dolerio neapibrėžtumas tik dar labiau didina abejones dėl ateities perspektyvų.

Kito būsto vertę lemiančio veiksnio - darbo užmokesčio tolesnis mažėjimas, dar labiau mažins gyventojų perkamąją galią, vartojimą. Kaip teigiama teoriniuose šaltiniuose, tai sumažins būsto paklausą. Todėl galima daryti prielaidą, jog būsto kainos neabejotinai kris. Tačiau tikrai nepasieks 2002 metų lygio. Tam yra keletas priežasčių: nors šiuo metu būsto paklausos nėra, o pasiūla per didelė, ženklus kainų kritimas nėra įmanomas dėl atliktų statybos darbų kaštų (ypač naujų butų). Kadangi statybos darbai buvo atliekami tuo laikotarpiu kai trūko darbo jėgos ir statybinių medžiagų kainos buvo labai aukštos, naujų butų dabar esančių pasiūloje statybų kaštai yra per dideli ir neatitinka realios dabartinės situacijos. Didesnė tikimybė, jog kainos labiau kris senos statybos butams (apie 15-30 %). Be to, būsto pasiūla nekinta taip greit kaip paklausa. Taigi sumažėjus darbo užmokesčio pajamoms, statybų pajėgumui ir būsto paskolų išdavimui, vienintelė alternatyva būstą nuomotis, o ne pirkti. Tuo labiau, kad nuomos kainos ženkliai nukrito ir kai kur jau siekia 2002 metų lygį.

Apibendrinant visas šiame darbe pateiktas būsto rinkos prognozes, galima daryti išvadą apie tai, jog būsto rinka (kaip visos NT rinkos dalis) yra glaudžiai susijusi su visa šalies ekonomine situacija. Tiesioginiai kanalai, per kuriuos nekilnojamojo turto rinka paveikia ekonomiką, yra vartojimas ir investicijos<sup>9</sup>. Krentant nekilnojamojo turto kainoms, bankai sugriežtino kreditavimo sąlygas ir pabrangino paskolas dėl mažėjančios privataus sektoriaus turto vertės, todėl ekonomika pradėjo lėtėti. Lietuvos būsto rinkoje jau galima konstatuoti pagrindinių rinkos žaidėjų – būsto pirkėjų ir pardavėjų - psichologinio karo pabaigą. Iš tiesų ateities perspektyvos nieko padrąsinančio nežada, nes NT rinka baigia išsisemti. Reikia pripažinti, kad dauguma lietuvių analitikų vieningai teigia, kad

<sup>9</sup> Plačiau apie NT kainas ir ekonomikos plėtrą rašoma Lietuvos banko (LB) Finansinio stabilumo ataskaitoje 2008 m.

būsto kainos ateinančius dvejus metus ir toliau mažės, tačiau kada atsigaus konkrečiai būsto rinka prognozuoti nesiryžta. Tačiau tikrai nemažai bandymų daroma norint nuspėti šalies ekonomikos ateities perspektyvas. Prognozuojamas ekonominio nuosmukio trukmės intervalas svyruoja nuo pusės iki penkerių metų. O užsienio analitikai nurodo 2012 metus, kaip būsto rinkos stagnacijos pabaigos metus (esant palankioms aplinkybėms – Vyriausybei atlikus skubius ir teisingus veiksmus).

### **3.2. Būsto rinkos stabilizavimo galimybės**

Daugelio šiuo metu NT rinką varginančių problemų sprendimas iš dalies priklauso nuo valstybės institucijų veiksmų, kuriant adekvačią teisinę sistemą, reguliuojant bankų ir finansavimo sistemą. Tačiau priemonių kompleksas turi būti taikomas labai atsargiai ir apgalvotai, nesistengiant valstybės institucijoms suteikti per didelių įgaliojimų.

Būsto rinkos stabilizavimas bandant koreguoti būsto kainas labai sudėtingas procesas, kuris apima daugybę rinkos dalyvių, vidinių ir išorinių veiksnių ir kt.. Todėl bet koks bandymas įsikišti į rinkos reguliavimą, lemia prieštaravimus tarp skirtingų NT rinkos poveikio grupių. Štai būsto kainų koregavimo poveikis gyventojams gali būti vertinamas nevienodai: skirstant juos į turto valdytojus, kuriems tai yra priemonė gyvybiškai svarbiems poreikiams tenkinti, ir į asmenis, ieškančius galimybės iš turto pasipelnyti, išryškėja du dalykai. Būsto, atliekančio gyvybiškai svarbių poreikių tenkinimo funkcijas, vertės dinamika rinkoje nėra aktuali savininkui ir veikia labiau psichologiškai. Tačiau, reikšmingas nekilnojamojo turto kainų koregavimas spekuliaciniais tikslais veikiančio investuoto, jo finansinę gerovę lems drastiškai: kainoms rinkoje mažėjant „nukentės“ nuo 2 proc. iki 20 proc. dalyvių. Detalizuojant 90 proc. nekilnojamojo turto įsigijimo faktą pasitelkus bankų finansines galimybes, neigiamas poveikis šalies ekonomikai – taigi visiems gyventojams – dar labiau sustiprėja. Nekilnojamojo turto kainų koregavimas šalies verslui turės įtakos tendencingais paklausos pokyčiais: pingant būstui bus neskubama jo įsigyti (paklausa mažės tikintis dar didesnio pigimo).

Nors valstybė valdo tik apie 3 proc. šalies gyvenamojo fondo ir tiesioginis neigiamas nekilnojamojo turto kainų koregavimo poveikis nebūtų toks drastiškas, tačiau per rinkos poveikį gyventojams ir verslui suformuotas smūgis gali būti sunkiai pakeliamas. Mažėjančios biudžeto pajamos mokesčiais iš verslo ir namų ūkių, didėjantis nedarbas, mažėjantis darbo užmokestis, vangi užsienio prekyba – tai tik menka dalis ekonomikos recesijos rodiklių, kuriems gali turėti įtakos neigiama nekilnojamojo turto kainų korekcija.

Šiuolaikiniai centriniai bankai labiau stengiasi stabilizuoti vartojimo prekių kainas, o į būstų kainas atsižvelgia tik tiek, kiek tai veikia bendrąsias makroekonomikos sąlygas. Nuosmukis būsto



rinkoje mažina visuminę paklausą, tai įtakoja vartojimo prekių infliaciją, į kurią atsižvelgiama keičiant palūkanas.

Egzistuoja keletas galimybių galinčių padėti stabilizuoti Lietuvos būsto rinką. Pirmoji galimybė – finansų sektoriuje pakeisti skolintojų (bankų) paskatų struktūrą. Kadangi NT kainų „burbulai“ pučiasi dėl psichologinių veiksnių ir sąveikos su kreditais, t.y. kylančią būsto vertę lengviau galima užstatyti bankui ir pasiskolinti vartojimui, o papildomas vartojimas toliau skatina ekonomikos augimą, didina užstato vertę, kas leidžia dar daugiau skolinti ir t.t. Todėl reikia keisti finansų institucijų (jų darbuotojų) požiūrį į būsto paskolų portfelio didinimą bet kokia kaina. Pati geriausia priemonė pasiekti šį tikslą - finansų sistemą reguliuojančių ir prižiūrinčių institucijų pastangos peržiūrėti finansų institucijų vadovų ir darbuotojų paskatas, dažnai balansuojančias ant teisėtumo ribos.

Antroji galimybė – palaikyti griežtas, bet „teisingas“ kreditavimo sąlygas. Šiuo metu bankai jau taiko griežtesnes būsto kreditavimo sąlygas, nei anksčiau. Šalies bankai, kredituodami fizinius asmenis, vertina su tuo susijusią riziką ir nustato skirtingas priemones jai valdyti: įvertina proceso, jo išraišką paprastai įgauna kredito gavėjo mokamos palūkanos, kainą, apibrėžia gavėjo savybes, kurias jis turi atitikti norėdamas gauti būsto kreditą, nustato būsto kredito paskirtį. Tai reiškia, kad bankai griežčiau vertina paskolų, užtikrintų nekilnojamuoju turtu riziką (padidinant atskiroms paskolų grupėms rizikos koeficientą nuo 50% iki 100%), taikoma nauja pajamų reikalavimo formulė atitinkanti dabartinę ekonomikos situaciją (įvertinant padidėjusią infliaciją). Įvedus tiek saugiklių, bankų kreditavimo paslaugos tampa nepatrauklios, o tai mažina susidomėjimą jomis ir stabdo visą procesą, sukeldamos nepalankią grandininę reakciją. Todėl svarbiausias centrinio banko uždavinys turėtų būti efektyvus rizikos valdymas, o ne visišką būsto kreditavimo atsisakymas.

Dėl palūkanų normos reguliavimo kyla daugiausia diskusijų. Vieni ekspertai mano, kad reikia didinti palūkanų normas, nors tai trumpu laikotarpiu pakenktų ekonomikos vystymuisi. Kadangi centrinis bankas mažindamas palūkanų normas (bandant sušvelninti būsto rinkos nuosmukį), gali paskatinti investuotojus dar labiau rizikuoti. Kiti atvirkščiai, teigia, kad palūkanų normas reikia mažinti siekiant aktyvinti silpstančią NT rinką ir norint pritraukti investicijas. Be to, Europos centrinis bankas (ECB) paskutiniu metu nuolat mažina palūkanas. Tokiu būdu Lietuvos bankams nemažinant palūkanų susidaro didžiulis skirtumas, kuris neigiamai veikia šalies konkurencingumą investicijų atžvilgiu. Užsienio investicijos galėtų padėti išjudinti ne tiek būsto rinką, kiek komercinių patalpų ir statybos rinką. O tai darytų teigiamą poveikį bendrai šalies ekonomikai.

Tačiau reikia pasakyti, kad ne viskas priklauso nuo bankų vykdomos politikos. Vyriausybė taip pat vaidina svarbų vaidmenį būsto rinkos reguliavimo procese. Pažymėtina, kad 2009 metais panaikinus gyventojų pajamų mokesčio lengvatą palūkanoms už naujas būsto paskolas, būsto paklausa dar labiau sumažėjo ir neigiamai paveikė namų ūkius, kuriems ir taip bankai sugriežtino

kreditavimo sąlygas. Nors šio sprendimo šalininkai teigia, jog tokiu būdu norėta sumažinti spekuliacijas NT rinkoje, iš tiesų šis veiksmas buvo atliktas per vėlai, kai rinka jau vėso ir spekuliacijos nekilnojamoju turtu jau mažėjo dėl kitų priežasčių.

Nuolatinis išorinių veiksnių, lemiančių būsto vertės pokyčius (gyventojų skaičius, statybos sektoriaus aktyvumas, finansinių instrumentų patrauklumas), tikslinis monitoringas bei grįžtamojo ryšio analizė leistų pasirengti ir išvengti arba bent jau sumažinti neigiamą poveikių įtaką NT rinkai. Kaip teigiama teoriniuose šaltiniuose, grįžtamojo ryšio stebėjimas, įvertinimas bei atitinkama reakcija į jį per koreguojantį veiksma yra vienas iš pagrindinių sisteminio požiūrio (mąstymo) elementų. Nuolatinis sisteminių pokyčių stebėjimas ir įtakos rinkai analizavimas leistų NT rinkos dalyviams geriau prisitaikyti prie besikeičiančių aplinkybių (nepradėti naujų projektų, lanksčiai reaguoti į nuomos ar pardavimo kainų mažėjimą, keisti patalpų paskirtį ar koncepciją atitinkamai besikeičiant rinkos dalyvių prioritetams). Nuolatinis įvardintų gaubiančiųjų sistemų ir NT rinkos sistemos elementų stebėjimas leistų pasirengti ir išvengti arba bent iš dalies sumažinti neigiamą įvairių sisteminių poveikių įtaką NT rinkai.

Bendroje NT rinkos analizėje tikslinga neapsiriboti pagrindinių jos parametrų – pasiūlos ir paklausos – analize, tačiau taikyti platesnį, sisteminių požiūrį į NT rinkos kaip sistemos funkcionavimą, t. y. giliau analizuoti vykstančius pokyčius išorinėje aplinkoje (pasaulinėje ekonomikoje, finansų rinkose, socialiniuose pokyčiuose, ir pan.) ir atitinkamai analizuoti, kokia minėtų pokyčių įtaka NT rinkos funkcionavimui.

## IŠVADOS

- Būsto rinka apima tik 1/6 dalį visos NT rinkos. Nepaisant to, jai būdingos visos NT rinkos savybės. Pagrindinės iš jų – rinkos cikliškumas, rinkos neefektyvumas (kainų nestabilumas, informacijos išsamumo ir patikimumo nebuvimas, santykių tarp pirkėjų ir pardavėjų nesubalansuotumas). Įvairūs literatūros šaltiniai pateikia skirtingus būsto skirstymus į grupes. Jis gali būti klasifikuojamas į dvi stambias grupes – individualiuosius namus ir butus, arba į smulkesnes keturias kategorijas: individualiuosius namus, kotedžus, sublokuotus namus ir sodybas. Tačiau būsto rūšis neturi įtakos būsto paskirčiai, ji visuomet išlieka ta pati - socialinių reikmių pritraukimas ir tenkinimas.

- Būsto vertė – tai svarba, kurią individas teikia gyvenamosioms patalpoms, kuriose jis gyvena. Lietuvoje nekilnojamojo turto vertė nustatoma, taikant Tarptautinio turto vertinimo standartų komiteto pripažintus ir LR Vyriausybės 1996 m. vasario 14d. nutarimu Nr. 244 patvirtintus metodus, kurių yra keturi. Tačiau norint nustatyti būsto vertę, taikomi tik du turto vertės nustatymo metodai: atkuriamosios vertės (kaštų) metodas ir palyginamosios vertės (pardavimo kainų analogo) metodas.

- Analizuojant būstą lemiančius veiksniai, paaiškėjo, kad jų yra labai daug. Todėl ir jų klasifikacijų būna įvairių. Vienu atveju šiuos veiksniai galima suskirstyti į *visuotinius* ir *individualius*. Kitu atveju, į keturias stambias grupes pagal veiksmų poveikį atitinkamoms sferoms. Pastaruoju atveju išskirtos veiksmų grupės yra tokios: *ekonominiai*, *socialiniai*, *politiniai* ir *fiziniai* veiksniai. Ekonominiai veiksniai priskiriama: pasiūlos ir paklausos santykis, BVP, darbo užmokestis, infliacija, palankios būsto kreditavimo sąlygos, mokesčiai bei pramonės ir prekybos vystymosi tendencijos. Socialiniai veiksniai, tai: visuomenės mentalitetas ir išsivystymo lygis, papročiai, gyventojų skaičiaus kitimas, santuokų, skyrybų, gimimų, mirtingumo lygiai ir kiti. Politiniai veiksniai apima naujų įstatymų priėmimą ir senųjų pakeitimą, įvairius draudimus ir ribojimus, Vyriausybės paskolas ir lengvatas, šalyje vykdomą apmokestinimo politiką, statybos reglamentus ir kitus teisinius dokumentus. Fiziniai veiksniai: būsto vieta, kambarių skaičius, fizinė būklė, pastatą laikančių konstrukcijų rūšis, plotas, komunikacijos, statybos metai ir kt. Visi veiksniai yra glaudžiai tarpusavyje susiję ir sudaro nenutrūkstamą grandinę. Pasikeitus nors vienam, keičiasi visa eilė kitų veiksmų. Todėl ekonominiu požiūriu būsto rinkoje labai svarbu harmonizuoti visas būsto vertę sąlygojančių veiksmų sritis tarpusavyje.

- Apibendrinant galima sakyti, jog dar niekada anksčiau būsto kainos neaugo taip greitai, taip ilgai, ir neapėmė tiek daug šalių vienu metu. Nekilnojamojo turto rinkos nenatūralumas prasidėjo nuo Amerikos, Jungtinės Karalystės ir perėjo į kitas Europos šalis (Prancūziją, Ispaniją, Bulgariją, Suomiją), galiausiai pasiekė net Aziją (Rusiją ir kt.). O išanalizavus būsto rinkos aktyvumą

didžiuosiuose Lietuvos miestuose 2002 - 2008 metų laikotarpiu, galima teigti, kad labiausiai būsto rinka buvo aktyvi 2003-2007 metais, kuomet sparčiai augo šalies BVP, banko paskolų palūkanų normos buvo labai palankios gyventojams imti kreditus bei vyravo žmonių įsitikinimai, jog įstojus į ES būstas brangs. Tačiau jau 2007 metų pabaigoje ir 2008 metų pradžioje NT rinkos aktyvumas sumažėjo. Didžiausią įtaką būsto kainų kritimui padarė šalies ekonominis nuosmukis ir pasaulinė finansų krizė, kurios eigoje bankai sugriežtino kreditų teikimo sąlygas, subrangimo paskolas, o Vyriausybė panaikino gyventojų pajamų mokesčio lengvatą palūkanoms už naujas būsto paskolas gauti.

- Įvertinti Lietuvos būsto rinkos dabartinę situaciją kitų šalių atžvilgiu yra labai sudėtinga. Visų pirma dėl pateikiamos informacijos ir jos apdorojimo painumo. Kita priežastis – nepalanki ir neprognozuojama ekonominė situacija daugelyje pasaulio šalių dėl visuotinės finansų krizės. Būsto kainų kritimas pastebimas tiek Europoje, tiek Amerikoje, pastaruoju metu netgi Azijoje. Latvija patyrė didžiausią metinį būsto kainų kritimą, o Rusijoje, Bulgarijoje ir Ukrainoje kainos tik dabar ėmė kristi, todėl statistiniai duomenys neatspindi tikrovės. Lietuvos ir JAV būsto rinkų iš viso negalima sugretinti, nes tiek instituciniu, tiek finansavimo požiūriu JAV taiko iš esmės kitokią sistemą. Tačiau kol kas užsienio analitikai tvirtina, jog Lietuvos situacija yra geriausia lyginant su kitomis Baltijos šalimis.

- Būsto rinkos vertę lemiančių veiksnių dinamiką tirti pasirinkti keturi veiksniai: būsto vieta, būsto paskolų portfelis, vidutinis metinis bruto darbo užmokestis, atlikti statybos darbai. Vietos veiksnio dinamika tiriama kokybiniu aspektu, o visi kiti veiksniai - kiekybiniu. Įvertinus analizuojamų veiksnių dinamiką, galima daryti tokias išvadas: 1) Vilniuje, Kaune (išskyrus 2008 metus) ir Šiauliuose pastebima bendra tendencija, kad būsto kainos miestų centruose yra didesnės nei gyvenamuosiuose rajonuose. Klaipėdoje situacija kitokia, dėl šiam miestui būdingų pajūrio zonos NT rinkos ypatybių: didelio užsienio investuotojų susidomėjimo ir didelių spekuliacijos nekilnojamojo turto mastų. 2) būsto paskolų portfelis auga gana sparčiais tempais, vidutiniškai kasmet (tiriant 2002-2008 metų laikotarpį) būsto paskolų portfelis padidėdavo po 60 %. Tam įtakos turėjo Valstybės lengvatinė būsto paskolų programa. 3) darbuotojų atlyginimai augo mažesniais tempais nei būsto paskolų portfelis, kasmet po 14 %. 4) Per 2002-2008 metus statybos darbų apimtys žymiai išaugo, vidutiniškai kasmet po 41 % (išskyrus 2008 m.). Manoma, kad realiai šis skaičius turėtų būti dar mažesnis, nes būtų pasiūla vis dar auga tik iš inercijos.

- Aptariant nagrinėtus priklausomybės atvejus, pažymėtina, kad dauguma gautų rezultatų patvirtina teorinius mokslinius modelius. Ištyrus būsto rinkos vertės ir vietos priklausomybę, paaiškėjo, jog Kendelo koreliacijos koeficientas tarp vieno kvadratinio metro buto kainos ir nekilnojamojo turto vietos Vilniuje yra 0,9. Tai reiškia, kad ryšys tarp vieno kvadratinio metro kainos ir nekilnojamojo turto vietos yra labai stiprus. Tiriant situaciją kituose Lietuvos

didžiuosiuose miestuose, apskaičiuoti koreliacijos koeficientai parodė, kad Kaune (koreliacijos koef. lygus 0,8) situacija yra panaši į Vilniaus miesto, o Klaipėdoje ir Šiauliuose kvadratinio metro buto kaina visiškai sąlygojama nekilnojamojo turto vietos. Tačiau gautas rezultatas sukelia abejonių, nes yra žinoma, kad be nekilnojamojo turto vietos veiksnio yra dar daugybė veiksnių, kurie daro poveikį būsto rinkos vertei. Galima daryti prielaidą, kad tokį rezultatą sąlygojo tai, kad analizuojamu laikotarpiu butų kainos nuolat augo, kai tuo tarpu Vilniuje ir Kaune per analizuojamą laikotarpį buvo atvejų kai kainos mažėjo.

- Išanalizavus kitus priklausomybės atvejus, svarbu paminėti, kad visuose keturiuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose būsto rinkos vertė labai priklauso nuo būsto paskolų portfelio, nuo darbuotojų darbo užmokesčio ir nuo atliktų statybos darbų gyvenamųjų namų statyboje. Analizuojant visų keturių miestų būsto kainų priklausomybę nuo šių trijų veiksnių ir apskaičiavus determinacijos koeficientus, paaiškėjo, jog ryšiai labai stiprūs, tiesioginiai ir visuose miestuose viršija 88 procentus. Tai reiškia, kad mažėjant būsto paskolų portfeliui, darbuotojų atlyginimams ir atliktų statybos darbų apimtims, būsto vertė krenta. Verta atkreipti dėmesį į būsto rinkos vertės ir atliktų statybos darbų glaudumo ryšį. Paaiškėjo, kad ryšys yra stiprus ir tiesioginis, nors mokslinė literatūra teigia priešingai. Norint pagrįsti gautą rezultatą, šis atvejis yra grindžiamas įvairiomis prielaidomis, iš kurių pagrindinė – būsto pasiūla didėja ne tokiais dideliais tempais, kad būtų pilnai patenkinta esama paklausa.

- Tyrimo metu atlikta klasterinė analizė padėjo sugrupuoti keturis Lietuvos didmiesčius į atitinkamus klasterius pagal vidutines būsto kainas miesto centre. Lyginant 2002 ir 2008 metų vidutinių būsto kainų (miesto centre) klasterizavimą, galima teigti, jog pokyčiai šioje srityje iš tiesų vyksta. Nors vidutinės būsto kainos miesto centre didėjo visuose miestuose, tačiau jos kito ne vienodai. Šiaulių mieste jos augo mažiausiai, o Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje – daugiau, ypač Kaune. Dėl to pasikeitė šio miesto padėtis kitų miestų atžvilgiu. Šiuos pokyčius lėmė valstybės vykdoma regioninė politika, makroekonominė šalies padėtis, urbanizacija ir kiti procesai.

- Ateities perspektyvos nieko padrąsinančio nežada, nes NT rinka baigia išsisemti. Reikia pripažinti, kad dauguma lietuvių analitikų vieningai teigia, kad būsto kainos ateinančius dvejus metus ir toliau mažės, tačiau kada atsigaus konkrečiai būsto rinka, prognozuoti nesiryžta. Tačiau tikrai nemažai bandymų daroma norint nuspėti šalies ekonomikos ateities perspektyvas. Prognozuojamas ekonominio nuosmukio trukmės intervalas svyruoja nuo pusės iki penkerių metų. O užsienio analitikai nurodo 2012 metus, kaip būsto rinkos stagnacijos pabaigos metus darant prielaidą, jog Vyriausybė atliks skubius ir teisingus veiksmus. Nuolatinis išorinių veiksnių, lemiančių būsto vertės pokyčius (statybos sektoriaus aktyvumas, finansinių instrumentų patrauklumas), tikslinis monitoringas bei grįžtamojo ryšio analizė leistų pasirengti ir išvengti arba bent jau sumažinti neigiamą poveikių įtaką NT rinkai.

## REKOMENDACIJOS

Baiminantis staigaus nekilnojamojo turto rinkos smukimo (koks ištiko JAV ar Latviją), kuris dar labiau sustiprintų pasaulinės finansų krizės poveikį šalies ekonominei, socialinei, ir kitoms sritims, valstybei reikėtų siekti darnos vykdomoje veikloje. Atsižvelgiant į tai, siūlomos tokios rekomendacijos:

- Kadangi tarp būsto rinkos vertės ir būsto paskolų portfelio yra pats glaudžiausias ryšys iš visų nagrinėtų veiksnių, reikėtų, kad komerciniai bankai neatsisakytų teikti hipotekinio kreditavimo paslaugų vartotojams, tačiau labiau įvertintų rizikos veiksnius, tokius kaip: klientų mokumą, objekto vertę, palūkanas. Vertinant kliento mokumą, reikėtų taikyti griežtesnes pajamų reikalavimo sąlygas: paskolos įmoka negalėtų viršyti 20-30 % visų gaunamų asmens pajamų, riboti paskolų sumų dydžius. Klientui išsirinkus NT objektą, realiai įvertinti jo būklę, vietą, komunikacijas, realizavimo galimybes nesėkmės atveju. Palūkanos galėtų būti fiksuojamos ilgesniam laikotarpiui. Laikydami šią poziciją bankai nesužlugdytų nekilnojamojo turto rinkos.

- Būsto rinkos vertės priklausomybė nuo darbo užmokesčio yra antroji pagal stiprumą, todėl valstybė turėtų imtis reguliuotojos vaidmens. Valstybė užuot skatinusi darbo užmokesčio mažinimą, galėtų daugiau dėmesio skirti darbo našumo didinimui. Augant darbo našumui, didėja darbuotojų atlyginimai, įmonių pelnai.

- Žinant, kad tarp būsto rinkos vertės ir atliktų statybos darbų egzistuoja stiprus tiesioginis ryšys, valstybė galėtų dotuoti tam tikrus stambius projektus, pavyzdžiui daugiabučių namų statybą, ir nupirkti tuos butus socialinėms reikmėms. Naujo socialinio būsto statybos dotavimas turi didžiulį potencialą, nes statybinių medžiagų kainos mažėja, statybininkų darbo užmokestis taip pat mažėja, būtų išlaikytos darbo vietos statybos sektoriuje. Daugelis statybos įmonių, šiuo nepalankiu joms laikotarpiu, būtų apsaugotos nuo bankroto. Asignavimai galėtų būti skirti ir jau pastatytų naujų butų, kurie neparduodami dėl per didelės jų savikainos, įsigijimą. Nes šiuo metu NT rinkoje didžiulė naujų butų pasiūla, o paklausos nėra. Socialinio būsto dotavimas suteiktų didelę naudą ne tiek nekilnojamojo turto rinkai, kiek visai šalies ekonomikai.

## LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Atkins R. (2008). *Paris maxed: The Eurozone braces itself for a French property downturn* [internete]. [žiūrėta 2009 02 13]. Prieiga per internetą: <<http://www.ft.com/cms/s/0/8eefdb4c-89a0-11dd-8371-0000779fd18c.html>>.
2. Bagdanavičiūtė V. (2005). Noras gyventi ateityje. *Verslo Klasė*, liepa, p. 53-59.
3. Didžiosios Britanijos NT konsultacinė kompanija „Knight Frank“. *Poland residential market review 2008* [internete]. [žiūrėta 2009 03 02]. Prieiga per internetą: <<http://www.knightfrank.com/Research/ViewReportDetails.aspx?rtid=72>>.
4. Didžiosios Britanijos NT konsultacinė kompanija „Knight Frank“. *The Wealth Report 2009* [internete]. [žiūrėta 2009 03 02]. Prieiga per internetą: <<http://www.knightfrank.com/Research/ViewReportDetails.aspx?rtid=149>>.
5. Dubinas V. (1997). *Nekilnojamojo turto rinka*. Vilnius: Lietuvos informacijos institutas.
6. Fanning S. F., Grissom T. V., Pearson T. D. (1994). *Market Analysis for Valuation Appraisals*. USA: Appraisal Institute.
7. Finfacts Team (2007). *Global house price boom: the greatest bubble in history* [internete]. [žiūrėta 2009 03 18]. Prieiga per internetą: <[http://www.finfacts.com/irelandbusinessnews/publish/article\\_10002284.shtml](http://www.finfacts.com/irelandbusinessnews/publish/article_10002284.shtml)>.
8. Galinienė B. (1999). *Turto ekonomika ir vertinimas*. Vilnius: VU I-kl.
9. Galinienė B. (2004). *Turto ir verslo vertinimo sistema*. Vilnius: VU I-kl.
10. Galinienė B., Marčinskas A. (2001). Lietuvos turtas: jo vertė ir vertintojai. *Ekonomika* 54. Vilnius: VU I-kl.
11. Galinienė B., Marčinskas A., Malevskienė S. (2006). Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos ciklai. *Ūkio technologinis ir ekonominis vystymas*. Nr. XII – 2, p. 161-167.
12. Galminaitė V. (2008). *Perkame apartamentus saulėtame Ispanijos paplūdimyje* [internete]. [žiūrėta 2009 03 05]. Prieiga per internetą: <<http://lt.allconstructions.com/portal/categories/267/1/0/1/article/3673>>.
13. Gasilionis A., Kasperavičius R. (2006). *Nekilnojamojo turto administravimas*. Vilnius: UAB „Draugų studija“.
14. Genytė I. (2008). Nekilnojamojo turto rinkos estafetė: kam lazdelė atiteks dabar. *Verslo žinios: Lietuvos verslo lyderiai 2008/2009*, gruodis, p. 84-89.
15. Genytė I. (2009). Nekilnojamojo turto rinkos plėtra Baltijos šalyse. *Valstybė*, sausis, Nr. 1(21), p. 54-57.
16. Gyvenamasis fondas ir pastatų statyba (2004). Vilnius: Statistikos departamentas prie LR Vyriausybės.

17. Iliev N. (2009). *Real estate prices in Bulgaria have dropped to 2007 levels* [internete]. [žiūrėta 2009 03 18]. Prieiga per internetą: <  
[http://www.sofiaecho.com/2009/03/16/690395\\_real-estate-prices-in-bulgaria-have-dropped-to-2007-levels](http://www.sofiaecho.com/2009/03/16/690395_real-estate-prices-in-bulgaria-have-dropped-to-2007-levels) >.
18. „In Real“ nekilnojamas turtas ir AB bankas „Finasta“ (2008). *Nekilnojamojo turto rinkos apžvalga 2008* [internete]. [žiūrėta 2009 03 02]. Prieiga per internetą: <  
[http://www.inreal.lt/nt/rinkos\\_tyrimai/menesines\\_nt\\_rinkos\\_apzvalgos/rinkos\\_apzvalgos](http://www.inreal.lt/nt/rinkos_tyrimai/menesines_nt_rinkos_apzvalgos/rinkos_apzvalgos) >.
19. „In Real“ nekilnojamas turtas ir „Norcouspartners“ advokatų kontora (2006). *Nekilnojamas turtas*. Verslo žinios: konsultacijos vadovui. Vilnius.
20. Investuotojų gidas „Global Property Guide“ (2008). *Economic boom after market-transition shock* [internete]. [žiūrėta 2009 03 15]. Prieiga per internetą: <  
<http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Poland> >.
21. Investuotojų gidas „Global Property Guide“ (2009). *Economic recession hits Latvia's economy* [internete]. [žiūrėta 2009 03 15]. Prieiga per internetą: <  
<http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Latvia> >.
22. Investuotojų gidas „Global Property Guide“ (2009). *Global crisis contagion reaches Bulgaria, house prices start to drop* [internete]. [žiūrėta 2009 03 15]. Prieiga per internetą: <  
<http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Bulgaria> >.
23. Investuotojų gidas „Global Property Guide“ (2008). *Housing market in France slowing substantially* [internete]. [žiūrėta 2009 03 15]. Prieiga per internetą: <  
<http://www.globalpropertyguide.com/Europe/France/Price-History> >.
24. Investuotojų gidas „Global Property Guide“ (2008). *Inevitable slowdown in Finnish housing market* [internete]. [žiūrėta 2009 03 15]. Prieiga per internetą: <  
<http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Finland/Price-History> >.
25. Investuotojų gidas „Global Property Guide“ (2009). *Lithuania's housing prices deflate* [internete]. [žiūrėta 2009 03 15]. Prieiga per internetą:  
<<http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Lithuania/Price-History> >.
26. Investuotojų gidas „Global Property Guide“ (2009). *Massive Russian housing bubble bursts* [internete]. [žiūrėta 2009 03 15]. Prieiga per internetą: <  
<http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Russia/Price-History> >.
27. Investuotojų gidas „Global Property Guide“ (2009). *Reversal of fortune in Estonia's housing market* [internete]. [žiūrėta 2009 03 15]. Prieiga per internetą: <  
<http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Estonia> >.



28. Investuotojų gidas „Global Property Guide“ (2008). *The end of Poland's house price boom* [internete]. [žiūrėta 2009 03 15]. Prieiga per internetą: <  
<http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Poland/Price-History> >.
29. Investuotojų gidas „Global Property Guide“ (2008). *The US is in recession* [internete]. [žiūrėta 2009 03 15]. Prieiga per internetą: <<http://www.globalpropertyguide.com/North-America/United-States> >.
30. Investuotojų gidas „Global Property Guide“ (2009). *Ukraine's housing bubble bursts* [internete]. [žiūrėta 2009 03 15]. Prieiga per internetą: <  
<http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Ukraine/Price-History> >.
31. Investuotojų gidas „Global Property Guide“ (2008). *Waiting for change for the US housing market* [internete]. [žiūrėta 2009 03 15]. Prieiga per internetą: <  
<http://www.globalpropertyguide.com/North-America/United-States/Price-History> >.
32. Investuotojų gidas „Global Property Guide“ (2008). *Weakening economy due to global slowdown* [internete]. [žiūrėta 2009 03 15]. Prieiga per internetą: <  
<http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Finland> >.
33. Investuotojų gidas „Global Property Guide“ (2008). *World property market slide worsens* [internete]. [žiūrėta 2009 01 15]. Prieiga per internetą: <  
<http://www.globalpropertyguide.com/investment-analysis/World-property-market-slide-worsens> >. [nr 50]
34. Jeriomenko S. (2009). *Prognozės statybu sektoriui 2009 metams* [internete]. [žiūrėta 2009 03 15]. Prieiga per internetą: <  
<http://lt.lt.allconstructions.com/portal/categories/267/1/0/1/article/7316> >
35. Jeriomenko S. (2008). *Suomijos ekonominė krizė – ar pasimokysime?* [internete]. [žiūrėta 2009 04 01]. Prieiga per internetą: <  
<http://lt.lt.allconstructions.com/portal/categories/134/1/0/1/article/56> >.
36. JT Naujienos. *Obama susitiks su 15 didžiausių šalies bankų vadovais* [internete]. [žiūrėta 2009 03 30]. Prieiga per internetą: <  
[http://www.marketnews.lt/naujiena/jav/obama\\_susitiks\\_su\\_15\\_didziausiu\\_salies\\_banku\\_vadovais\\_2009-03-27](http://www.marketnews.lt/naujiena/jav/obama_susitiks_su_15_didziausiu_salies_banku_vadovais_2009-03-27)>.
37. Kardelis K. (2005). *Mokslinių tyrimų metodologija ir metodai*. Šiauliai: Lucilijus.
38. Kauno miesto savivaldybė (2005). *Kauno miesto 2005 – 2015 metų strateginis planas*. [Internete]. [žiūrėta 2005 05 14]. Prieiga per internetą: <<http://www.kaunas.lt/831>>.
39. Kėdaitis V. (2005). *Koreliacinės – regresinės analizės pagrindai*. Vilnius: VU I-kla.
40. Klaipėdos miesto savivaldybė (2007). *Klaipėdos miesto plėtros strateginis planas*. [Internete]. [žiūrėta 2007 05 07]. Prieiga per internetą:

<[http://www.klaipeda.lt/stotisFiles/uploadedAttachments/strateginis\\_planas200411031919.pdf](http://www.klaipeda.lt/stotisFiles/uploadedAttachments/strateginis_planas200411031919.pdf)>.

41. Kratz E. F. (5/15/2006). 10 TIPS FOR Today's Market. *Fortune*. Vol. 153, Issue 9 [Internete]. [žiūrėta 2007 03 15]. Prieiga per internetą: EBSCO publishing.
42. Kuodis R. (2008). Burbulai: kodėl jie pučiasi ir ką su jais daryti?. *Valstybė*, gruodis, Nr. 11 (20), p. 24-31.
43. Kuodis R., Nausėda G., Tapinas A ir kt. (2009). Panika ekonomikos denyje. *Valstybė*, sausis, Nr. 1 (21), p. 13.
44. Lapėnienė V. (2007). *Pernai butų statyba išaugo 23 procentais* [Internete]. [žiūrėta 2007 04 08]. Prieiga per internetą: <<http://www.stat.gov.lt/lt/news/view/?id=1860>>.
45. Laukaitytė R. (2007). *Lietuviai išsiskiria noru turėti savo būstą, vakariečiai - tuo, kad nuomojasi* [Internete]. [žiūrėta 2007 02 03]. Prieiga per internetą: <<http://www.delfi.lt/news/economy/business/article.php?id=12024475>>.
46. Leika M. (2007). Audros pasaulio finansų rinkose: ar saugi užuovėja Lietuvoje. *Verslo žinios: Lietuvos verslo lyderiai 2007/2008*, gruodis, p. 38-44.
47. Leika M. (2008). Ekonomika kaip šildymo sistema: kaip sureguliuoti rinkos temperatūrą. *Verslo žinios: Lietuvos verslo lyderiai 2008/2009*, gruodis, p. 32-36.
48. Lietuvos bankas. VILIBID ir VILIBOR [internete]. [žiūrėta 2009 05 10]. Prieiga per internetą: <<http://www.lb.lt/statistics/statbrowser.aspx?group=7222&lang=lt&orient=horz>>.
49. Lileikienė A., Šaparnis G., Tamošiūnas T. (2004). *Magistro darbo rengimo metodika*. Šiauliai: ŠUL.
50. Liutkevičius R. (2009). *Būsto rinka užstrigo „butelio kaklelyje“* [internete]. [žiūrėta 2009 03 15]. Prieiga per internetą: <<http://lt.lt.allconstructions.com/portal/categories/267/1/0/1/article/7402>>.
51. LR Buhalterinės apskaitos įstatymas Nr. IX-574 (2001). *Valstybės žinios*. Nr. 99-3515.
52. LR Civilinis kodeksas Nr. VIII-1864 (2000). [Internete]. [žiūrėta 2007 02 04]. Prieiga per internetą: <[http://www3.lrs.lt/pls/inter2/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=107687](http://www3.lrs.lt/pls/inter2/dokpaieska.showdoc_l?p_id=107687)>.
53. LR Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas Nr. VIII-1741 (2000). [Internete]. [žiūrėta 2007 02 19]. Prieiga per internetą: <<http://www.infolex.lt/scripts/sarasas2.dll?Tekstas=1&Id=13190>>.
54. LR Konstitucija (1992) [Internete]. [žiūrėta 2007 02 04]. Prieiga per internetą: <[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=208086](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=208086)>.
55. LR Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas Nr. VIII-1764 (2000). *Valstybės žinios*. Nr. 58-1704.

56. LR Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas (2005) [Internete]. [žiūrėta 2007-03-25].  
Prieiga per internetą: <[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=257650](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=257650)>.
57. LR Nekilnojamojo turto registro įstatymas Nr. I-1539 (1996). *Valstybės žinios*. Nr. 100-2261 [Internete]. [žiūrėta 2007 02 04]. Prieiga per internetą:  
<[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=139534](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=139534)>.
58. LR Paveldimo turto mokesčio įstatymas (2002). [Internete]. [žiūrėta 2005 05 14]. Prieiga per internetą: <[http://skelbimas.lt/istatymai/paveldimo\\_turto\\_mokescio\\_istatymas.htm](http://skelbimas.lt/istatymai/paveldimo_turto_mokescio_istatymas.htm)>.
59. LR Pridėtinės vertės mokesčio įstatymas Nr. I-1185 (1996). *Valstybės žinios*. Nr. 28 – 671 [Internete]. [žiūrėta 2007 02 21]. Prieiga per internetą:  
<[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=163423](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=163423)>.
60. LR Statybos įstatymas Nr. I-1240 (1996). *Valstybės žinios*. Nr. 32-788.
61. LR Teritorijų planavimo įstatymas Nr. IX-1962 (2004). *Valstybės žinios*. Nr. 21-617 [Internete]. [žiūrėta 2007 02 21]. Prieiga per internetą:  
<[http://www.heritage.lt/t\\_aktai/istatymai/teritoriju\\_planavimo.htm](http://www.heritage.lt/t_aktai/istatymai/teritoriju_planavimo.htm)>.
62. LR Vyriausybė (2007). LR Vyriausybės 2006 metų veiklos ataskaita. [Internete]. [žiūrėta 2005 05 14]. Prieiga per internetą: <[http://www.lrv.lt/14\\_vyr\\_dok/2006\\_veikl\\_atask.pdf](http://www.lrv.lt/14_vyr_dok/2006_veikl_atask.pdf)>.
63. LR Vyriausybės nutarimas "Dėl gyvenamojo namo statybos bendrijos ir Gyvenamojo namo eksploatavimo bendrijos pavyzdinių įstatų patvirtinimo" Nr. 280 (1993). *Valstybės žinios*. Nr. 14-369. [Internete]. [žiūrėta 2007 05 16]. Prieiga per internetą:  
<<http://www.infolex.lt/scripts/sarasas2.dll?Tekstas=1&Id=7418>> .
64. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 244 patvirtinta „Turto vertinimo metodika“ (1996). *Valstybės žinios*. Nr. 16 – 426.
65. LR Žemės įstatymas Nr. IX-1983 (2004). *Valstybės žinios*. Nr. 28-868 [Internete]. [žiūrėta 2007 02 20]. Prieiga per internetą: <[http://www.heritage.lt/t\\_aktai/istatymai/zemes.htm](http://www.heritage.lt/t_aktai/istatymai/zemes.htm)>.
66. Lukaitytė R. (2008). *Tarptautinis analitikas Lietuvos nekilnojamojo turto situaciją mato šviesesnę nei kitų Baltijos šalių* [internete]. [žiūrėta 2009 03 02]. Prieiga per internetą: <<http://www.delfi.lt/news/economy/realestate/article.php?id=19308584>> .
67. MarketNews. (2009). *Pritarta didžiausiam JAV istorijoje ekonomikos gelbėjimo planui* [internete]. [žiūrėta 2009 03 30]. Prieiga per internetą:  
<[http://www.marketnews.lt/naujiena/jav/pritarta\\_didziausiam\\_jav\\_istorijoje\\_ekonomikos\\_gelbejimo\\_planui\\_2009-02-15](http://www.marketnews.lt/naujiena/jav/pritarta_didziausiam_jav_istorijoje_ekonomikos_gelbejimo_planui_2009-02-15)>.
68. Martišius S., Kėdaitis V. *Statistika I* (2003). Statistinės analizės teorija ir metodai.
69. Masilionis R. (2007). *NT rinkai gresia lūžis* [Internete]. [žiūrėta 2007 01 29]. Prieiga per internetą: <<http://www.delfi.lt/news/economy/business/article.php?id=11958964>>.

70. Mitropolitski S. (2008). *Rusija: rinka atrodo einanti žemyn* [internete]. [žiūrėta 2009 03 10].  
Prieiga per internetą: <<http://www.ired.com/news/mkt/russia-mkt2008.htm>>.
71. Mockus D. (2008). 1998 m. krizė vs. 2008 m. krizė. *Verslo žinios: analitinis priedas prenumeratoriams*.
72. Nekilnojamojo turto agentūra “Blagovest” (2009). *Butų Kijevo mieste kainų statistika* [internete]. [žiūrėta 2009 02 18]. Prieiga per internetą: <  
<http://www.blagovest.ua/realtystat/show.lisp>>.
73. Olson P. (2009). *Europe's Free-Falling Property Markets* [internete]. [žiūrėta 2009 03 10].  
Prieiga per internetą: < [http://www.forbes.com/2009/03/04/europe-property-values-real-estate\\_property\\_values.html](http://www.forbes.com/2009/03/04/europe-property-values-real-estate_property_values.html) >.
74. „OREM“ nekilnojamojo turto agentūra (2009). *Kas laukia nekilnojamojo turto rinkos 2009 metais?* [internete]. [žiūrėta 2009 02 14]. Prieiga per internetą: <  
[http://www.marketnews.lt/naujiena/orem\\_prognoze\\_kas\\_laukia\\_nekilnojamojo\\_turto\\_rinkos\\_2009\\_metais\\_2009-01-22](http://www.marketnews.lt/naujiena/orem_prognoze_kas_laukia_nekilnojamojo_turto_rinkos_2009_metais_2009-01-22)>.
75. O’Sullivan A. (2002). *Miesto ekonomika*. Maskva: INFRA – M.
76. Pank S. (2009). *Deflation, the States and French property* [internete]. [žiūrėta 2009 03 20].  
Prieiga per internetą: < <http://www.worldofproperty.co.uk/news-648.htm> >.
77. Poniewozik J. (6/13/2005). America's house party. *Time*. Vol. 165, Issue 24 [Internete].  
[žiūrėta 2007 03 15]. Prieiga per internetą: EBSCO publishing.
78. Pukėnas K. (2005). *Sportinių tyrimų duomenų analizė SPSS programa*. Mokomoji knyga.  
Kaunas: LKKA.
79. Reveltas A. (2003). *Visos paslaptys, kurias reikia žinoti perkant ar parduodant nekilnojamąjį turtą*. Vilnius: AB „Spauda“.
80. Rizov M. (2003), EU Accession and the Bulgarian Real Estate market. *European Planning Studies*. Vol. 11, No. 8 [Internete]. [žiūrėta 2007 03 15]. Prieiga per internetą: EBSCO publishing.
81. Rojaka J., Genytė I. (2008). Lietuvos ekonomikos sektoriai. *Verslo žinios: analitinis priedas prenumeratoriams*.
82. Skirkevičius D. (2007). *Statybos kainų šuolis – pavasarį* [Internete]. [žiūrėta 2007 01 24].  
Prieiga per internetą:  
<<http://www.delfi.lt/news/economy/business/article.php?id=11908395>>.
83. Statybos ir būsto gidas ASA.LT (2008). *Butų kainos mažėja, namų – išlieka stabilios* [internete]. [žiūrėta 2009 01 15]. Prieiga per internetą: <  
<http://lt.lt.allconstructions.com/portal/categories/267/1/0/1/article/3720>>.

84. Statybos ir būsto gidas ASA.LT (2008). *Kaip griūva NT rinkos* [internetė]. [žiūrėta 2009 01 05]. Prieiga per internetą: <  
<http://lt.lt.allconstructions.com/portal/categories/267/1/0/1/article/3472> >.
85. Statybos ir būsto gidas ASA.LT. *Kiek reikia uždirbti norint nusipirkti butą Kijeve?* [internetė]. [žiūrėta 2009 02 15]. Prieiga per internetą: <  
<http://lt.lt.allconstructions.com/portal/categories/267/1/0/1/article/3400> >.
86. Statybos ir būsto gidas ASA.LT (2008). *Lietuva - tarp 3 silpniausių Europos NT rinkų* [internetė]. [žiūrėta 2009 02 18]. Prieiga per internetą: <  
<http://lt.lt.allconstructions.com/portal/categories/267/1/0/1/article/6248> >.
87. Statybos ir būsto gidas ASA.LT (2008). *Naujos statybos nekilnojamojo turto rinka Vilniuje: prielastys ir prognozės* [internetė]. [žiūrėta 2008 12 20]. Prieiga per internetą: <  
<http://lt.lt.allconstructions.com/portal/categories/267/1/0/1/article/2693>>
88. Statybos ir būsto gidas ASA.LT (2008). *Nekilnojamasis turtas JAV – puikios kainos investuotojams* [internetė]. [žiūrėta 2009 03 05]. Prieiga per internetą: <  
<http://lt.lt.allconstructions.com/portal/categories/267/1/0/1/article/3501> >.
89. Statybos ir būsto gidas ASA.LT (2008). *Paskelbtas 75 milijardų dolerių vertės JAV NT rinkos palaikymo planas* [internetė]. [žiūrėta 2009 01 05]. Prieiga per internetą: <  
<http://lt.lt.allconstructions.com/portal/index/article/7826> >.
90. Statybos ir būsto gidas ASA.LT (2008). *Sprogstantis NT „burbulas“ virkdo Europą* [internetė]. [žiūrėta 2009 02 05]. Prieiga per internetą: <  
<http://lt.lt.allconstructions.com/portal/categories/267/1/0/1/article/335> >.
91. St. Petersburg real estate market braces for possible big price drops. *Moscow news*, 2008 11 20, [Internetė]. [žiūrėta 2009 02 05]. Prieiga per internetą: <  
<http://mnweekly.rian.ru/estate/20081120/55357803.html>> .
92. Stumbrys D. (2006). *Butų vertę Vilniuje įtakojančių veiksnių statistinė analizė* [Internetė]. [žiūrėta 2005 01 25]. Prieiga per internetą: <  
[http://www.butastau.lt/index.php?content\\_id=276](http://www.butastau.lt/index.php?content_id=276)>.
93. Šiaulių miesto savivaldybė (2005). *2007 – 2016 metų Šiaulių miesto strateginis plėtros planas*. [Internetė]. [žiūrėta 2007 05 14]. Prieiga per internetą: <  
[http://www.siauliai.lt/miestas/strateginis/spp\\_%20svarstymui\\_2006\\_09\\_08.pdf](http://www.siauliai.lt/miestas/strateginis/spp_%20svarstymui_2006_09_08.pdf)>.
94. UAB "Ober-Haus" (2004). *Nekilnojamojo turto rinkos kainos 2004 metų sausis* [Internetė]. [žiūrėta 2007 02 12]. Prieiga per internetą: <  
<http://verslas.banga.lt/lt/zb.full/4003edd7e545c>>.
95. UAB "Ober-Haus" (2005). *Nekilnojamojo turto kainos 2005 metų sausis* [Internetė]. [žiūrėta 2007 02 10]. Prieiga per internetą: <  
<http://verslas.banga.lt/lt/zb.full/41e7c142317cc>>.

96. UAB "Ober-Haus" (2006). *Nekilnojamojo turto kainos 2006 metų sausis* [Internete]. [žiūrėta 2007 02 12]. Prieiga per internetą: <<http://verslas.banga.lt/lt/zb.full/43d4ac13ea1e8>>.
97. UAB "Ober-Haus" Nekilnojamas turtas (2003). *Real estate prices in Eastern Europe January 2003* [Internete]. [žiūrėta 2007 02 12]. Prieiga per internetą: <<http://verslas.banga.lt/lt/zb.full/3e2ae4129502a>>.
98. UAB "Ober-Haus" Nekilnojamas turtas (2002). *Real estate prices in the Baltics January 2002* [Internete]. [žiūrėta 2007 02 12]. Prieiga per internetą: <<http://verslas.banga.lt/lt/zb.full/3c49734c385fd>>.
99. Vainienė R. (2005). *Ekonomikos terminų žodynas*. Vilnius
100. Varanavičius D. (2009). Iki ekonomikos atsigavimo – viena žiema!. *Valstybė, kovas*, Nr. 3 (23), p.13.
101. Vilniaus miesto savivaldybė (2001). *Vilniaus miesto 2002 - 2011 metų plėtros strateginis planas*. [Internete]. [žiūrėta 2007 05 14]. Prieiga per internetą: <<http://www.vilnius.lt/vmsp/>>.
102. Vytautas Snieška (2001). *Makroekonomika*. Kaunas: Technologija.
103. Wendell Cox Consultancy (2008). *5th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2009 Ratings for Metropolitan Markets* [internete]. [žiūrėta 2009 04 01]. Prieiga per internetą: <<http://www.demographia.com/dhi-ix2005q3.pdf>>.
104. Žilinskas V., Martinkus B.(2001). *Ekonomikos pagrindai*. Kaunas: Techbologija.

## **PRIEDAI**

## 1 priedas

### Žodynėlis

„**Burbulas**“ (bubble) – spekuliacinių lūkesčių sukeltas tam tikros kategorijos prekių kainų kilimas, pasibaigiantis staigiu ir dideliu kainų kritimu. „Burbulas“ yra pats save maitinantis procesas, kai rinkos dalyvių kainų kilimo lūkesčius sustiprina tų lūkesčių paskatintas paklausos (ir kainų) didėjimas. Sunku nusakyti, kada kainų kilimas jau laikytinas burbulu, nes situacija, kad esama burbulo, nustatoma tik tuomet, kai „burbulas“ sprogs, t.y. kainos sparčiai krinta [99].

**Butas** – pastato dalis iš vieno ar kelių kambarių ir kitų pagalbinių patalpų, atskirta atitvaromis nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų ar negyvenamosios paskirties patalpų ir skirta žmonėms gyventi; vieno buto namas. Bute privalo būti atskiras išėjimas į lauką arba pastato bendrąją erdvę [19].

**Darbo pajamos (užmokestis)** – tai pajamos, kurias duoda tam tikra darbinė veikla. Didesnę dalį pajamų žmonės gauna už darbą, ir kaina, mokama už darbo jėgos naudojimą, vadinama darbo užmokesčiu [104]

**Devalvacija** – tai valiutos kurso, kurį Vyriausybė įsipareigoja palaikyti, sumažinimas [102].

**Ekonominis (verslo) ciklas** – ekonominės veiklos apimties ir aktyvumo intensyvumo reguliarūs svyravimai [102].

**Ekonomikos modelis** – supaprastinta teorija, apibūdinanti konkrečių veiksmų poveikį ekonomikai [makroekonomika].

**EURIBOR** (*Euro Interbank Offered Rate*) - vidutinės Europos tarpbankinės rinkos palūkanų normos, kuriomis bankai pageidauja (pasiruošę) paskolinti lėšų eurai kitiems bankams. Skaičiuoja European Banking Federation (Europos Bankų Asociacija). Fiksuojamos kiekvieną darbo dieną (pagal ES) 11 val. ryte Centrinės Europos laiku. Skaičiuojamos ir skelbiamos 1 savaitės, 2 savaitių, 1 mėnesio, 2 mėnesių, 3 mėnesių, 4 mėnesių, 5 mėnesių, 6 mėnesių, 7 mėnesių, 8 mėnesių, 9 mėnesių, 10 mėnesių, 11 mėnesių ir 1 metų EURIBOR [ [www.seb.lt](http://www.seb.lt) ]

**Fizinis asmuo** – Lietuvos Respublikos pilietis, užsienio valstybės pilietis ir asmuo be pilietybės [56].

**Gyvenamasis pastatas (namas)** – pastatas, kurio visas naudingas plotas, didžioji jo dalis ar bent pusė naudingojo ploto yra gyvenamosios patalpos [19].

**Gyvenamojo pastato negyvenamosios paskirties patalpos** – gyvenamuosiuose namuose kitai paskirčiai (parduotuvėms, paslaugų įmonėms, kontoroms ir pan.) naudojamos patalpos, kurios nekilnojamojo turto registre registruojamos kaip atskiras nekilnojamasis daiktas [19].

**Gyvenamosios patalpos** – butai gyvenamuosiuose ir negyvenamuosiuose pastatuose; vieno buto namai; atskiri kambariai su bendrojo naudojimo patalpomis [19].



**Individualus turto vertinimas** – toks turto vertinimas, kai konkretaus turto vertė nustatoma atsižvelgiant į visas individualias to turto savybes [19].

**Infliacija** – prekių ir paslaugų bendrojo kainų lygio didėjimas, pasireiškiantis piniginio vieneto perkamosios galios smukimu [102].

**Kaina** – pinigų suma, kuri paprašyta, pasiūlyta ar sumokėta už prekes (paslaugas) ar kitą turtą. Kaina už konkrečias prekes (paslaugas) ar kitą turtą yra reliatyvi vertė, patvirtinta konkrečių pardavėjų (paslaugų teikėjų) ir pirkėjų (paslaugų gavėjų) tam tikromis aplinkybėmis [19].

**Krizė** – gamybos ir apyvartos mechanizmo sutrikimas ir jo socialiniai padariniai.

**Kotedžas** – du bendra siena sublokuoti vieno buto namai, kuriuose yra atskiri įėjimai iš lauko [19].

**Masinis turto vertinimas** – toks turto vertinimas, kai konkretaus turto vertė nėra nustatoma, o surinktos informacijos apie vertinamąjį turtą analizės būdu nustatomos jo vertės ribos. Duomenys renkami, analizuojami ir sisteminami. Šiuo būdu yra vertinami turto objektai, kurie turi daug panašumų [19].

**Marža** [pranc. *marge* - paraštė, pakraštys] - 1. skirtumas tarp banko aktyvų ir pasyvų, tarp pardavimo ir pirkimo kainų; kursų; 2. užstatas, kai kuriose biržose, sudarant termininius sandėrius<sup>10</sup>.

**Megamiestas** – didelis miestas (daugiau nei 10 tūkst. gyventojų), daugelio miestų ir gyvenviečių junginys.

**Negyvenamasis pastatas** – bet kuris pastatas, kuris nėra gyvenamasis pastatas [19].

**Nekilnojamojo turto indeksas** - santykinis dydis, kiekybiškai apibūdinantis socialinio nekilnojamojo turto kitimą laiko ar erdvės atžvilgiu.

**Nekilnojamojo turto kadastras** – susistemintas ir metodiškai sutvarkytas nekilnojamojų daiktų grafinių ir atributinių duomenų rinkinys (valstybinėje koordinačių sistemoje), saugomas kompiuterių laikmenose. Juo galima individualiai naudotis elektroniniu ar kitu būdu [19].

**Nekilnojamojo turto masinis vertinimas** – procesas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukauptų duomenų analizės bei vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra panašių nekilnojamojo turto objektų grupės vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama [56].

**Nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė** – tą pačią pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį turinčių nekilnojamojo turto objektų vertė, atspindinti nekilnojamojo turto vidutinę rinkos kainą

---

<sup>10</sup> Tarptautinių žodžių žodynas, Vyriausioji enciklopedijų redakcija, 1985

nagrinėjamoje teritorijoje (zonoje) ir nustatyta masinio vertinimo būdu panaudojant Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatytus turto vertinimo metodus [56].

**Nuomos pajamos** – tai žemės ar kito nekilnojamojo turto nuosavybės pajamos [102].

**Nuosmukio tarpsnis** – dydis, kuriuo reikia padidinti bendrąją paklausą, kad pusiausvyros nacionalinės pajamos padidėtų ir pasiektų potencialiojo produkto lygį [102].

**Palūkanos** – pajamos, gautos už paskolintus pinigus. Kitaip - pinigų skolinimosi kaina [102].

**Pusiausvyra** – tai ekonomikos būklė, kai rinkos jėgos atsveria viena kitą ir nekyla tendencijų kuriems nors procesams keistis [102].

**Sodyba** – juridškai įformintas sodybinis žemės sklypas su jame pastatytu gyvenamuoju pastatu (namu) ir jo priklausiniais (ūkiniais, buitinais, verslo pastatais ir įrenginiais) [19].

**Skolos krizė** – tai krizė, kylanti dėl skolininko sunkumų grąžinant savo skolas ir dėl finansinių sunkumų, su kuriais susiduria bankai skolintojai, kuriems ateityje nebus sugrąžinta visa skolos suma [102].

**Stagnacija** – raidos sustojimas, sustingimas, sąstingis.

**Statyba** – statymo darbai.

**Statybos kainų indeksas** – tai atrinktų statybos objektų užbaigimo kaštų pokyčiai per tam tikrą laiką (dažniausiai per metus) [102].

**Turto vertinimas** – nešališkas turto vertės nustatymas taikant įstatymo nurodytus turto vertės nustatymo metodus ir apimantis vertintojo nuomonę apie turto būklę, jo tinkamumą naudoti bei tikėtiną piniginę vertę rinkoje [19].

**Turto vertintojas** – turtą vertinanti įmonė, tvarkanti Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą [56], arba fizinis asmuo, turintis LR audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto išduotą turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą ir besiverčiantis turto vertinimo veikla.

**VILIBOR** (Vilnius Interbank Offered Rate) - vidutinės tarpbankinės palūkanų normos, kuriomis bankai pageidauja (pasiruošę) paskolinti lėšų litais kitiems bankams. Skaičiuojamos ir skelbiamos 1 nakties, 1 savaitės, 2 savaitių, 1 mėnesio, 3 mėnesių, 6 mėnesių ir 1 metų VILIBOR [48].

2 priedas

**A. H. Maslow poreikių teorija**



**1 pav.** A. H. Maslow poreikių piramidė

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Plužek Z. (1996). Abrahamo Maslowo humanitarinė asmenybės koncepsija. Vilnius.

1 lentelė

**A. H. Maslow poreikių teorijos pritaikymas nekilnojamojo turto rinkoje**

Poreikiai	Gyvenimas	Nekilnojamojo turto rinkoje
Fiziologiniai	Alkis, troškulys, miegas	Turėti kur gyventi, „sava erdvė“, kurioje yra valgoma, miegama ir tenkinami patys primityviausi fiziologiniai poreikiai (tik būstas).
Saugumo	Fizinis ir psichinis	Apsauga nuo kitų visuomenės narių (tik būstas)
Socialiniai	Bendravimas, draugai, meilė	Priklausymas kaip visai bendruomenei, taip ir atskiroms jos sub-grupėms. Gyvenant daugiabutyje, tampama bendruomenės nariu (tik būstas).
Pripažinimo	Kažką atlikti geriau nei kiti ir už tai sulaukti įvertinimo	Galimybė gyventi prestižiniame rajone ir būti pripažintam už tai kalbant apie gyvenamąsias patalpas arba įsigijimas komercinio nekilnojamojo turto tam, kad būtum pripažintas (visų rūšių NT)
Kūrybiniai	Noras išreikšti save	Norint išreikšti save, kuriamas nuosavas verslas, o pradedant verslą, nekilnojamas turtas yra būtinas. (Komerčinis NT)

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Maslow A. H. (1971). The further reaches of human nature. New York: Viking.

### *3 priedas*

#### **Pasaulinė nekilnojamojo turto rinkos patirtis**

Pasaulinė patirtis liudija: bet koks per didelis augimas anksčiau ar vėliau sąlygoja krachą. 1970 - 2001 m. keturiolikoje pasaulio šalių buvo stebima dvidešimt NT rinkų krizių atvejų. Realios namų kainos krito vidutiniškai 30 proc., kas provokavo ekonomikos recesiją. Neretai stimulu krizės NT rinkoje pradžiai būdavo fondų biržų akcijų kainų kritimas. Žymiausias pastarųjų dešimtmečių pavyzdys - Japonijos rinka (būsto kainos nuo piko 1999 m. rodiklių sumažėjo iki 40 proc. 2005 m.), susijusi su bankų krize (bankų balansuose susikaupė milžiniškos nesugražintų nekilnojamojo turto kreditų sumos) ir ilgalaike ekonomikos stagnacija. Hong Konge Azijos krizės metu krito ir fondų rinka, ir NT rinka. Nekilnojamojo turto kainos 2005 m. pirmą ketvirtį buvo 43 proc. žemesnės, nei 1997 m. pirmąjį ketvirtį.

Pirmoji nekilnojamojo turto rinkos krizė ištiko JAV Floridos valstiją 1926 m. Nuo 1920 m. pradžios ši valstija, išsidėsčiusi Atlanto vandenyno pakrantėje, labai išpopuliarėjo tarp nekilnojamojo turto pirkėjų. Kainos pradėjo augti išpūdingais tempais: vien per 1925 m. namo Floridoje kaina padidėjo keturis kartus. 99 proc. Floridos gyventojų buvo arba investuotojai, arba prekiautojai nekilnojamuoju turtu. 1926 m. pradžioje kainos pasiekė maksimumą: naujų rinkos dalyvių nebeatvyko, o senieji nusprendė, kad laikas parduoti savo namus. Taip per keletą mėnesių nukritusios kainos pasiekė 1923 m. lygį. NT rinkos krizės krečiamos valstijos neaplenkė ir gamtos stichija: investuotojų nuostolius padidino 1926 m. rugsėjį Floridą užgriuvęs uraganas, sugriovęs apie 13 000 statinių.

Sekančios krizės buvo sistemingos ir palietė kitus ekonomikos sektorius. 1929-1933 m. JAV ištiko Didžioji Depresija. Pirmoji 1929 m. spalio 21 d. („Juodasis antradienis“) krito fondų birža, vėliau pasekė ir nekilnojamojo turto rinka. Visose pramonės šakose (kaip ir NT) atsirado produkcijos pertekliaus krizė. 1930 m. kovą nekilnojamojo turto kainos ėmė sparčiai kristi. Bankai, kurie dėl masinio kreditų nemokėjimo vos laikėsi, už paskutinius pinigus pradėjo supirkinėti atpigusį nekilnojamąjį turtą. To pasekmė - didžiulė bankų krizė, kurios metu bankrutavo penktadalis šalies bankų (apie 6 000). JAV vyriausybei pavyko pasiekti pagerėjimą NT rinkoje 1932 m., priėmus hipotekos kreditavimo vystymo programą.

1987 m. JAV ištiko dar viena krizė. Pirmoji, kaip įprasta, 1987 m. spalio 19 d. krito fondų birža („Juodasis pirmadienis“). Krizės pasekmė - nekilnojamojo turto kainos krito 40-45 proc., pasiekusios 1960 m. pabaigos lygį. Išėiti iš NT krizės netyčia padėjo Japonija, 1985 - 1992 m. investavusi į JAV nekilnojamąjį turtą apie 75 milijardus JAV dolerių.

Investicijų į JAV nekilnojamąjį turtą šuolis 1990 m. lėmė pačios Japonijos krizę: bankų balansuose susikaupė didžiulis kreditų JAV nekilnojamojo turto pirkimui kiekis. Nekilnojamojo turto kainos Japonijoje per trumpą laikotarpį krito beveik 50 proc. Tik metų pabaigoje šalies rinka

ėmė atsigauti nuo krizės pasekmių, Japonijos vyriausybei ėmusis ryžtingų žingsnių bankinių operacijų reguliavime.

1990 m. visas pramonės šakas apimanti krizė ištiko Švediją. Antroje 1980 m. pusėje nekilnojamos nuosavybės kainos išaugo dvigubai. 1990 m. pradžioje Švedija patyrė nekilnojamojo turto burbulo sprogamą, po kurio smuko finansinės institucijos, bankrutavo daugelis įmonių, smarkiai pagausėjo bedarbių. Nedarbingumas nuo 1,6 proc. 1993 m. išaugo iki 12 proc. Tai buvo pirmoji nuo 1930 m. sisteminė bankų krizė modernioje vakarų valstybėje. Stagnacija sukaustė Švediją trejiems metams. Daugybė naujų skolų užgriuvo perpildytą nekilnojamo turto rinką. Pirmiausia problemos užklupo į šią rinką investavusias įmones. Dauguma šių įmonių priklausė dominuojantiems Švedijos bankams. 1992 m. gruodį didžiausios šalies finansinės institucijos pirmąkart per šešiasdešimt metų atsidūrė ant bankroto slenkščio. 1991 - 1993 m. komercinių pastatų kainos nukrito 20-25 proc. Dėl NT paklausos sumažėjimo ir kreditų nemokėjimo bankrutavo bendrovė Nykeln, viena iš didžiausių šalies finansinių kompanijų. Susidoroti su krize padėjo ekonomikos liberalizavimas ir vidaus kapitalo pritraukimas. Bijodama, kad bankinis sektorius sužlugdys ekonomiką, 1992 m. Švedijos valdžia išleido įsaką, reguliuojantį visų bankų įsipareigojimus. Taip buvo siekiama apsaugoti investuotojus nuo nuostolių, tačiau norint išvengti rizikingų finansinių ėjimų ateityje, buvo nuskriausti akcininkai: už bankų gelbėjimą mokesčių mokėtojų pinigais valdžia gavo dalį akcijų jau esamų savininkų sąskaita. Staigi valdžios reakcija į problemą buvo viena iš greito pagerėjimo priežasčių: 1994-1995 m. ekonomikos augimas siekė beveik 4 proc., o 1996 m. ekonominės krizės pėdsakų nebeliko.

Užtikrinti švedų veiksmai krizės metu sulaukė ekonomistų liaupsių. Švedijos patirtimi buvo pasinaudota sprendžiant Azijos šalių krizę 1990 m.

Pačiu žymiausiu rinkos kritimu nuo Antrojo pasaulinio karo laikų laikoma 1997-1998 m. Azijos finansinė krizė. 1997 m. liepą Tailando, Indonezijos, Filipinų ir Malaizijos valiutos nuvertėjo 30-40 proc. Spalį krizė pasiekė ir Hong Kongą: vietos valiuta atsilaikė, bet krito fondų ir NT rinkos, buvusios orientyru kaimyninėms šalims. Visame regione nekilnojamojo turto kainos nukrito 35-45 proc., išprovokuodamos bankinių sistemų krizę, apėmusią visą pietryčių Aziją, Pietų Korėją ir Japoniją. Visose šalyse buvo įvesta biudžetinė ekonomika ir pabrangintas paskolų finansavimas.

1998 m. rugpjūčio 18 d. Azijos krizė pasiekė ir Rusiją. Per keletą dienų nuvertėjo vietinė valiuta - rublis, krito fondų birža ir bankų sektorius. NT rinka išsilaikė iki 1999 m. balandžio. Gyventojų perkamosios galios sumažėjimas sąlygojo būsto kainų kritimą 1999 m. balandžio - rugpjūčio mėnesiais apie 50 proc. (pvz., 1998 m. vieno kambario butas Sankt - Peterburge kainavo 22 tūkstančius JAV dolerių (48 tūkstančius litų), o 1999 m. - jau tik 11 tūkstančių JAV dolerių (24 tūkstančius litų)). Toks ilgas laiko tarpas nuo didelės ekonominės krizės pradžios iki NT kainų

kritimo aiškinamas tuo, kad Rusijoje tuo laiku nebuvo plačiai paplitęs NT pirkimas bankų kreditavimu, o fondų rinkoje NT sektoriaus dalyvavimas buvo minimalus.

Švedijos epizodinė krizė labai panaši į šiuo metu finansiškai dūstančių JAV padėtį. JAV taip pat kenčia dėl su bankais glaudžiai susijusių finansinių institucijų, kurios per daug atlaidžiai tvarkė paskolų dalybas. Artėjantis finansinis fiasko buvo seniai savo eilės laukiantis reiškinys ir Švedijoje, ir dabar JAV. Visapusiškai nepasvertos kreditų teikimo sistemos 1985 metais į Švedijos bankus priviliojo daugybę naujų klientų. Nei bankai, nei valdžia tinkamai neįvertino šio antplūdžio, todėl buvo užklupti nepasiruošę. Kita vertus, JAV padėtis daug švelnesnė nei ta, kurią išgyveno švedai. Be to, skirtingai nuo Japonijos, skandinavai gan greitai vėl atsistojo ant kojų.

Ieškodami priemonių didžiausiai ekonominei krizei nuo 1930-ųjų Didžiosios Depresijos spręsti, JAV valdininkai dairosi į Švedijos patirtį kovojant su kritine bankininkystės padėtimi. Deja, manoma, kad Švedijos ekonominės krizės sprendimo būdai sunkiai pritaipytų Jungtinėse Valstijose. Švedai panaudojo didelę dalį mokesčių mokėtojų pinigų nukentėjusių bankų atgaivinimui. Ekonomistų teigimu, Švedijos valdžia kapitalizavo mokesčių sistemą. Švedijos įstatymų leidėjai įkūrė Bank Support Authority, kuri pirmininkavo atkuriant nukentėjusį bankų sektorių. Ši institucija buvo įpareigota drauge su valdžia vertinti ir reguliuoti paskolų judėjimą, taip pat nubrėžti ribą tarp jau neatgaivinamų institucijų ir tų, kurios gali vėl suklestėti. Pasmerktosios buvo parduotos arba integruotos į stipresnes įmones, o sveikos ir stiprios atgaivintos valdžios ir privačių sektorių lėšomis.

Net jei švedų patirtis galėtų būti naudinga Jungtinėms valstijoms, tai nėra pigus metodas. Švedijai jis kainavo apie 6 proc. metinių biudžeto įplaukų. Analogiška suma šiandienos Valstijoms būtų 850 milijardų dolerių. Švedijos atveju tai buvo pasiekta vadovaujant globaliai mąstančiai valdžiai, o tai sunkiai įsivaizduojamas reiškinys Amerikos kongrese prezidento rinkimų metais.

JAV Finansų Ministerijos atstovas Brookly'as McLaughlin'as nemano, kad būtų galima Švedijos patirtį pritaikyti Amerikos krizės sprendimui. Pagrindinis skirtumas tarp Švedijos ir JAV krizių scenarijų yra tas, kad Švedija yra maža šalis. Jos metinis ekonominis našumas lygus dešimties dienų Amerikos ekonominei veiklai. Be to, šiandieninės Amerikos finansinės problemos yra ypatingai sudėtingos, krizė neapsiriboja vien tik bankus smaigiančiomis paskolomis: dešimtajame dešimtmetyje neegzistavusios paskolų apsaugos funkcijos ir užstatų įpareigojimai šiandien yra labai svarbūs.

Švedijos atveju, valdžiai priklausė 22 proc. bankų sistemos. Kai krizė atslūgo ir bankai vėl ėmė dirbti pelningai, mokesčių mokėtojai gavo savo dalį. Ekspertų manymu, Amerikos problemos sprendimas atsieis mažiausiai tiek, kiek tai kainavo Švedijai. O gal net daugiau.

4 priedas

**Nekilnojamojo turto gyvavimo trukmės sąvokos**

NT gyvavimo trukmės sąvokos	Jų reikšmė
Ekonominis amžius	Tai amžius, kurio metu turtą galima naudoti gaunant pelną. Tai laikas, kai pagerinimas duoda įnašą į nekilnojamojo turto vertę.
Fizinis amžius	Tai laikas per kurį statinys realiai egzistuoja ir yra tinkamas naudoti. Fizinio amžiaus ribos beveik neįmanoma prognozuoti.
Efektyvus (kaip NT atrodo) amžius	Tai amžius pagrįstas išoriniu namo būklės, dizaino ir ekonominių veiksnių, turinčių įtakos jo vertei, įvertinimu.
Chronologinis (faktinis) amžius	Jis turi būti pažymėtas vertinant jei yra žinomas, tačiau neturi didelės reikšmės turto vertinime.
Likęs ekonominis amžius	Tai laikas nuo NT vertinimo datos iki ekonominio amžiaus pabaigos. Vertintojas turi jį nustatyti.

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis [9]

5 priedas

**Lyginamosios vertės metodo privalumai ir trūkumai**

Privalumai	Trūkumai
1. Tai tinkamiausias metodas nustatyti rinkos vertę.	1. Netinka naudoti didelių objektų vertinimui, nes jie retai būna adekvatūs, o jų turtas įvairus ir sunkiai palyginamas.
2. Paprastas, greitas, nėra sudėtingų skaičiavimų, reikalauja nedidelių darbo sąnaudų.	2. Sunku rasti net ir smulkesnių objektų, kurie būtų visiškai vienodi.
	3. Priklauso nuo turimos informacijos gausumo ir tikslumo, reikalauja gero rinkos sąlygų pažinimo bei detalios ekonominės analizės. Kai NT rinka yra labai dinamiška.
3. Tinka naudoti vertinant daugelį nekilnojamojo turto objektų, ypač butus, gyvenamuosius namus, smulkias įmones.	4. Sunku arba neįmanoma vertinti objektų, kai NT rinka nėra išsivysčiusi.
	5. Nėra nustatyto palyginamųjų objektų skaičiaus ir neapibrėžta, kiek daug gali skirtis vertinamasis ir lyginamieji objektai, bei kada objektai negali būti lyginami tarpusavyje.
	6. Parodoma esama padėtis, tačiau nenustatomas būsimos veiklos poveikis turto vertei.

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis [9]

6 priedas

**Vidutinės butų kainos Vilniaus, Kauno, Klaipėdos ir Šiaulių miestų centruose, 2002–2008 metų laikotarpiu**

Rodikliai	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008m1	2008m12
Vidutinės butų kainos Vilniaus miesto centre, Lt/m <sup>2</sup>	3473	4200	3765	6150	9400	12275	12985	9975
Vidutinės butų kainos Kauno centre, Lt/m <sup>2</sup>	1088	1316	1268	2740	4565	6405	8485	7695
Vidutinės butų kainos Klaipėdos centre, Lt/m <sup>2</sup>	2066	2430	2500	3100	4210	7800	8615	7300
Vidutinės butų kainos Šiaulių centre, Lt/m <sup>2</sup>	709	782	975	1150	2950	3650	4250	4475

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis [94,95,96,97,98].

7 priedas

**Būsto vertę lemiantys veiksniai 2002 – 2008 metais**

Būsto vertę lemiantys veiksniai	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Būsto paskolų portfelis, mln. lt	1.040,4	1.269,3	1.909	3.438,6	6.413,5	10.317,9	16.651,8
Šalies ūkio darbuotojų vid. metinis bruto darbo užmokestis, lt	12.166,8	12.871,2	13.791,6	15.314,4	18.002,4	21.628,8	26.832*
Atlikti statybos darbai gyvenamųjų namų statyboje, mln. lt	298,92	441,85	615,12	819,69	1.460,02	2.198,26	2.167,0*

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento prie LR Vyriausybės ir Lietuvos banko duomenimis.

8 priedas

**Būsto vertės priklausomybė nuo nekilnojamojo turto vietos**

Atliekama ranginė koreliacija

Grupė	A (2002)	B (2003)	C (2004)	D (2005)	E (2006)	F (2007)	G (2008)
<b>4</b>	3473	4200	3765	6150	9400	12750	12900
<b>3</b>	2150	2715	3150	3790	7800	8750	9250
<b>2</b>	1786	2350	2410	2930	4290	5050	6300
<b>1</b>	1158	1400	1735	2325	3370	3650	5650

$$AB = (+1 * +1 * +1 * +1) = +1;$$

$$AC = (+1 * +1 * +1 * +1) = +1;$$

$$AD = (+1 * +1 * +1 * +1) = +1;$$

$$AE = (+1 * +1 * +1 * +1) = +1;$$

$$AF = (+1 * +1 * +1 * +1) = +1;$$

$$AG = (+1 * +1 * +1 * +1) = +1;$$

$$BC = (-1 * +1 * +1 * +1) = -1;$$

$$BD = (+1 * +1 * +1 * +1) = +1;$$

$$BE = (+1 * +1 * +1 * +1) = +1;$$

$$BF = (+1 * +1 * +1 * +1) = +1;$$

$$BG = (+1 * +1 * +1 * +1) = +1;$$

$$CD = (+1 * +1 * +1 * +1) = +1;$$

$$CE = (+1 * +1 * +1 * +1) = +1;$$

$$CF = (+1 * +1 * +1 * +1) = +1;$$

$$CG = (+1 * +1 * +1 * +1) = +1;$$

$$DE = (+1 * +1 * +1 * +1) = +1;$$

$$DF = (+1 * +1 * +1 * +1) = +1;$$

$$DG = (+1 * +1 * +1 * +1) = +1;$$

$$EF = (+1 * +1 * +1 * +1) = +1;$$

$$EG = (+1 * +1 * +1 * +1) = +1$$

$$FG = (+1 * +1 * +1 * +1) = +1$$

$$S_1 = 20, \text{ o } S_2 = 1.$$

$$K_{kendelo} = \frac{2(S_1 - S_2)}{n(n-1)} = \frac{2(20-1)}{7(7-1)} = \frac{38}{42} = 0.9$$



9 priedas

**Formulės**

1) Vidutinis lygis:

$$\bar{y} = \frac{\sum y}{n};$$

2) Absoliutinis padidėjimas (sumažėjimas):

$$\Delta y = y_n - y_{n-1} \text{ (grandininis);}$$

$$\Delta y = y_n - y_1 \text{ (absoliutinis)}$$

3) Vidutinis absoliutinis padidėjimas (sumažėjimas):

$$\bar{\Delta y} = \frac{y_n - y_1}{n - 1}$$

4) Padidėjimo (sumažėjimo tempas):

$$T_p = \frac{y_n - y_{n-1}}{y_{n-1}} * 100\% \text{ (grandininis);}$$

$$T_p = \frac{y_n - y_1}{y_1} * 100\% \text{ (bazinis)}$$

5) Vidutinis padidėjimo (sumažėjimo tempas):

$$T_p = T_D - 100\% ;$$

$$\bar{T}_D = \sqrt[n]{T_{D1} * T_{D2} * \dots * T_{Dn}}$$

6) Trendo funkcijos parametrai ir regresijos lygties parametrai:

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

Skaičiuojant ir pateikiant grafike  $t = x$

7) Ryšio glaudumo rodikliai:

a)  $r = \frac{\overline{xy} - \bar{x}\bar{y}}{\partial_x * \partial_y}$  r – tiesinės koreliacijos koeficientas

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

b)  $b = r \frac{\partial_x}{\partial_y}$ ; b – regresijos koeficientas

c)  $r^2$  – determinacijos koeficientas.

d)  $E = b * \frac{\bar{x}}{\bar{y}}$ ; E - elastingumo koeficientas