

VILNIAUS UNIVERSITETAS
KAUNO HUMANITARINIS FAKULTETAS

VERSLO EKONOMIKOS IR VADYBOS KATEDRA

Verslo administravimo programa

Kodas 62103S101

RAIMONDAS BANYS

MAGISTRO BAIGIAMASIS DARBAS

GYVENAMOJO BŪSTO STATYBŲ KAINŲ POKYČIŲ ĮVERTINIMAS

Kaunas 2006

**VILNIAUS UNIVERSITETAS
KAUNO HUMANITARINIS FAKULTETAS**

VERSLO EKONOMIKOS IR VADYBOS KATEDRA

RAIMONDAS BANYS

MAGISTRO BAIGIAMASIS DARBAS

GYVENAMOJO BŪSTO STATYBŲ KAINŲ POKYČIŲ ĮVERTINIMAS

Darbo vadovas _____
(parašas)

(darbo vadovo mokslinis laipsnis,
mokslo pedagoginis vardas,
vardas ir pavardė)

Magistrantas _____
(parašas)

Darbo įteikimo data _____

Registracijos Nr. _____

Kaunas 2006

TURINYS

PAVEIKSLŲ IR LENTELIŲ SĄRAŠAS	4
ĮVADAS.....	5
1. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS CHARAKTERISTIKOS.....	8
1.1 Nekilnojamojo turto rinkos struktūra	13
1.2 Paklausos ir pasiūlos veiksniai nekilnojamojo turto rinkoje.....	14
1.3 Efektyvios rinkos kriterijai.....	17
1.4 Nekilnojamojo turto rinkos talpumas.....	20
1.5 Ekonomikos įtaka nekilnojamojo turto rinkos plėtrai	22
2. BENDRA LIETUVOS MAKROEKONOMINĖ SITUACIJA IR GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKA.....	24
2.1. Demografinė situacija	24
2.2. Ekonominė situacija	26
2.3 Statybos pramonė ir nekilnojamojo turto rinka.....	32
2.4 Prekyba gyvenamuoju plotu ir nuomos rinka (Kaunas, Vilnius, Klaipėda, Šiauliai)	35
2.5 Nekilnojamojo turto paskolų rinka.....	39
3. GYVENAMOJO BŪSTO STATYBŲ KAINŲ POKYČIŲ ĮVERTINIMAS.....	42
3.1 Pagrindinių veiksnių veikiančių nekilnojamojo turto rinką Kauno, Klaipėdos, Šiaulių ir Vilniaus miestuose analizė	42
3.2 Statybų kainų augimą lemiantys veiksniai	45
3.3 Nekilnojamojo turto vertė ir kainų burbulas	47
IŠVADOS.....	51
SANTRAUKA	53
MOKSLINĖS LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	54
INFORMACIJOS ŠALTINIŲ SĄRAŠAS	56
1 PRIEDAS. Materialinės investicijos pagal savivaldybes ir jų procentinis pokytis lyginant su šalies vidurkiu 1998 -2004 metais.....	59
2 PRIEDAS. Materialinių investicijų pokytis savivaldybėse lyginant su šalies vidurkiu 1998 -2004 metais	60
3 PRIEDAS. Pagrindinių rodiklių dinamika (Kaunas, Klaipėda, Šiauliai, Vilnius).....	61

PAVEIKSLŲ IR LENTELIŲ SĄRAŠAS

Lentelių sąrašas:

1 lentelė. Tobulos ir netobulos konkurencijos rinkų charakteristikos.....	9
2 lentelė. Nekilnojamojo turto specifika, palyginti su gerai organizuotomis standartinių produktų rinkomis.....	18
3 lentelė. Panašumai ir skirtumai tarp nekilnojamojo turto ir kapitalo rinkų.....	20
4 lentelė. Natūrali gyventojų kaita	26
5 lentelė. Pagrindiniai gyventojų užimtumo rodikliai	27
6 lentelė. Vidutinio darbo užmokesčio dinamika 2002–2005 m. ketvirčiais (litas).....	31
7 lentelė. Butų skaičius bei jų plotai	33
8 lentelė. Pastatyta butų Lietuvoje 1995 – 2005 metais	34
9 lentelė. Išduota leidimų naujų gyvenamųjų pastatų statybai Lietuvoje	34
10 lentelė. Bankų sistemos kai kurių turto ir išsipareigojimų straipsnių dinamika mln. lt.....	40
11 lentelė. Gyventojų skaičius metų pradžioje (Šiauliai, Klaipėda, Kaunas, Vilnius)	43
12 lentelė. Nedarbo lygis 1995 – 2003 metais pagal savivaldybes (vidutiniai metiniai rodikliai)	43
13 lentelė. Praise/Earnings koeficientas	49

Paveikslų sąrašas:

1 pav. Nekilnojamojo turto rinkos sistema.....	9
2 pav. Tarpusavyje susiję veiksniai, kurie veikia nekilnojamojo turto rinką.....	10
3 pav. Nekilnojamojo turto rinkos ypatumai.....	12
4 pav. Gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka.....	14
5 pav. Lietuvos gyventojų skaičius, tūkst.	25
6 pav. Užimti gyventojai ir nedarbo lygis 1999 – 2005 metais (tūkstančiais ir procentais)	27
7 pav. BVP pokyčiai, palyginti su praėjusių metų atitinkamu ketvirčiu, %.	29
8 pav. Tiesioginės užsienio investicijos metų pradžioje, mln. litų.....	31
9 pav. Naujų butų kainos Kaune 2005 metais	37
10 pav. Paskolų litais būstui įsigyti vidutinė palūkanų norma.....	39
11 pav. Vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis ketvirčiais (be individualių įmonių).....	44

IVADAS

Po Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo atsiradusi nuosavybė sudarė sąlygas kurtis nekilnojamojo turto rinkai. Nekilnojamasis turtas tapo ilgalaikių investicijų objektu.

Nekilnojamasis turtas yra susijęs su šalies ekonomika. Kai šalies ekonomika nestabili, infliacija didelė, gyventojai, siekdami apsaugoti santaupas nuo nuvertėjimo, investuoja į nekilnojamąjį turtą. Žinoma investuojama esant ne tik silpnai ekonomikai, bet taip pat kuomet ekonomika yra stabili, o ypač kada ji yra auganti.

Per paskutinius keletą metų, nemažai piniginių investicijų atėjo iš Europos Sąjungos ir daugiausia buvo investuojama Vilniuje, Klaipėdoje ir Kaune. Kylant ekonomikos lygiui sparčiai plėtojosi ir statybų rinka. Be to, Lietuvai įstojus į ES, smarkiai pasikeitė rinka, dėl ko keitėsi įvairių prekių ir paslaugų kainos, tame tarpe ir kainos keitėsi ir nekilnojamojo turto ir statybų rinkoje.

Veiksnius, veikiančius nekilnojamojo turto investicijas, galima būtų apibendrinamai suskirstyti į darančius poveikį paklausai arba į darančius poveikį pasiūlai. Todėl apžvelgiant Lietuvos nekilnojamojo turto rinką vertėtų susipažinti ir išanalizuoti demografinius ir gyventojų veiksmus, ekonomines tendencijas, gyventojų pajamų ir pasiūlos-paklausos veiksmus, kurie yra lemiantys veiksniai nekilnojamojo turto rinkos veikimui.

Tyrimo **objektas** – Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka, tiksliau – Kauno, Klaipėdos, Šiaulių ir Vilniaus miestų daugiabučių gyvenamųjų namų rinka.

Galima būtų išskirti tokius motyvus, kurie paskatino susidomėti šiuo tyrimu:

1. pastaruosius du metus aktyviai besiplėtojanti gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka;
2. labai išaugusios senos ir naujos statybos būsto kainos;
3. kainų dinamika ir jų įtaka vartotojų (asmenų perkančių būstą) apsisprendimui įsigyti būstą.

Tyrimo **tikslas** – išanalizuoti ir pristatyti gyvenamojo nekilnojamojo turto rinką, bei išanalizuoti veiksmus veikiančius vartotojų perkamąją galią, pažvelgti, kokią įtaką jiems daro statybų kainų pokyčiai.

Iškelto tikslo įgyvendinimą tiriamajame darbe užtikrina sprendimas šių **uždavinių**, kurie ir suformuoja tyrimo teorinę ir praktinę vertę:

- susipažinti su nekilnojamojo turto rinkos struktūra ir joje veikiančių pasiūlos ir paklausos veiksnių įtaka jos veikimui ir rinkos dalyviams;
- susieti turto rinkos ir ekonomikos sąveikos mechanizmą;
- atlikti Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos analizę;

- įvertinti svarbiausius rodiklius, įtakančius nekilnojamojo turto statybos rinką ir lemiančius jos augimą arba smukimą, o taip pat ir kainų kilimą;
- atlikti Kauno, Klaipėdos, Šiaulių ir Vilniaus miestų nekilnojamojo turto rinkos palyginamąją analizę;
- išanalizuoti valstybės politikos įtaka nekilnojamojo turto rinkai.

Preliminariai galima suformuluoti tokias **hipotezes**:

1. Naujos statybos 1 kvadratinio metro (toliau kv.m.) butų kainos Kauno mieste yra didesnės negu Vilniaus mieste.
2. Statybų kainos visoje Lietuvoje yra vienodos.
3. Kainų dinamika daro įtaką vartotojų (asmenų perkančių būstą) apsisprendimui įsigyti būstą.

Tyrimo metodologiniai matmenys. Kiekvienas statistinis tyrimas yra pradedamas tiriamosios aibės parinkimu. Šio tyrimo objektas – Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Šiuo metu statybos aktyviausiai vyksta ir nekilnojamojo turto rinka plėtojasi tik didžiuosiuose Lietuvos miestuose – Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje ir Šiauliuose. Taigi, tiriamoji aibė - Vilniaus, Kauno, Klaipėdos ir Šiaulių miesto daugiabučių gyvenamųjų namų rinka.

Nekilnojamojo turto (toliau NT) rinka pasižymi tarpusavio sąsają tarp nekilnojamojo turto vertės ir ekonomės regiono perspektyvos. Todėl NT rinka yra veikiama veiksnių, apibūdinančių bendrą šalies socialinį-ekonominį augimą, ir atskirų regionų augimą.

Aprašant nekilnojamojo turto rinką, būtina susipažinti su šios rinkos ypatumais, specifika, o tai galima padaryti atliekant mokslinės literatūros ir informacinių šaltinių analizę.

Atliekant tyrimą ir siekiant tiksliau atsakyti į išskeltus uždavinius galima būtų pritaikyti taikomąjį tyrimo tipą, nes reikia surinkti nemažai informacijos apie nekilnojamojo turto rinką Lietuvoje, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių ir Vilniaus miestuose.

Tyrimo metodai. Tiriant NT rinką veikiančius veiksniai naudota:

- mokslinės literatūros analizė;
- statistinių duomenų analizė;
- lyginamoji analizė;
- prognozavimas.

Mokslinės literatūros analize buvo remtasi atskleidžiant nekilnojamojo turto rinkos sampratą, funkcijas ir charakteristikas, nustatant jau anksčiau minėtus NT rinką įtakančius veiksniai.

Statistinių dokumentų analizė naudota renkant informaciją apie Lietuvos (o taip pat ir 4 didžiųjų miestų) ekonominę, socialinę situaciją, o taip pat gyvenamojo nekilnojamojo turto rinką.

Intervalinėje ir santykiu skalėse galime tiksliai nustatyti kiekybinį skirtumą tarp butų kainų atskiruose miestuose.

Lyginamąja analize siekiama parodyti, kaip skiriasi atskirų miestų ekonominiai ir socialiniai rodikliai, ieškant reiškinų panašumų ir skirtumų.

Induktyvinis statistinis prognozavimas remiantis surinktų duomenų istorine analogija, interpretacija ir aiškinimu, siekiant sukurti gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos ateities viziją ir bandyti nustatyti, kokios atskirų miestų daugiabučių namų NT rinkos perspektyvos.

Pirmoje dalyje yra supažindinama su nekilnojamojo turto rinkos charakteristikomis, NT rinkos mechanizmu. Antroje dalyje apibūdinama Lietuvos nekilnojamojo turto rinką ir analizuojami ją veikiantys demografiniai ir pagrindiniai ekonominiai rodikliai bei paskolų ir nekilnojamojo turto rinka didžiuosiuose Lietuvos miestuose (Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje ir Šiauliuose). Trečioje dalyje yra aiškinama kas įtakoja NT rinkos vystymąsi Kauno, Klaipėdos, Šiaulių ir Vilniaus miestuose.

Darbo apimtis yra 52 puslapiai, jis suskirstytas į 3 dalis. Iš viso darbe yra pateikta 13 lentelių ir 11 paveikslų.

1. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS CHARAKTERISTIKOS

Rinkos apibrėžimas nurodytas IVS (International Valuation Standards) 2003 tarptautiniuose vertinimo standartuose skamba taip:

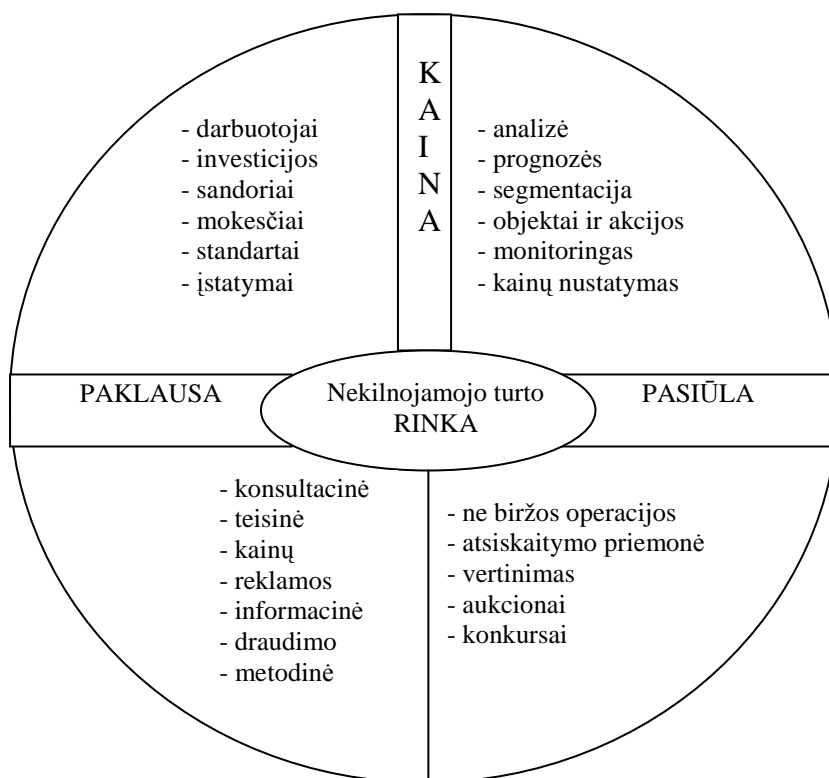
rinka – tai sistema, kurioje kainų mechanizmo pagalba vyksta prekių, paslaugų ir produktų mainai tarp perkančių ir parduodančių.

Pagal tokį rinkos apibrėžimą galima teigti, kad prekės ir paslaugos yra tokios, kad gali vykti mainai tarp prekiaujančiųjų, be reikalo neribojant jų veiklos. Pirkėjai ir pardavėjai reaguoja į pasiūlos ir paklausos santyki bei kitus kainas veikiančius veiksnius, šalių galimybes ir žinias, jų išmanymą apie reliatyvų prekių ar paslaugų naudingumą, o taip pat savo individualius poreikius ir norus.

Teoriškai, kiekviena atvira ir laisva rinka turi tendenciją judėti link pusiausvyros, t.y. taško, kuriame pasiūla lygi paklausai. Šis pagrindinis ekonomikos principas aiškiai suprantamas, kadangi mažėjant kainai pirkėjo aktyvumas rinkoje didėja, o tai didina pirkimų apimtį ir mažina pasiūlą. Ir atvirkščiai. Tačiau Lietuvoje šis principas atrodo negalioja, nes ir kylant kainoms pirkėjų aktyvumas ir toliau didėja. Tai lemia įvairūs kiti veiksniai.

Bendra nekilnojamojo turto rinkos charakteristika. Nekilnojamojo turto rinka, kaip nustatytoje teisinėje aplinkoje savireguliuojanti sistema, susideda iš 7 pagrindinių elementų: paklausos, pasiūlos, kainos, valdymo, marketingo, infrastruktūros ir valdymo procedūrų (žr. 1 pav.).

Rinka pačiu bendriausiu supratimu galima apibūdinti kaip sistemą, kuri yra reguliuojama veikiant tarpusavyje paklausai ir pasiūlai. Siauresne prasme, rinka suprantama kaip prekių ir paslaugų prikimo-pardavimo vieta. Nekilnojamojo turto rinkos ypatybė ta, kad ji neturi apibrėžtos vietos, kuri palengvintų atlikti pirkimo – pardavimo operacijas. *Nekilnojamojo turto rinkos* supratimas reiškia nekilnojamojo turto objektų pirkimą ir pardavimą (Горемыкин, В.А., 2002. p. 18).



Šaltinis: Горемыкин, В.А., Москва 2002, p. 145.

1 pav. Nekilnojamojo turto rinkos sistema

Nekilnojamojo turto rinka – tai netobulos konkurencijos rinka, dėl ko atsiranda jos esminės savybės: kiekvieno objekto unikalumas, finansavimo sąlygos, sudėtingos juridinės teisės, žemas likvidumo laipsnis (žr. 1 lentelę).

1 lentelė

Tobulos ir netobulos konkurencijos rinkų charakteristikos

<i>Tobulos konkurencijos rinka</i>	<i>Netobulos konkurencijos rinka</i>
1. vienaarūšės ir dalios prekės	1. nestandartinės prekės, nes kiekvienas objektas yra unikalus
2. daug dalyvių, dėl ko neįmanoma paveikti kainos dydį	2. ribotas dalyvių skaičius, dėl ko galima paveikti finansavimo sąlygas dėl skirtingų objektų savybių ir sudėtingų juridinių teisių
3. informacija visiškai išbaigta, patikima ir prieinama visiems dalyviams	3. sunku gauti patikimą, savalaikę ir pilną informaciją apie sandėrius
4. centralizuotas sandorių tvarkymas	4. decentralizuotas sandorių sudarymas
5. žemi valdymo kaštai	5. aukšti valdymo kaštai

Šaltinis: Оценка недвижимости, Москва 2002, p. 32.

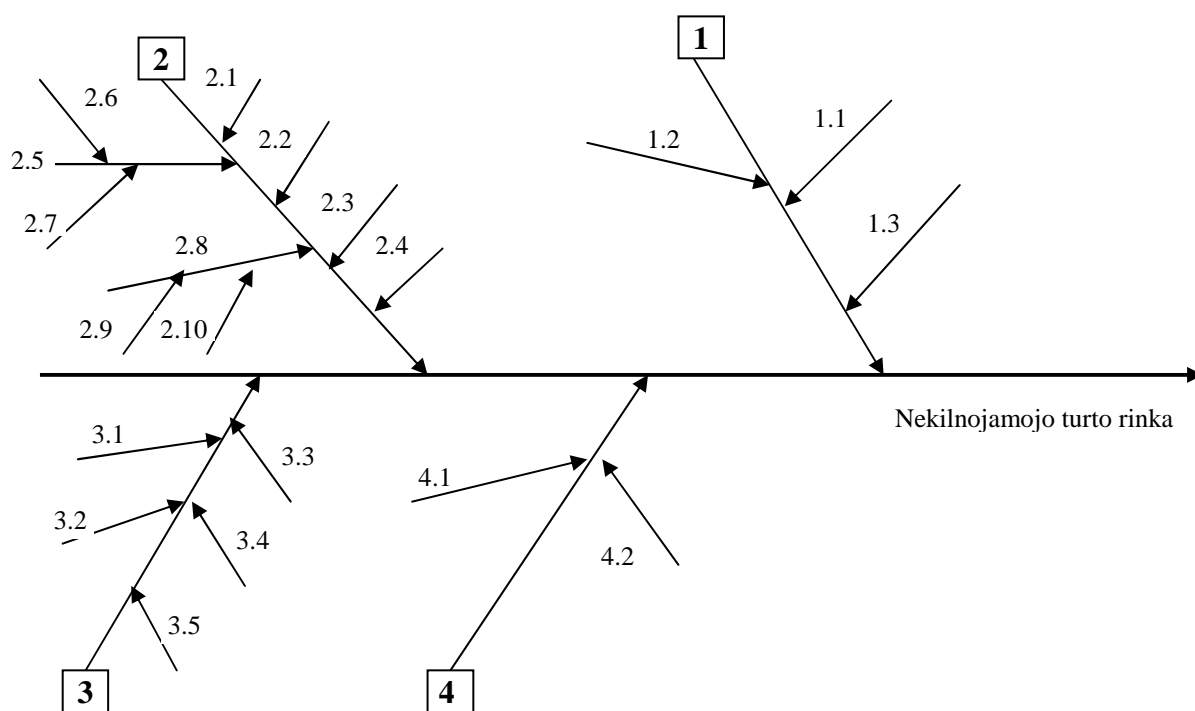
Per paskutinius metus nekilnojamojo turto rinka padidino savo aktyvumą dėka įmonių, kurios specializuojasi operacijos su nekilnojamoju turtu, finansinių organizacijų ir turto vertintojų. Bet jos vis tiek negalima priskirti prie tobulos konkurencijos rinkos dėl tokių egzistuojančių funkcionavimo bruožų, kaip (Оценка недвижимости, 2002 p. 32):

- Nekilnojamojo turto objektų specifika;

- Atitinkamai daug didesnio rizikos lygio, būdingo nekilnojamajam turtui;
- Kapitalo rinkos veikimo;
- Pusiausvyros tarp pasiūlos ir paklausos nebuvimo.

Nekilnojamojo turto rinkos plėtra pasireiškia esant ekonominiam augimui ar laukiant tokio augimo. Nors rinkoje ir gali pasireikšti palankios sąlygos trumpame laikotarpyje esant augimui, bet tokios sąlygos pasitaiko labai retai. Taip pat gali pasireikšti esant palankioms finansinės galimybės įsigyti nekilnojamąjį turtą, tai gali priklausyti nuo regiono ekonominio vystymosi lygio (krizė, sąstingis, pramonės augimas), esamų laisvų darbo vietų ir jų pobūdžio. NT plėtra pasireiškia ir tarpusavyje sąsają tarp nekilnojamojo turto vertės ir ekonomės vieno ar kito regiono perspektyvos.

Nekilnojamojo turto rinka yra veikiama veiksnių, apibūdinančių bendrą šalies socialinį-ekonominį augimą ir atskirų regionų augimą bei veiksnių, apibūdinančių politinį stabilumą. Sudėtingus tarpusavyje susijusius veiksnius, kurie veikia nekilnojamojo turto rinką, galima pavaizduoti taip, kaip parodyta 2 paveiksle.



Šaltinis: sudaryta autoriaus pagal *Оценка недвижимости*, Москва 2002 p. 33.

2 pav. Tarpusavyje susiję veiksniai, kurie veikia nekilnojamojo turto rinką

Veiksniai, darantys įtaką nekilnojamojo turto rinkai:

1. Valstybinės valdžios veiksniai darantys įtaką nekilnojamojo turto rinkai.

1.1 – normatyviniai aktai, reguliuojantys nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandėrius;

- 1.2 – mokesčių įstatymai, reguliuojantys sandorius susijusius su nekilnojamuoju turtu;
- 1.3 – atskiri norminiai aktai, apribojantys sandorius su nekilnojamuoju turtu regioniniame lygyje.
- 2. Bendra ekonominė situacija.
 - 2.1 – bendras nacionalinis produktas;
 - 2.2 – pramonės produkcijos apimtys;
 - 2.3 – darbingo amžiaus žmonių užimtumas;
 - 2.4 – finansinių aktyvų pelningumas;
 - 2.5 – šalies mokėjimų balansas;
 - 2.6 – prekybos balanso sudėtis;
 - 2.7 – kapitalo įplaukimas;
 - 2.8 – kapitalo ištekėjimas;
 - 2.9 – gyventojų pajamų augimas;
 - 2.10 – vartojimo prekių kainų indeksas.
- 3. Mikroekonominė situacija.
 - 3.1 – ekonominis regionų išsivystymas (augimas);
 - 3.2 – darbo jėgos užimtumo diversifikacija;
 - 3.3 – regiono augimo ekonominės perspektyvos;
 - 3.4 – kapitalo atėjimas į regioną;
 - 3.5 – kapitalo išplaukimas iš regiono.
- 4. Regiono socialinė padėtis.
 - 4.1 – valdžios (politikos) stabilumas;
 - 4.2 – nedarbo lygis regione.

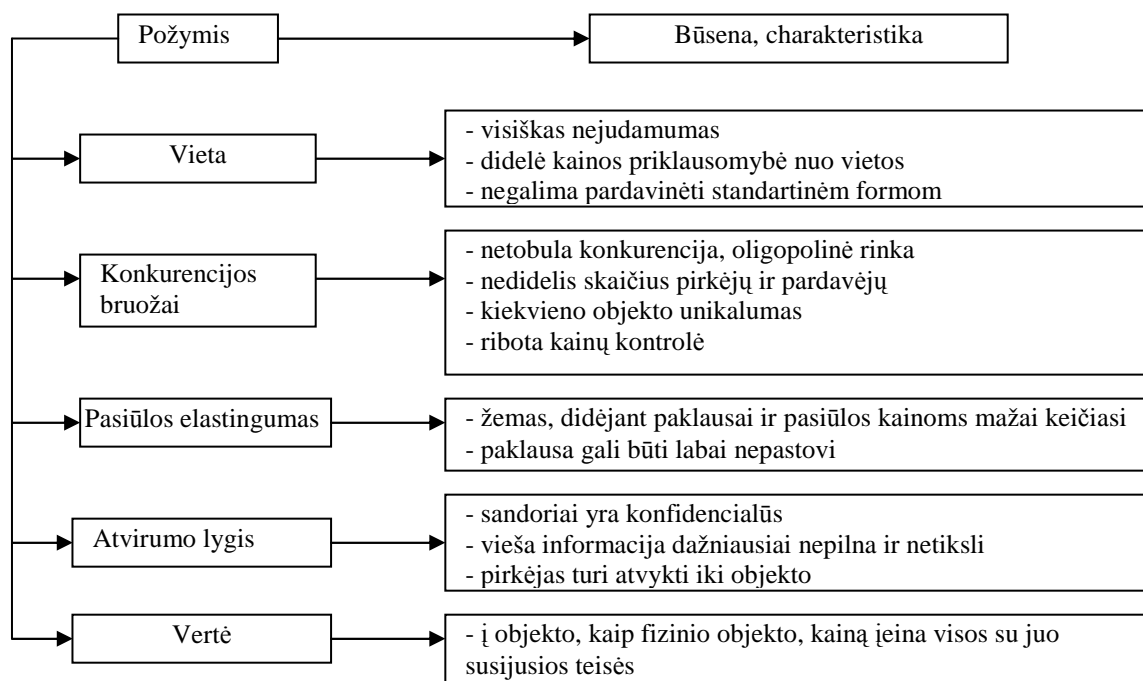
Kaip matyti iš 2 paveikslo, yra 4 pagrindinės veiksnių grupės. Apibendrinant šiuos veiksnius galima sakyti, kad lemiantis vaidmuo tenka makroekonominiams veiksniams: politinė situacija šalyje, bendra ekonominė situacija, finansų rinkos būklė.

Atsižvelgiant į vietinę patirtį parduodant nekilnojamąjį turtą, galima sakyti, kad nekilnojamojo turto rinka – tai nekilnojamojo turto sandorių visuma, jų informacinis aprūpinimas, operacijos susijusios su valdymu ir finansiniais darbais nekilnojamojo turto srityje. Nekilnojamojo turto pirkimas-pardavimas tai ne šiaip paprastas ilgalaikio naudojimo prekių pirkimas-pardavimas, o taip pat ir kapitalo judėjimas, t.y. vertė atnešanti pajamas. Nupirkta namą, butą ar žemės sklypą, po tam tikro laiko galima parduoti daug didesne kaina arba išnuomoti ir taip gauti papildomas pajamas.

Lėšos, investuotos į nekilnojamąjį turtą, yra apsaugotos nuo infliacijos, bet tuo pačiu metu gali būti spekuliacijų su nekilnojamuoju turtu priežastimi, nes augant kainoms tai gali privesti prie nekilnojamojo turto koncentracijos stambių savininkų rankose su tikslu vėliau parduoti daug didesne kaina.

Pagrindinis negyvenamojo nekilnojamojo turto tikslas yra jo naudojimas prekių gamybai ir paslaugų teikimui ir pajamų ar pelno iš to gavimas. Savininkas savo nekilnojamąjį turtą gali naudoti įvairiais tikslais pagal poreikį, o taip pat gauti pajamas ir pelną. Kas liečia gyvenamąjį nekilnojamąjį turtą, tai jis visų pirma, dažniausiai patenkina savininko poreikius, o kai kuriais atvejais tarnauja kaip pajamų šaltinis jį išnuomojant.

Nekilnojamojo turto rinka – tai prekių rinka, turinti individualias charakteristikas. Nekilnojamasis turtas gali turėti skirtingus fizinius požymius: statybinės medžiagos, naujumas, architektūrinis stilius, vidaus išplanavimas, užbaigtumas, tarnavimo laikas ir kt. Gyvenamajam nekilnojamajam turtui taip pat svarbu yra vaizdas pro langus (į kiemą, į gatvės pusę ar į šalia esanti namą), atstumas iki centro, darbo vietos ir kt. Bendrai nekilnojamojo turto rinkos ypatumus galima suskirstyti ir apibūdinti kaip kad yra pavaizduota 3 paveiksle.



Šaltinis: sudaryta autoriaus pagal Горемыкин, В.А. Москва 2002 p. 149.

3 pav. Nekilnojamojo turto rinkos ypatumai

Nekilnojamojo turto rinka – tai rinka apribota resursais, pardavėjais ir pirkėjais. Pardavėjų ir pirkėjų ribotumas faktiškai priveda prie individualių kainų. Dėl to laiko tarpas per kurį realizuojama prekė nekilnojamojo turto rinkoje yra pakankamai ilgas. Laiko tarpas tarp

nekilnojamojo turto paskelbimo kad yra parduodamas ir jo pardavimo yra vadinamas prekės ekspozicija rinkoje (Крутик, А.Б., Горенбургов, М.А., Горенбургов, Ю.М. 2001. p. 12).

Skirtingas prekės pasirodymo laikas rinkoje formuoja jos ekonomines savybes dar kitaip vadinamas prekės likvidumu. Greitas prekės perėjimas iš esamos (natūralios) formos į piniginę reiškia kad prekė yra aukšto likvidumo. Užsitęsęs laikotarpis prekei pereinat į piniginę formą, jos pardavėjui reiškia žemą likvidumo lygį.

Rinkoje dažniausiai būna žemas pasiūlos elastingumas ir pakankamai elastingas paklausos elastingumas, dėl ko tokios aplinkybės apriboja galimybes nekilnojamojo turto rinkai pačiai reguliuoti kainas su kainų mechanizmo pagalba. Jeigu paklausa ir pasiūla nėra subalansuotos, tai privesti jas prie pusiausvyros taško kainų pagalba galima tik atskirais atvejais.

1.1 Nekilnojamojo turto rinkos struktūra

Nekilnojamojo turto rinka turi pakankamai sudėtingą struktūrą. Nekilnojamojo turto rinkos apžvalga neįmanoma be jos segmentacijos. Nekilnojamojo turto rinkos segmentacija – tai jos suskirstymas pagal pirkėjų grupes. Bendrai segmentacija gali būti apibūdinama kaip nekilnojamojo turto charakteristika, už kurių stovi atitinkamos pirkėjų grupės. Svarbu išskirti atskirus rinkos segmentus (Оценка недвижимости, Москва 2002 p. 35):

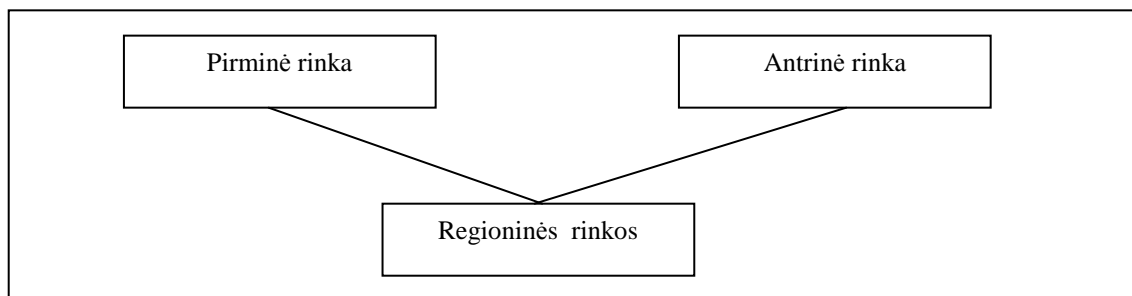
1. *pagal tipą* (gyvenamasis, ofisai, gamybinės paskirties, sandėliavimo, daugiafunkcinis nekilnojamas turtas), visi tipai kurie turi bendrą savybių pagal savo funkcinę paskirtį yra skirtas tam tikros veiklos tvarkymui. Tokios nuosavybės pavyzdžiu galima būtų laikyti viešbučius, restoranus, barus, sportui skirtus kompleksus ir pan. Tokio tipo nekilnojamojo turto įvertinimas gali būti atliktas atsižvelgiant į jo komercinį potencialą.
2. *pagal atskirą regioną* (pavyzdžiui, regionai su pastoviai aukštu gyventojų užimtumu, regionai su didėjančiu užimtumu, regionai su sezoniniu užimtumu, su pastoviai žemu užimtumu ar su mažėjančiu užimtumu ir pan.).

Dar vienas galimas segmentavimo variantas yra toks (Крутик, А.Б., Горенбургов, М.А., Горенбургов, Ю.М. Санкт-Петербург 2001. p. 24):

- Gyvenamojo turto rinka;
- Komercinio turto rinka;
- Žemės sklypų rinka.

Nekilnojamąjį turtą galima klasifikuoti ir pagal užbaigtumo laipsnį. Čia galima būtų išskirti užbaigtus objektus, objektus, kuriems reikia rekonstrukcijos ar kapitalinio remonto ir neužbaigtus objektus.

Taip pat yra galimos ir kitokios nekilnojamojo turto klasifikacijos. Pavyzdžiui, gyvenamąjį nekilnojamąjį turtą galima būtų suskirstyti į pirminę ir antrinę rinkas (žr. 4 pav.).



Šaltinis: Оценка недвижимости. Москва 2002. p. 36.

4 pav. **Gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka**

Pirminė rinka – ekonominė situacija, kada nekilnojamasis turtas kaip prekė pirmą kartą patenka į rinką. Pagrindiniai nekilnojamojo turto pardavėjai tokioje situacijoje yra valstybė (savivaldybių turtas) ir statybos organizacijos (gyvenamojo nekilnojamojo turto statytojai).

Antrinėje rinkoje nekilnojamasis turtas patenka kaip prekė, kuria anksčiau naudojosi ir ji priklausė tam tikram savininkui – fiziniam ar juridiniam asmeniui (Оценка недвижимости. Москва 2002. p. 36.). Pirminė ir antrinė nekilnojamojo turto rinkos yra susijusios tarpusavyje. Jeigu dėl kokių nors motyvų padidės pasiūla antrinėje rinkoje, tai prives prie nekilnojamojo turto kainų sumažėjimo pirminėje rinkoje.

1.2 Paklausos ir pasiūlos veiksniai nekilnojamojo turto rinkoje

Pasiūlą ir paklausą nekilnojamojo turto rinkoje veikia įvairūs veiksniai: ekonominiai, socialiniai, administraciniai, supanti aplinka. Prie *ekonominių* veiksnių galima būtų priskirti tokius, kaip fizinių ir juridinių asmenų pajamų lygis ir dinamika, potencialių pirkėjų pajamų diferenciacija, nedarbo lygis, nekilnojamojo turto kainos, statybų kainos, komunalinių paslaugų kainos ir tarifai, mokesčiai ir kt. Į *socialinius* veiksnius įeina gyventojų skaičiaus pokytis, pasiskirstymas pagal amžiaus grupes, išsilavinimo lygis, socialinis statusas ir kt. Prie *administracinių* veiksnių galima priskirti skirtingo amžiaus ribojimus, kontrolę, leidimų gavimą statyboms, teisėtų leidimų gavimą (registracija, terminai ir kt.). *Supančią aplinką* apibūdina socialinės infrastruktūros būklė, susisiekimo sąlygos, ekologija, nekilnojamojo turto vieta. Prie

veiksnių veikiančių paklausą, taip pat galima priskirti politines, nacionalines ir kultūrinės sąlygas, gyventojų tradicijas (Горемыкин, В.А. 2002. p. 48).

Visi iš aukščiau paminėtų ir kiti čia nepaminėti veiksniai daro įtaką paklausai ir pasiūlai nekilnojamojo turto rinkoje. Pavyzdžiui, kredito neprieinamumas, žemos pajamos ir gyventojų taupymas gali privesti prie paklausos sumažėjimo, dėl ko padidėja statybininkų išlaidos.

Pagrindiniai veiksniai, reguliuojantys bet kurią prekių ir paslaugų rinką, yra pasiūla ir paklausa, kurių sąveikos pasėkoje susikuria pardavėjų arba pirkėjų rinka. Pagrindinė rinkos varomoji jėga – konkurencija tarp pardavėjų – veikia ir nekilnojamojo turto rinkoje, dėl ko yra reguliuojama pasiūla ir paklausa (Крутик, А.Б., Горенбургов, М.А., Горенбургов, Ю.М., 2001. p. 34).

Veiksniai apibrėžiantys paklausos dydį:

- gyventojų mokumas;
- gyventojų populiacijos pokyčiai (praeities, dabarties ir prognozuojamos tendencijos);
- santykio pokytis tarp skirtingų socialinių grupių, t.y. procentinis pokytis tarp skirtingą išsilavinimą turinčių gyventojų, migracijos lygio, santykio tarp santuokų ir ištuokų;
- gyventojų papročių (įpročių) ir poreikių pokytis ;
- finansavimo sąlygos ir prieinamumas.

Paklausos augimas padidina aktyvumą nekilnojamojo turto rinkoje. Svarbiu augimo veiksmu tampa potencialių vartotojų ekonominių galimybių praplėtimas, pajamų didėjimas, kuris priveda prie padidėjusio aktyvumo nekilnojamojo turto rinkoje. Analogiškai, gyventojų pajamų sumažėjimas priveda prie depresijos rinkoje. Yra priimta, kad svarbiausias veiksnys paklausos augimui nekilnojamojo turto rinkoje yra gyventojų skaičiaus augimas. Kita vertus reikia turėti omenyje, kad pats gyventojų skaičiaus augimas savaime nedidina paklausos nekilnojamojo turto rinkoje. Net ir esant dideliame gyventojų skaičiui nereiškia, kad rinka ims ir suaktyvės. Jei gyventojų skaičius net ir nedidėja, svarbu, kad didėtų gyventojų pajamos. Paklausos nekilnojamajam turtui augimo rezultatas yra nuomos kainų ir parduodamo nekilnojamojo turto kainų didėjimas, nors tokia pat kryptimi veikia ir infliacijos tendencijos, kurios gali įtakoti visų rinkos segmentų kainų padidėjimą.

Trumpo laikotarpio periode paklausos parametrai turi daugiau reikšmės nei pasiūlos parametrai, kurio būdinga savybė yra neelastingumas. Ryškūs svyravimai operacijose su nekilnojamuoju turtu dažniausiai yra paaiškinami neelastinga pasiūla trumpame laikotarpyje.

Veiksniai įtakojantys pasiūlą (Оценка недвижимости. Москва, 2002.р. 38):

- rezervas neapgyvendintų (neužimtų) nekilnojamojo turto objektų tam tikrame rinkos segmente;
- naujos statybos apimtys ir išlaidos joms, įskaitant:
 - statybų intensyvumą – apibūdina naujos statybos apimtis;
 - esama situacija statybų pramonėje; koku būdu ji veikia išlaidų statyboms dydį – apibūdinant prieinamumą (likvidumą) ir statybos veiksmų kainas;
 - esami ir potencialūs pokyčiai statybų technologijose ir jų galima įtaka statybų išlaidoms;
 - statybų išlaidų ir nekilnojamojo turto objektų kainų tarpusavio ryšys;
 - išlaidos žemės sklypams.

Neužimtų ar neišnuomotų namų ar butų (namais neužstatytų plotų) procentas yra vienas iš svarbiausių indikatorių apibūdinančių rinkos būklę ir jos tendencijas. Aukštas namais neužstatytų plotų procentas tampa nuomos kainos sumažėjimo priežastimi, netgi esant ir aukštai paklausai.

Nekilnojamojo turto rinkos plėtimasis vyksta keliais *etapais*. Esant ekonominei depresijai, naujų butų (ar kt. objektų) statyba turi tendenciją mažėti, lygiai taip pat kaip ir esant žemoms nekilnojamojo turto objektų pardavimo kainoms statyti nėra pelninga (Оценка недвижимости. Москва, 2002.р. 40).

Augant gyventojų skaičiui ir didėjant jų perkamajai galiai, esanti didelė tuščių (neužimtų) namų (butų ar patalpų) pasiūla, būdinga nuosmukio periodams, rinkoje labai greitai pradingsta. Kuomet tuščių objektų procentas pasiekia žemą ribą, kainos vėl pradeda didėti. Pelno norma padidėja, ir nauja objektų statyba vėl tampa pelninga.

Pirmame ekonominės ekspansijos etape, dažniausiai dominuoja atskirų gyvenamųjų namų statybos, kurie statomi vartotojams, turintiems pakankamas pajamas apmokėjimui, net jeigu pajamos iš nuosavybės nuomos būtų nepakankamos kompensuoti išlaikymo išlaidas. Analogiškai, prekybos įmonės padidins savo pajėgumus ar sandėliavimo patalpas.

Antrame etape tampa pelninga statyti daugiabučius namus, pramoninius pastatus, prekybos centrus ir ofisų patalpas, kurie yra dažniausiai finansuojami siekiant gauti atitinkamą pelną iš investicijų.

Trečiame etape tampa lengva finansuoti įvairių tipų projektus. Nors nauji namai statomi neužstatytuose plotuose ir naujų objektų statyba toliau plečiasi, tokiu atveju tolesnis statybos darbų augimas gali sukelti žemės sklypų bumą.

Nekilnojamojo turto rinkos mažėjimas. Veikiant nesubalansuotos rinkos veiksniams, atsiranda „netolygių svyravimų“ efektas. Pasiūla pradeda viršyti paklausą. Iškyla problemos su nekilnojamojo turto realizacija, sudėtingesni tampa nekilnojamojo turto sandorių apmokėjimai.

Daugėja teisinių procesų, kur nagrinėjami finansinio nevykdymo klausimai, kurie rodo, kad prasideda ekonominis nuosmukis. Nors dauguma nekilnojamojo turto rinkos sektorių vis dar yra labai aktyvūs, o nuomos kainos nekrenta, o išlieka tokia pat lygio (Крутик, А.Б., Горенбургов, М.А., Горенбургов, Ю.М., 2001. p. 39).

Jei padaugėja nemokių skolininkų, tai atsispindi rinkoje: krenta kainos, sumažėja žemės vertė. Rinkos aktyvumas ryškiai sumažėja. Recesija nekilnojamojo turto rinkoje intensyviai progresuoja, mažėjant bendram verslo aktyvumui. Nors sumažėja nuomai skirto nekilnojamojo turto skaičius (butai ar ofisų patalpos), o nuomos kaina mažėja didesniais tempais nei mažėja eksploatacinės išlaidos, recesija užsitęsia. To pasėkoje nekilnojamojo turto kainos privalo dar labiau mažėti.

Nekilnojamojo turto rinkos depresija pasireiškia didėjančiu finansinių įsipareigojimų nevykdymu. Pasibaigus depresijai nekilnojamojo turto rinkoje, vėl prasideda ekspansijos procesas, kuris pasireiškia kaip paklausos nekilnojamajam turtui didėjimas. Pagrindiniu rinkos tendencijų indikatoriumi yra bet koks rinkos kainų ar nuomos kainų pokytis, kuris išlieka vienu ar kelių metų laikotarpyje. Ypač didelę reikšmę turi skirtumai tarp kainų, kurios pateiktos registre (objektų rejestre, skirtų pardavimui), ir esamų pardavimo kainų, o taip pat tarp prašomos nuomos kainos ir gaunamos nuomos kainos, kuri atspindi rinkos stabilumą (Крутик, А.Б., Горенбургов, М.А., Горенбургов, Ю.М., 2001. p. 40).

Laiko tarpas per kurį įvyksta sandoris su nekilnojamoju turtu (pirkimas-pardavimas) taip pat parodo rinkos stabilumą. Kada laiko tarpas per kuri objektas yra realizuojamas padidėja, tai parodo rinkos likvidumo sumažėjimą, aišku esant sąlygai, kad kainos yra nustatytos protingo (tinkamo) lygio. Padidėjimas sandorių su nekilnojamoju turtu rodo, kad nekilnojamojo turto rinka atsigauna.

1.3 Efektyvios rinkos kriterijai

Kiekviena atvira ir laisva rinka turi tendenciją judėti link pusiausvyros taško. Šis pagrindinis ekonomikos principas aiškiai suprantamas, kadangi mažėjant kainai pirkėjo aktyvumas rinkoje didėja, o tai didina pirkimų apimtį ir mažina pasiūlą. Ir atvirkščiai.

Šie rinkos bruožai yra labai apibendrinti ir paprasti. Jie apibūdina daugumą gerai organizuotų ir efektyvių rinkų. Norint suprasti nekilnojamojo turto rinką, reikia nuodugnesnio tyrimo. Nekilnojamojo turto rinka pagal efektyvumą neatitinka kitų rinkų lygio.

Organizuota rinka – tai ūkinė turto (ypač nekilnojamojo) ir teisių į jį apyvarta, glaudžiai susijusi su galiojančiais įstatymais, dalyvaujant atestuotiesiems, profesionaliems tarpininkams. Ši

rinka garantuoja juridiskai nepriekaištingus sandorius ir jos dalyvių teisių apsaugą. Neorganizuota rinka veikia stichiškai ir ne visada užtikrina atliekamų operacijų patikimumą (Горемыкин, В.А. 2002. p. 67.).

Biržos rinka – tai objektų pirkimas-pardavimas nekilnojamojo turto biržoje. Konkursuose ir aukcionuose, kuriuos organizuoja valstybė arba municipalinės institucijos. Ne biržos rinka – tai sandorių sudarymas už biržos ribų. Ji gali būti organizuota ir neorganizuota.

Čia paminėti nekilnojamojo turto rinkos požymiai apibūdina tik dalį pačių svarbiausių jos ypatumų. 2 lentelėje pateikiamas platesnis spektras nekilnojamojo turto rinkos požymių.

2 lentelė

Nekilnojamojo turto specifika, palyginti su gerai organizuotomis standartinių produktų rinkomis

Būdingi bruožai	Rinkos	
	<i>Gerai organizuotos</i>	<i>Nekilnojamojo turto</i>
Tipinės teritorinių rinkų ribos	Regionas, grupė regionų, šalis, visos pasaulio šalys	Rajonas, miestas, regionas
Produkto vienetų tarpusavio apkeitimas	absoliutus	Visiškai neįmanomas arba labai kompliktuotas
Prekės standartizavimas	Absoliutus arba labai didelis	Neįmanomas arba žemas
Pardavėjų ir pirkėjų skaičius	Didelis	Mažas
Pardavėjų ir pirkėjų skaičius santykinai	Subalansuotas	Svyruoja
Derybų pobūdis	Naudojami publikuojami sandoriai (pvz., biržoje)	Sandoriai turi ypatingą pobūdį
Informacijos apie produktą ir rinką prieinamumas	Didelis	Paprastai norint prieiti prie informacijos reikia bendradarbiauti
Informacijos apie produktą ir rinką išsamumas ir patikimumas	Didelis	Prieinama informacija dažnai nepatikima ir ne visa
Informacijos apsikeitimo ir sprendimų priėmimo greitis	Didelis	Mažas
Pardavėjų ir pirkėjų informatyvumo apie prekę ir kainą laipsnis	Didelis	Keičiasi nuo didelio iki mažo
Prekės naudojimo galimybių ir sandorio teisinis reguliavimas ir jo įtaka kainai	Minimalus	Didelis
Kainų stabilumas	Paprastai stabilios	Kainos gali dažnai keistis dideliu diapazonu
Prekės pardavimo vietos ir kainos santykis	Nežymus	Vietos veiksnys yra vienas iš svarbiausių formuojant kainą
Nacionalinių veiksnių įtaka sprendimams priimti	Išskirtinai nedidelė	Pastebima
Didėjančių ar mažėjančių pasiūlymų galimybė	Didelė	Beveik nepriklauso nuo statybos ciklo trukmės

Šaltinis: B. Galinienė, Vilnius 2004. p. 49.

Galima teigti, kad nekilnojamojo turto rinka pagal savo pobūdį akivaizdžiai skiriasi nuo tų rinkų, kurias ekonomikos moksle įprasta vadinti gerai organizuotomis, pavyzdžiui, pasaulinių spalvotojų metalų ar vertybinių popierių rinkų. Taip yra todėl, kad ji neturi būtinų charakteristikų, reikalingų pasiekti maksimalų rinkos efektyvumą (B. Galinienė, 2004 p.50):

- Centrinės rinkos bruožų;
- Standartinių prekių, kurioms nereikia didelės priežiūros ir apsaugos;
- Pastovaus aktyvumo (be sezoninių svyravimų);
- Finansavimo paprastumo;
- Minimalių teisinių reikalavimų ir apribojimų;
- Laisvos ir atviros rinkos, kurios nekontroliuoja ir nereguliuoja vyriausybė.

Daugelis ribojančių veiksnių mažina efektyvumą nekilnojamojo turto rinkose. Norint suprasti šiuos apribojimus, būtina žinoti efektyvumo kriterijus. Pageidautina laisvos konkurencijos sąlyga – pateiktų į rinką prekių ilgalaikis naudojimas, taip pat tai, kad jos būtų standartizuotos ir galėtų būti parduodamos ir perkamos pateikiant pavyzdžius. Nekilnojamojo turto rinkai tai nebūdinga. Be to, nekilnojamojo turto sandoriai paliečia platų spektrą teisės normų, kurios gali keistis priklausomai nuo nekilnojamojo turto objekto. Kiekvienas nekilnojamojo turto sandoris reikalauja nemažai teisinių formalumų ir įvairių dokumentų. Be to, laisvą rinkos funkcionavimą stipriai gali riboti finansavimas.

Kai kuriose nekilnojamojo turto rinkose vienintelis pirkėjas gali turėti esminę įtaką rinkos aktyvumui, pavyzdžiui, neįsisavintų žemės sklypų rinkai. Tai panašu į už biržinę vertybinių popierių rinką, kur parduodama ribotas akcijų kiekis.

Gyvenamojo nekilnojamojo turto (būsto) rinkai turi įtakos šie veiksniai (B. Galinienė, Vilnius 2004. p.52):

- Kiekvieno nekilnojamojo turto (sklypo) unikalumas;
- Vietiniai ribojantys veiksniai: mokesčiai, taisyklės, reglamentuojančios teritorinį planavimą, nuomos mokesčio kontrolė: paslaugų gavimo galimybė, aplinkos kontrolė;
- Bendras ekonominis klimatas ir jo tendencijos;
- „greito“ pardavimo mechanizmas (jis yra ar ne);
- patobulinimų pakeičiamumas, standartizacija (tai, kad jos nėra);
- ilgalaikės nuomos sutartys, kurios mažina pasiūlą rinkoje;
- menkas pirkėjų ir pardavėjų informuotumas;
- finansinės sąlygos, turinčios įtakos kainai;
- teisinių komplikacijų galimybė vykstant mainams;
- aiškus nuosavybės priklausomybės apibrėžtumas (kam ji priklauso);
- dalies pardavėjų prierašumas turtui, t.y. nenoras perleisti nekilnojamąjį turtą už rinkos kainą.

Bendri bruožai ir skirtumai tarp nekilnojamojo turto ir kapitalo rinkų. Pagrindinis nekilnojamojo turto rinkos bruožas yra jos tiesioginė priklausomybė nuo kapitalo rinkos. Svarbiausi skirtumai ir panašumai išskirti 3 lentelėje

3 lentelė

Panašumai ir skirtumai tarp nekilnojamojo turto ir kapitalo rinkų

Panašumai	Skirtumai	
	Kapitalo rinka	NT rinka
Investavimo tikslai: pelno gavimas, turto vertės didėjimas, apsauga nuo mokesčių	Pasiūla aukšto elastingumo	Pasiūla trumpame laikotarpyje neelastinga
Rizika skirstosi į valdomą (diversifikuojamą) ir nevaldomą (sistemine)	Palūkanų norma yra linkusi smarkiai svyruoti	Palūkanų norma santykinai stabili
Pasiūlos ir paklausos sąveika sąlygoja turto kainas	Likvidumas aukštesnis	Likvidumas žemesnis
Smarkiai įtakojamas esant makroekonominiams pokyčiams (valiutų kursams, infliacijos tikimybė, socialinė-ekonominė pažanga, mokesčių stabilumas)	Apyvartos pajamos nestabilios	Apyvartos pajamos nuomos mokesčio pavidalu pakankamai stabilios

Šaltinis: *Оценка недвижимости*, Москва 2002. p. 45.

Nekilnojamojo turto rinka turi ir bendrų bruožų, ir esminių skirtumų lyginant su kapitalo rinka, kurie išryškėja atliekant palyginamąją investicijų į nekilnojamąjį turtą ir tradicinius finansinius aktyvus analizę (*Оценка недвижимости*, Москва 2002. p. 45). Galima pastebėti, kad rinkos veikia pagal pagrindinį ekonominį principą – paklausos ir pasiūlos sąveika sąlygoja kainas. Tik atsiranda veiksniai, kurie dar atskirai ir individualiai veikia turto ir kapitalo rinkas.

1.4 Nekilnojamojo turto rinkos talpumas

Nekilnojamojo turto rinkos talpumas, atsižvelgiant į veiksnius veikiančius funkcionavimą, apibrėžiamas regioninio lygio rinka.

Pirmas etapas apibrėžiantis nekilnojamojo turto rinkos talpumą yra tikslus regionų (rajonų) ribų nustatymas ir analizuojamo rinkos segmento išskyrimas. Lengviausias būdas išskirti rajoną yra jo kaip administracinio vieneto identifikavimas.

Antras etapas yra bendrų ekonominių ir socialinių rodiklių analizė, nes daugiausia įtakos regioninių rinkų išsivystymui turi makroekonominė situacija. Galima išskirti tokius makroekonominius veiksnius (*Оценка недвижимости*, Москва 2002. p. 41):

- Informacija apie bendrą ekonominę padėtį;
- Informacija apie bendrą gyventojų užimtumą nacionaliniu, regiono ir vietos lygiu;

- Pagaminta produkcija ir jos dinamika šalies ir regioniniame lygmenyje;
- Absoliuti ir santykinė palūkanų norma kapitalo rinkoje;
- Prekybos balanso būklė, apibūdinanti kapitalo įplaukas ir išplaukas.

Trečias etapas yra ekonominio potencialo ir regiono vystymosi perspektyvos analizė. Analizuojant esama būklė ir regioninės rinkos plėtros tendencijas svarbu yra atsižvelgti į vietinių sąlygų sutapimą ar skirtumą nuo bendros šalies ekonominės situacijos. Dar svarbesni veiksniai, kuriuos verta išnagrinėti tiriant vietinę verslo konjunktūrą, yra patikimi ir kiek galima informatyvesni duomenys apie nekilnojamojo turto sandėrius, naujų gyvenamųjų namų statybą. Naujausi duomenys apie užimtumo pokyčius darbo rinkoje ar pajamas taip pat daro didelę įtaką vietinės nekilnojamojo turto rinkos aktyvumui. Ypač didelę reikšmę turi tendencijos, susijusios su padidėjimu ar sumažėjimu paklausos tam tikram nekilnojamojo turto tipui. Pavyzdžiui, gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkoje aukštos, darbingų gyventojų pajamos prisidėtų prie padidėjusios paklausos gyvenamajam būstui. Tokie yra bendriausi būdai apibrėžiantys rinkos talpumą.

Norint iširti tiksliau regioninės rinkos talpumą, būtina atlikti regioninės rinkos ekonominio potencialo analizę. Čia reikia duomenis iširti dar detaliau. Duomenis apie regiono vystymosi perspektyvas galima susirinkti iš antrinių šaltinių ir tam tikrų informacijos šaltinių.

Pirmas aspektas – *užimtumo tendencijų prognozė* – reikalauja vietinės pramonės palyginimo su kitais regionais ir visa šalimi. Jeigu palyginimo rezultatai parodys, kad regione yra vidutinis užimtumo lygis lyginant su visais kitais regionais ir bendru nacionaliniu rodikliu, tai šis veiksnys turėtų privesti prie to, kad regionas turėtų patekti prie aukščiausių rodiklius turinčių 10% regionų. Šiuo atveju naudojama lyginamoji bendrojo regiono produkto ir bendrojo šalies produkto analizė.

Antras kokybinės analizės aspektas yra *užimtumo diversifikacijos* lygio nustatymas. Yra aišku, jei kuri nors viena ar kelios tos pačios pramonės šakos yra įdarbinusios 50 ir daugiau procentų to regiono darbuotojų, tai nekilnojamojo turto rinkos greitas „suspaudimas“ yra ypač aukštas.

Trečias kokybinės analizės etapas yra *sezoninių svyravimų* pasireiškimas. Čia turima omenyje, ar esamos sukurtos darbo vietos yra jautrios sezoniniams svyravimams, t.y., pavyzdžiui, maisto pramonė bus mažiau paliesta ekonominės depresijos nei prabangos prekių.

Ketvirtas etapas – kiekybinė analizė, paremta rinkos talpumo paskaičiavimu pagal tam tikrus atskirus veiksnius, tiesiogiai veikiančius pasiūlos ir paklausos lygį. Rinkos talpumo koeficientas tam tikram nekilnojamojo turto tipui paskaičiuojamas pagal 1.1 formulę:

$$\text{rinkos talpumas} = \frac{\text{išnuomuo\textit{t}ų objektų skaičius per tam tikrą periodą}}{\text{bendras NT objektų skaičius skirtas nuomai}} \quad (1.1)$$

Žinoma pagal šią formulę bus neįmanoma itin tiksliai paskaičiuoti, nes yra sunku gauti tikslius duomenis apie įvykusius nuomos sandėrius, nes ne visuomet nuoma yra įforminama teisiškai. Tačiau tai galia parodyti apytikslių rezultata.

1.5 Ekonomikos įtaka nekilnojamojo turto rinkos plėtrai

Efektyvus ir optimalus nekilnojamojo turto išteklių panaudojimas – pagrindinis besikuriančios nekilnojamojo turto rinkos pranašumas. Kompanijos ir fiziniai asmenys, valdantys nekilnojamąjį turtą nuosavybės teise, turi potencialų turto šaltinį. Toks turtas yra kapitalas, kurį ekonomika didina ir plėtoja. Ekonomikos galimybė realizuoti šią nepanaudotą vertę – tiesioginė nekilnojamojo turto rinkos efektyvumo funkcija.

Nekilnojamojo turto rinkos plėtra taip pat padidina darbo jėgos mobilumą šalies viduje, kadangi žmonėms lengviau persikleti gyventi į regioninius centrus, kur yra daugiau laisvų darbo vietų, jei jie turi galimybę įsigyti gyvenamąjį plotą. Kita vertus, tai padeda sumažinti ekonominę kvalifikuotų specialistų profesionalų, kurie ieško darbo ir gyvenamojo ploto kitose šalyse, migraciją iš šalies.

Išsivysčiusiose rinkos ekonomikos šalyse pagrindinė nekilnojamojo turto rinkos funkcija – žemės ir statinių paskirstymas ir perskirstymas – yra bene svarbiausias įnašas į ekonominės gerovės kūrimą. Rinka yra priemonė, užtikrinanti galimybę naudotis nekilnojamuoju turtu ir garantuoja jo pasirinkimą pagal rūšį, vietą, valdymo ir naudojimo sąlygas visuose ūkio sektoriuose. Efektyvi nekilnojamojo turto rinka daro įtaką ekonomikos plėtrai tokiose srityse (B. Galinienė., 2004. p. 54-55):

- **Gamybinė veikla.** Daugeliui gamybinės veiklos sričių reikalinga žemė. Plėtojantis ir klestint šalies ekonomikai reikia mechanizmo, užtikrinančio gamybos sektoriui galimybę efektyviai naudotis žemės ištekliais. Tai reiškia, kad žemė turi būti perskirstoma: paimama iš tų, kurie ją naudoja neefektyviai, ir atiduoda tiems, kurie naudoja produktyviau. Rinkos sąlygomis įvairios šalys siekia gauti reikiamus išteklius ir šiame procese vyksta nekilnojamojo turto perskirstymas. Suprantama, kad efektyviau dirbantys turto naudotojai yra turtingesni ir turi galimybę pasirinkti bei įsigyti jiems reikalingus objektus. Valstybės vaidmuo rinkos reguliavimo srityje turi būti minimalus ir užtikrinti teisingumą bei vienodas galimybes visiems rinkos dalyviams. Bet kokia didesnė valstybės intervencija gali pakenkti rinkos pusiausvyrai, iškreipti išteklių perskirstymo mechanizmą ir sumažinti jo efektyvumą.

- **Aprūpinimas būstu.** Esant kintamai užimtumo ir darbo vietų pasiūlos situacijai reikia optimalios darbo jėgos dislokavimo, atitinkančio darbo jėgos paklausą. Atvira būsto rinka

skatina darbo išteklių geografinį mobilumą. Efektyvi nekilnojamojo turto rinka taip pat užtikrina galimybę pasirinkti pageidaujamos rūšies būstą norimoje vietoje ir priimtinomis sąlygomis. Žmonėms, norintiems įsigyti nuosavą būstą, rinka gali pasiūlyti finansinių išteklių palankiomis sąlygomis, pavyzdžiui, panaudojant turto įkeitimo mechanizmą. Būsto rinkos aktyvumas yra plačiai pripažįstamas kaip šalies ekonominės plėtros barometras ir ekonominės gerovės rodiklis.

- **Investicijos.** Brandi (išplėtotą) nekilnojamojo turto rinka, sudarant galimybes investuoti į turtą, gali veikti kaip turto saugojimo priemonė tais atvejais, kai nekilnojamojo turto kainos didėja. Nekilnojamas turtas yra viena iš konkurencingų investavimo priemonių. Galimybė investuoti į nekilnojamąjį turtą padidina investicijų portfelio asortimentą. Minėta, kad nekilnojamas turtas turi tokių bruožų – ilgaamžiškumas ir nejudrumas, kuriais nepasižymi kitos investicijų rūšys. Šios savybės leidžia naudoti nekilnojamąjį turtą ilgalaikio aprūpinimo tikslais, pavyzdžiui, pensijų ar paveldėjimo.

- **Nekilnojamojo turto, kaip turtinių išteklių, mobilizavimas.** Savininkas nekilnojamąjį turtą gali turėti jo nevaldydamas ir nenaudodamas. Tai atvejai, kai nekilnojamas turtas naudojamas kaip užstatas. Turto kaip užstato naudojimas susieja nekilnojamojo turto rinką ir finansų sektorių. Šalies ekonomikai tai gali turėti ir teigiamą, ir neigiamą įtaką. Galimybė naudoti nekilnojamąjį turtą kaip užstatą leidžia firmoms ir būsto savininkams dalį savo turto panaudoti investicijoms arba didinti vartojimą ir daro teigiamą įtaką ekonomikai.

Neigiamas poveikis atsiranda tada, kai dėl nekilnojamojo turto rinkos nuosmukio, turtas kaip užstatas nebegali garantuoti reikiamų finansinių išteklių norint investuoti ir vartoti. Ekonominės krizės sąlygomis turto kaip užstato naudojimas gali dar labiau pabloginti situaciją, padidinti infliaciją ir sukelti kitų neigiamų reiškinių. Dėl šios priežasties vyriausybė turi stebėti nekilnojamojo turto rinką ir tais atvejais, kai esama rinkos situaciją pradeda kenkti šalies makroekonominės politikos tikslams, imtis veiksmų ją pakoreguoti.

- **Ryšys su finansų sektoriumi.** Nekilnojamojo turto rinkos stiprumo ir šalies finansų sektoriaus klestėjimo ryšį gerai parodo 1974 metų Jungtinės Karalystės bankų krizė. Baltijos šalių banko krizės praėjusio dešimtmečio viduryje ir palyginti neseniai vykusios ekonominės krizės Tolimųjų Rytų šalyse, kai šių šalių ekonomikai stiprią įtaką darė nekilnojamojo turto rinka ir jos ryšys su finansų sektoriumi (B. Galinienė., 2004. p. 55).

Bankininkystės sistema gali būti pernelyg priklausoma nuo nekilnojamojo turto rinkos. Nekilnojamojo turto rinkos nuosmukis tokiais atvejais lemia, kad užstatyto turto vertė, palyginti su paskola, tampa mažesnė ir nevykdomi skoliniai įsipareigojimai. Šie reiškiniai gali sukelti ne tik atskirų finansinių institucijų, bet ir visos šalies finansų sektoriaus krizę. Tai rodo būtinybę reguliuoti nekilnojamojo turto rinkos ir finansų sektoriaus ryšį.

2. BENDRA LIETUVOS MAKROEKONOMINĖ SITUACIJA IR GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKA

Veiksnius, veikiančius nekilnojamojo turto investicijas, galima būtų apibendrinamai suskirstyti į darančius poveikį paklausai arba į darančius poveikį pasiūlai. Todėl prieš apžvelgiant Lietuvos nekilnojamojo turto rinką vertėtų susipažinti su demografiniais ir gyventojų veiksniais, ekonominėmis tendencijomis, pajamomis ir pasiūlos veiksniais.

Demografiniai ir gyventojų veiksniai. Demografija, arba gyventojų populiacijos charakteristikos, yra viena iš ilgalaikių nekilnojamojo turto rinkų plėtros krypčių gairių. Amžių santykiai, šeimų formavimosi sparta, gimstamumas, mirštamumas ir migracija yra ypač svarbūs. Migracijos tendenciją yra sunkiausia prognozuoti, tačiau tai turi didžiausią poveikį nekilnojamojo turto rinkoms.

Pajamos. Nekilnojamojo turto paklausa priklauso nuo pajamų. Didesnės pajamos iššaukia didesnę paklausą. Pajamų lygis veikia nekilnojamojo turto paklausą suteikia galimybę gauti finansavimą. Pavyzdžiui, butų paklausa priklauso nuo gyvenamojo ploto paklausos, nes didėjant gyventojų pajamoms, auga gyventojų galimybė skolintis iš bankų ir pirkti NT.

Pasiūlos veiksniai. Nekilnojamojo turto pasiūlai priklauso statiniai, pastatyti per labai ilgą laiką. Naujų statinių pasiūla per kiekvienių metus gali viršyti senųjų pasiūlą, tačiau sunku tikėtis jos padidėjimo, palyginti su visa nekilnojamojo turto pasiūla. Taigi nekilnojamojo turto pasiūla bet kuriuo momentu yra santykinai pastovi.

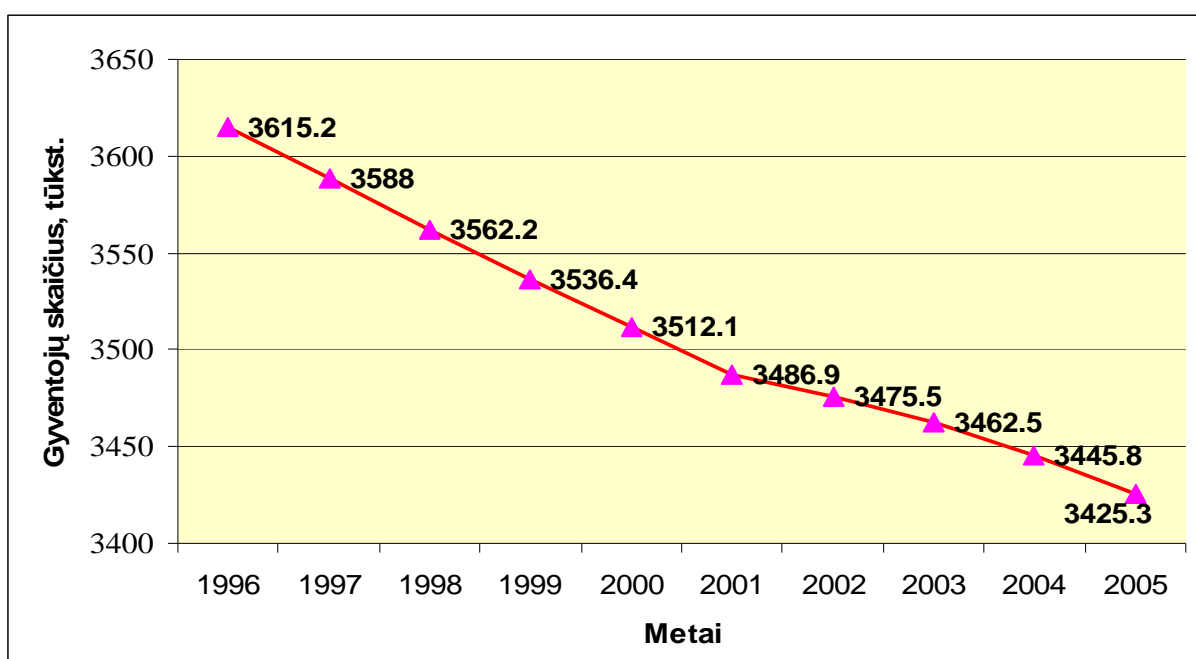
Ekonominės tendencijos. Analizuojant nekilnojamojo turto rinką reikia nuolat stebėti svarbius ekonominės veiklos rodiklius, prognozuojančius nuosmukį arba augimą. Tinkami indikatoriai yra palūkanų normos, statybinė veikla ir nedarbo lygis (Rutkauskas, A. V., 2001, p. 152 – 153).

2.1. Demografinė situacija

Demografija, arba gyventojų populiacijos charakteristikos, yra viena iš ilgalaikių nekilnojamojo turto rinkų plėtros krypčių gairių. Tokie rodikliai kaip amžių santykiai, šeimų formavimosi sparta, gimstamumas, mirštamumas ir migracija yra ypač svarbūs. Sunkiausia prognozuoti yra migracijos tendenciją, tačiau tai turi didžiausią poveikį nekilnojamojo turto rinkoms.

Remiantis 2001 metų gyventojų surašymo duomenimis (www.std.lt), Lietuvoje gyveno 3487,0 tūkstančiai žmonių, iš kurių buvo 1630,9 tūkstančių vyrų ir 1856,1 tūkstančių moterų. Beveik 67 proc. gyveno miesto vietovėse.

Pagal Lietuvos Statistikos Departamento pateiktus duomenis (*Gyventojų skaičius apskrityse ir savivaldybėse metų pradžioje.*), 2004 metais Lietuvos gyventojų skaičius sudarė 3445,8 tūkstančių žmonių, o 2005 metais gyventojų skaičius yra dar mažesnis - 3425,3 tūkst. gyventojų. Lietuvos didžiuosiuose miestuose (Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose) 2004-2005 metais gyveno arti 1,24 mln. gyventojų, kas sudaro daugiau nei trečdali visos Lietuvos gyventojų skaičiaus (apie 36 proc.).



Šaltinis: sukurta autoriaus pagal Statistikos departamento duomenis.

5 pav. Lietuvos gyventojų skaičius, tūkst.

Kaip jau buvo minėta anksčiau, gyventojų skaičius turi nemažai įtakos nekilnojamojo turto rinkos plėtrai. Žinoma tai yra labiau ilgalaikę perspektyvą atspindintis rodiklis, kuris turės įtakos nekilnojamojo turto rinkos plėtrai ateityje. Pažvelgus į 5 pav., matome, kad gyventojų skaičius kasmet pastoviai mažėja, vidutiniškai po 21 tūkst. gyventojų per metus pagal oficialiąją statistiką. Tokį gyventojų skaičiaus mažėjimą, galima būtų sieti su neigiamu natūralaus gyventojų prieaugio rodikliu, kuris yra neigiamas jau nuo pat 1995 metų, o 2005 metais buvo -13307 (Statistikos departamentas, *Gyventojų natūralus judėjimas apskrityse ir savivaldybėse, 2005*). Tai didžiausias neigiamas rodiklis po Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo, kai tūkstančiui gyventojų teko net -3,9 naujagimio. Taip pat viena iš pagrindinių gyventojų skaičiaus mažėjimo priežasčių yra žmonių emigracija. Per paskutinius kelerius metus labai daug gyventojų išvyko ir vis dar nemažai išvyksta

uždarbiauti į ES šalis (daugiausia į Didžiąją Britaniją, Airiją, Ispaniją) ir JAV bei kitas šalis. Žinoma ne visi gyventojai emigruoja visam laikui – vieni išvyksta keliems mėnesiams, kiti metams ar ilgiau, sakydami, kad sugrįš. Dėl to kartais paliekamas neužimtas nekilnojamasis turtas, sumažėja nuomojamo būsto poreikis.

4 lentelė

Natūrali gyventojų kaita

	1990	1995	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Gimusių skaičius	56868	41195	37812	37019	36415	34149	31546	30014	30598	30419	30467
Mirusių skaičius	39760	45306	41143	40757	40003	38919	40399	41072	40990	41340	43774
Natūralus gyventojų prieaugis/sumažėjimas	17108	-4111	-3331	-3738	-3588	-4770	-8853	-1058	-10392	-10921	-13307
Santuokų skaičius	36310	22150	18796	18486	17868	16906	15764	16151	16975	19130	19904
Ištuokų skaičius	12747	10221	11371	11752	11390	10882	11024	10579	10599	10997	11055
Gimusiųjų	15,4	11,4	10,6	10,4	10,3	9,8	9,1	8,6	8,9	8,8	8,9
Mirusiųjų	10,8	12,5	11,5	11,5	11,3	11,1	11,6	11,8	11,9	12,0	12,8
Natūralaus gyventojų prieaugio/sumažėjimo	4,6	-1,1	-0,9	-1,1	-1,0	-1,3	-2,5	-3,2	-3,0	-3,2	-3,9

Šaltinis: Lietuvos Statistikos Departamentas, *Gyventojų natūralus judėjimas apskrityse ir savivaldybėse 2005 m.*

Kaip matoma 4 lentelėje, gimstamumas per paskutinius metus ženkliai sumažėjo, o mirštamumo skaičius daugmaž išliko pastovus ir siekė apie 41000 mirčių per metus. Tarptautinės migracijos saldo 2005 metais taip pat buvo neigiamas ir siekė -8782.

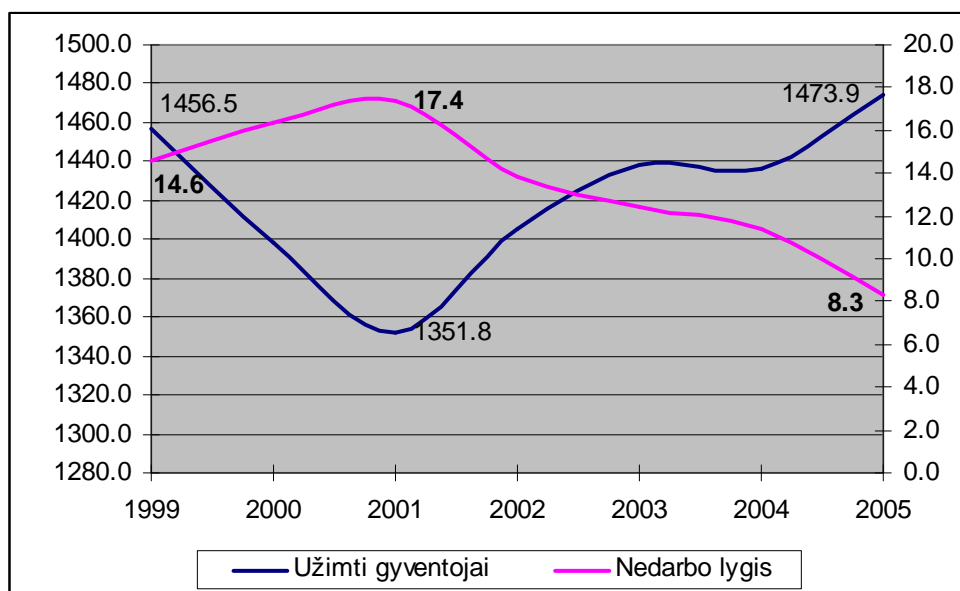
Peržvelgus įvairius paskutinių dešimties metų demografinius rodiklius, galima pastebėti, kad neigiami demografiniai rodikliai turėjo tendenciją kasmet vis didėti. Toks gyventojų skaičiaus mažėjimas ryškios įtakos NT rinkai didmiesčiuose nedarė, tačiau kaimo vietovėse nekilnojamojo turto rinka yra itin silpna dėl mažėjančio gyventojų skaičiaus ir senstančios populiacijos.

2.2. Ekonominė situacija

Analizuojant nekilnojamojo turto rinką, reikia nuolat stebėti svarbius ekonominės veiklos rodiklius: gyventojų užimtumą ir nedarbo lygį, BVP ir gyventojų pajamas bei išlaidas.

Užimtumas. 2003 metais, pagal Lietuvos Statistikos Departamento pateiktus (toliau STD) duomenis, Lietuvoje darbo jėgos išteklių siekė apytiksliai 1641,9 tūkst. žmonių. Užimtų gyventojų iš viso 2003 metais buvo 1438,0 tūkst., iš kurių 1034,1 tūkst. dirbo privačiame sektoriuje ir 403,9 tūkst. valstybiniame sektoriuje (Gyventojai ir socialinė statistika. Užimtumas ir darbo rinka, 2005). Bendras darbingo amžiaus (15 – 64 metų gyventojai) skaičius sudarė 2319,9 tūkst. žmonių ir siekė beveik 67 proc. visų šalies gyventojų. 2005 metais gyventojų užimtumas padidėjo iki 1473,9 tūkst. (Gyventojai ir socialinė statistika. Užimtumas ir darbo rinka, 2005).

Verslo smukimo pradžia 1997 metais ir jau minėtoji Rusijos krizė 1998 metais, kaip matyti iš 6 pav., turėjo įtakos gyventojų užimtumui. Po 1998 metų labai sumažėjo gyventojų užimtumas, ir tik apie 2001 metus vėl pradėjo vėl didėti užimtumas ir mažėti bedarbių skaičius. Žvelgiant į paskutinių metų užimtumo didėjimo tendencijas ir Lietuvos ekonomikos kilimą, galima būtų teigti, kad ir ateityje dirbančiųjų skaičius turėtų augti.



Šaltinis: sukurta autoriaus pagal Statistikos departamento duomenis.

6 pav. **Užimti gyventojai ir nedarbo lygis 1999 – 2005 metais (tūkstančiais ir procentais)**

Daugėjant užimtų gyventojų, o gyventojų skaičiui mažėjant visiškai natūralu, kad nedarbo lygis taip pat sparčiai mažėja ir netgi yra visiškai atvirkščiai proporcingas - didėja užimtumas, mažėja nedarbas (žr. 6 paveikslą). 2001 metais buvo užregistruotas didžiausias nedarbo lygis – 17,4 proc.; gyventojų užimtumo rodiklis taip pat buvo mažiausias – 1351,8 tūkst. gyventojų.

Pagrindiniai gyventojų užimtumo rodikliai parodyti 5 lentelėje.

5 lentelė

Pagrindiniai gyventojų užimtumo rodikliai

Metai	Gyventojai (metų pradžioje, 15 m. ir vyresni)	Darbo jėga	Užimti gyventojai	Bedarbiai	Darbo jėgos aktyvumo lygis (15–64 m.) proc.	Užimtumo lygis (15–64 m.) proc.	Nedarbo lygis
1999	2806,1	1705,5	1456,5	249,0	72,1	61,4	14,6
2000	2802,1	1671,5	1397,8	273,7	70,5	58,7	16,4
2001	2800,4	1635,8	1351,8	284,0	69,4	57,2	17,4
2002	2816,0	1630,3	1405,9	224,4	69,3	59,6	13,8
2003	2829,6	1641,9	1438,0	203,9	69,7	60,9	12,4
2004	2837,1	1620,6	1436,3	184,4	69,0	61,1	11,4
2005	2840,2	1606,8	1473,9	132,9	68,3	62,6	8,3

Šaltinis: sukurta autoriaus pagal Lietuvos Statistikos Departamento duomenis.

Gyventojų užimtumui didėjant, mažėja bedarbių skaičius. Gali pasirodyti paradoksalu, tačiau darbo jėgos aktyvumo lygis nedidėja, nors logiškai mažstant taip turėtų būti. Tai galima būtų

paaikškinti darbingo amžiaus gyventojų emigracija. Todėl didėja vyresnio amžiaus gyventojų užimtumas. Nekilnojamojo turto rinkai didesnę įtaką daro jaunimo užimtumas, nes jiems turint nuolatinį pajamų šaltinį iš darbo yra žymiai lengviau skolintis iš bankų ilgesniam laikotarpiui.

Nedarbo lygis. Nedarbo lygis yra susijęs su užimtumo rodikliu. Padidėjus užimtumui, o gyventojų skaičiui išliekiant daugiau ar mažiau panašiam, galima teigti, kad nedarbo lygis mažėja. Ir iš tiesų, 2003 metais toliau mažėjo nedarbas, nors ir ne tokiais tempais kaip 2002 metais, ir siekė jau tik 10,3 proc. pagal Darbo biržos duomenis arba 12,4 proc. pagal LSD atliktą tyrimą (žr. 6 pav.). Palyginus su 2001 metų nedarbo lygiu, 2003 metais nedarbo lygis krito net 5 proc. (LSD tyrimo duomenimis), ir jau du metus iš eilės vis mažėja. *Statistikos departamento* gyventojų užimtumo tyrimo duomenimis (STD, Užimtumas ir darbo rinka (tyrimų duomenimis), 2005), trečiąjį 2005 m. ketvirtį dirbo 1,492 mln. gyventojų, arba 41 tūkst. daugiau nei prieš metus. Bedarbių buvo 116,4 tūkst., ir jų skaičius per metus sumažėjo 55 tūkst. Nedarbo lygis trečiąjį praėjusių metų ketvirtį sudarė 7,2 proc., tuo tarpu atitinkamą 2004 m. ketvirtį jis buvo 3,4 proc. punkto didesnis (STD, Užimtumas ir darbo rinka (tyrimų duomenimis), 2005)). Nedarbo lygis mūsų šalyje jau buvo aiškiai mažesnis už 25-ųjų Europos Sąjungos šalių vidurkį – 8,6 proc., nekalbant apie Lenkiją – 17,7 proc., Slovakiją – 16,4 proc., Graikiją – 9,9 proc. Kita vertus, santykinio bedarbių lygiu Lietuva smarkiai nusileido Airijai (4,3 proc.), Nyderlandams ir Jungtinei Karalystei (po 4,6 proc.), Danijai (4,7 proc.) ir Austrijai (5,2 proc.) (Nausėda, G., Budrytė, A., Tauraitė, V. 2006). Latvijoje nedarbo lygis tuo pačiu metu sudarė 8,7 proc., o Estijoje – 7,0 proc. Mažėjant bedarbių armijai, sumažėjo ilgalaikių bedarbių, t. y. neturinčių darbo vienerius metus ir ilgiau, skaičius. Tokių žmonių trečiąjį 2005 m. ketvirtį buvo 61,3 tūkst., arba 52,7 proc. visų bedarbių.

Lietuvos Darbo biržos duomenimis (www.ldb.lt), nedarbo lygis Lietuvoje 2004-ųjų pabaigoje buvo 6,0 proc., o vidutinis nedarbas – 6,9 proc. 2005 m. pabaigoje buvo 4,1 proc. Didžiuosiuose miestuose mažiausias nedarbas buvo Šiauliuose (2,2 proc.), didžiausias – Klaipėdoje (3,3 proc.). Prognozuojama, kad vidutinis metinis nedarbas 2006 m. turėtų sieti 4-4,5 proc.

Tokį nedarbo lygio mažėjimą galima pagrįsti tuo, kad prieš dvejus metus rinkoje buvo daug nepanaudotų darbo jėgos išteklių, kuriuos greitai absorbavo sparčiai kylanti šalies ekonomika. Taip pat prisidėjo ir mažėjantis darbo jėgos skaičius ir lygiagrečiai didėjantis užimtų gyventojų skaičius.

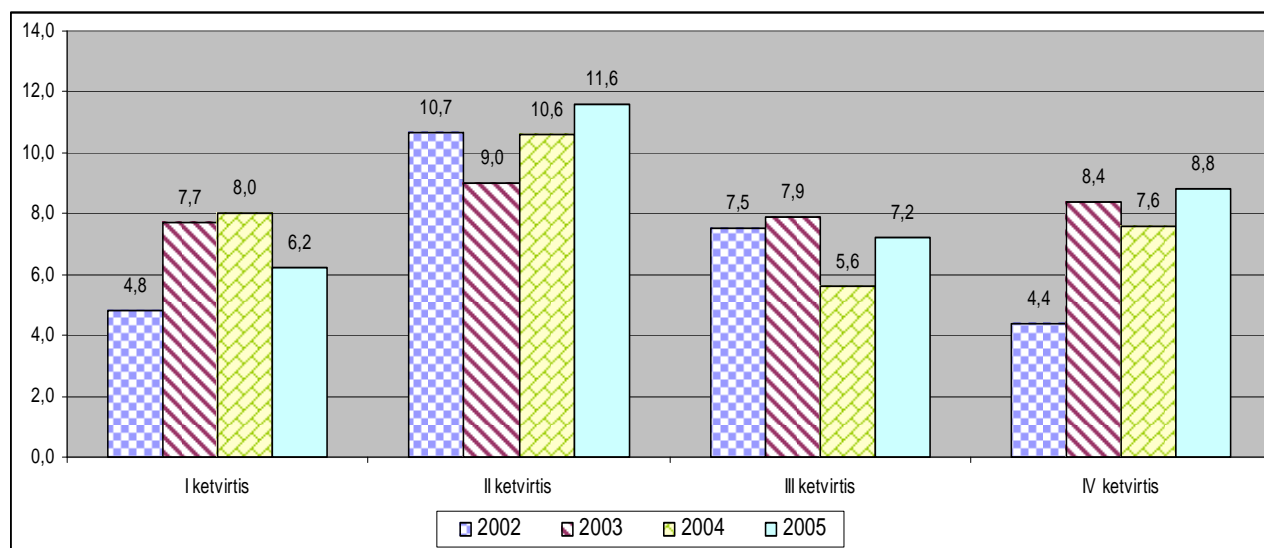
Pagal Vilniaus Banko parengtą apžvalgą (Lietuvos makroekonomikos apžvalga Nr. 24, 2006), jeigu artimiausiais metais faktinis ekonomikos kilimas nuolat viršys potencialią plėtrą, nedarbo lygis priartės prie natūralios (struktūrinės) ribos. Šį procesą paspartins darbuotojų emigracija į Vakarų Europą Lietuvai įstojus į Europos Sąjungą. Kaip rodo anksčiau įstojusių į ES valstybių patirtis, didžiausias emigracijos srautas kyla trečiaisiais narystės metais, tačiau dėl esminio gyvenimo lygio skirtumo Lietuvoje ir ES, ši „protų nutekėjimo“ banga gali neatslūgti keletą metų.

Lietuvos ekonominė bazė. Po nepriklausomybės atgavimo, Lietuvos ekonominis augimas tapo vienu intensyviausių tarp Rytų Europos valstybių: privataus sektoriaus indėlis į BVP artėjo prie 80 proc. ribos (Nausėda, G., Budrytė, A., Tauraitė, V. 2006), didėjo užsienio investuotojų susidomėjimas šalies ūkiu.

Tačiau 1998 m. Rusijos krizė laikinai nutraukė teigiamas vystymosi tendencijas ir padarė nemažą žalą Lietuvos ekonomikai. Nuosmukis pasireiškė tokiose svarbiose Lietuvos ūkio šakose kaip žemės ūkis (-9 proc.), elektros energijos, dujų ir vandens šakose (-17 proc.), perdirbamojoje pramonėje (-7 proc.) ir statyboje (-11 proc.). 1999 metais eksporto sumažėjimas buvo pasiekęs net 19,3 proc. (STD, Ūkis ir finansai, 2005).

Ekonominę bazę galima nagrinėti remiantis šiais rodikliais: 1) bendrojo vidaus produkto (BVP) vienam gyventojui dydžiu; 2) vidutiniu mėnesiniu darbo užmokesčiu bei 3) vienam gyventojui tenkančių materialinių investicijų dydžiu.

BVP, materialios ir tiesioginės užsienio investicijos. Svarbiausias gerovės lygį atspindintis rodiklis yra BVP vienam gyventojui. BVP pokyčius trečiaisiais 2002–2005 m. ketvirčiais grafiškai atspindi 7 paveikslas. Pagal *Statistikos departamento* įvertį – praėjusiais metais, palyginti su 2004 m., BVP palyginamosiomis kainomis padidėjo 7,5 proc., o vien tik ketvirtąjį 2005 m. ketvirtį – 8,8 proc. Savo indėlį į BVP plėtrą įnešė beveik visos veiklos rūšys, išskyrus kasybą ir karjerų eksploatavimą. Taigi ekonomikos plėtra buvo sparti. Tai galima paaiškinti tuo, kad kreditavimas ir vidaus vartojimas pernai augo sparčiau nei 2004 m. Vietoj planuoto laipsniško palūkanų normų kilimo, 2005 m. jos dar truputį smuktelėjo, skatindamos įmones ir namų ūkius ypač pigiai pasiskolinti. Be to, praėjusieji metai išsiskyrė pastarųjų metų kontekste nekilnojamojo turto rinkos bumu, kuris kilstelėjo skirtingų turto grupių kainas 40–60 proc.



Šaltinis: sukurta autoriaus pagal Statistikos departamento pateiktus duomenis.

7 pav. BVP pokyčiai, palyginti su praėjusių metų atitinkamu ketvirčiu, %.

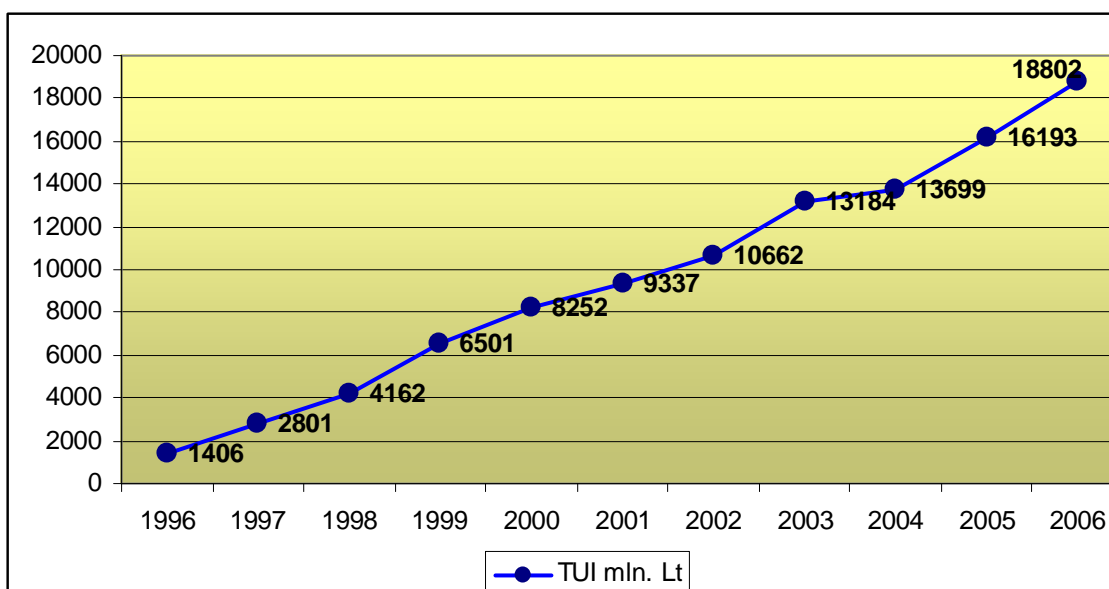
Bendra Lietuvos įmonių sukurta pridėtinė vertė palyginamosiomis kainomis trečiąjį 2005 metų ketvirtį, palyginti su tuo pačiu 2004 m. laikotarpiu, ūgtelėjo 7,6 proc. (*Lietuvos ekonomikos apžvalga 2005/II*. Vilnius 2005. p.10), tiesa, du sektoriai – žemės ūkis, medžioklė ir žuvininkystė bei išgaunamoji pramonė – absoliučiai smuktelėjo. Ryškus trečiojo ketvirčio plėtros lyderis buvo transporto, sandėliavimo ir ryšių sektorius, kuris per metus padidino pridėtinę vertę net 16,9 proc. Pagrindinį vaidmenį vėl susigražino statyba, kurios plėtra sudarė 12,0 proc. Toliau sekė būrys veiklų, kurioms šiek tiek pritrūko iki dviženklių augimo tempų – energetika, nekilnojamasis turtas ir kita verslo veikla, vidaus prekyba bei finansinis tarpininkavimas. Apskritai, tvirčiausiai jautėsi į vidaus rinką orientuoti ūkio sektoriai, kurie išnaudojo šalies gyventojų mokios paklausos didėjimą.

Pastaruoju metu svarbiausias BVP augimo šaltinis buvo vidaus paklausa, kurią palaikė sparčiai augančios vidaus investicijos ir privatus vartojimas. Vidaus vartojimo apimčių augimą, kuris Lietuvoje kol kas – vienas iš svarbiausių ekonomikos plėtros veiksnių, palaiko mažos paskolų palūkanų normos, vis sparčiau įsisavinamos ES struktūrinių fondų lėšos, Lietuvą atrandantys užsienio turistai bei nemažai pinigų į šalį iš užsienio atvežantys emigrantai. Pernai atsirado ir kita stipri jėga – viena iš spartaus BVP augimo priežasčių buvo eksporto plėtra. Skaičiuojant be naftos sektoriaus, Lietuvos eksportas per devynis 2005 m. mėnesius išaugo daugiau kaip 20% (*Lietuvos makroekonomikos apžvalga Nr.24, 2006, p. 17*).

Gana glaudžiai su gamybos pajėgumų didėjimu susijusioms materialinėms investicijoms vienam gyventojui, matyti ypač dideli skirtumai. 2001 m. Vilniaus miesto savivaldybė lenkė šalies vidurkį (2247 Lt) net 174 proc., tuo tarpu 2002 m., šalies vidurkiui išaugus iki 2342 Lt, šis atotrūkis sumažėjo iki 120 proc. ir 2004 metais - buvo 115 proc. Klaipėdos, Kauno ir Šiaulių apskritys 2002 m. gerokai atsiliko nuo sostinės regiono (žr. 1 ir 2 priedus). 2004 metais šalies vidurkiui padidėjus beveik iki 3000 Lt tenkančių vienam asmeniui aptariamo rodiklio atotrūkis taip pat sumažėjo. Vis dėlto, net tokio netolygaus pasiskirstymo aplinkoje yra regionų suartėjimą atspindinčių požymių.

Pastaraisiais metais, mažėjant materialinėms investicijoms vienam gyventojui pirmaujančiose sostinės ir uostamiesčio apskrityse, visuose atsiliekančiuose – Tauragės, Šiaulių, Marijampolės, Alytaus, Utenos – regionuose materialinių investicijų vienam gyventojui rodiklis didėjo, nes pradėjo pasireikšti taip vadinamas „prisisotinimo“ efektas, dėl kurio įmonės imasi perkelti veiklą ar steigti padalinius mažesniųjų miestų apskrityse.

Tiesioginės užsienio investicijos (TUI) 2005 metais sudarė 16192 mln. Lt, o tiesioginės užsienio investicijos vienam gyventojui – 5525 Lt (metinis pokytis – 8,1 proc.) (STD, Ūkis ir finansai, 2006).



Šaltinis: sukurta autoriaus pagal Statistikos departamento duomenis.

8 pav. Tiesioginės užsienio investicijos metų pradžioje, mln. litų

TUI įsisavinimas 2004 metais buvo sulėtėjęs (tokių investicijų sulėtėjimą galbūt galima būtų sieti su energetikos sektoriaus restruktūrizavimu ir privatizavimu), tačiau 2005 metais vėl gerokai ūgtelėjo (žr. 8 pav.) ir 2006 metų pradžioje sudarė jau net 18802 mln. Lt.

Vidutinis mėnesinis darbo užmokestis. Atlyginimų augimo tempai vis dar atsilieka nuo viso ūkio plėtros. Paskutinius porą metų per metus vidutinis bruto darbo užmokestis išauga daugiau nei 14 proc. (žr. 6 lentelę), kai tuo tarpu BVP metinis augimas siekia apie 8 proc.

6 lentelė

Vidutinio darbo užmokesčio dinamika 2002–2005 m. ketvirčiais (litais)

Metai	Ketvirčiai								Metinis procentinis pokytis
	I	proc. pokytis	II	proc. pokytis	III	proc. pokytis	VI	proc. pokytis	
2002	1088,9	-	1113,4	2,2	1127,4	1,3	1145,1	1,6	5,2
2003	1125,4	1,8	1163,8	3,4	1174,9	1,0	1207,9	2,8	7,3
2004	1145,9	5,4	1222,1	6,6	1260,8	3,2	1310,2	3,9	14,3
2005	1269,8	3,2	1331,5	4,9	1379,1	3,6	1453,4	5,4	14,5

Šaltinis: sudaryta autoriaus pagal Statistikos departamento pateiktus duomenis.

Didėjanti darbo jėgos paklausa yra ir artimiausiu metu bus vienas iš esminių darbo užmokesčio kilimo veiksnių. Tačiau mūsų šalyje tebeegzistuoja darbo užmokesčio mokėjimo „vokeliuose“ praktika, kuri iškreipia oficialiąją darbo užmokesčio statistiką.

Gyventojų pajamų lygis ir vartojimo išlaidos. Apžvelgiant laikotarpį nuo 2001 metų, pagal STD namų ūkių biudžeto tyrimo rezultatus (Namų ūkių biudžetų 2005 m. tyrimo rezultatai), 2002 metais namų ūkių disponuojamos pajamos, skaičiuojant vienam asmeniui, sudarė 422 Lt per

mėnesį, iš kurių piniginės pajamos sudarė 360 Lt, o likusi dalis buvo pajamos natūra. Miestiečių disponuojamos pajamos buvo 472 Lt vienam namų ūkio nariui per mėnesį, kaime gyvenančių – 320 Lt, t.y. 32 procentais mažesnės. Palyginti su 2001 metais, miestiečių disponuojamos pajamos padidėjo 3,3 procento, kaimo gyventojų – 2 procentais. Miestiečių disponuojamos pajamos 2004 m. jau siekė 540 litų vienam namų ūkio nariui per mėnesį (kaimo gyventojų – 407 litai). Lyginant su praėjusiais metais, miestiečių disponuojamos pajamos padidėjo 6,4 procento. Disponuojamų pajamų augimui daugiausia įtakos turėjo darbo užmokesčio didėjimas. Kitas svarbus veiksnys – socialinių išmokų augimas (senatvės pensijų, išmokų už vaikus didėjimas).

Pagrindinis disponuojamų pajamų šaltinis – darbo pajamos, t.y. darbo užmokestis ir nesamdomo darbo pajamos. Darbo pajamos sudarė 69 procentus visų disponuojamų pajamų (piniginių pajamų – 67%, natūrinių – 54%), įvairios pensijos, pašalpos – 24 procentus, vadinamosios kitos pajamos (alimentai, giminių parama, laimėjimai loterijose ir pan.) – 6 procentus (Namų ūkių pajamos ir išlaidos 2004, 2005).

Vartojimo išlaidos, skaičiuojant vienam namų ūkio nariui, 2002 m. buvo 416 Lt per mėnesį, iš jų piniginės – 354 Lt. 2004 metais vartojimo išlaidos jau siekė 512 litų per mėnesį, kur piniginės išlaidos sudarė 443 litus (tai sudarė 86 procentus visų vartojimo išlaidų). Lyginant su 2003 m., vartojimo išlaidos padidėjo 5,2 procento. Labiausiai išaugo išlaidos būsto apstatymui, namų ūkio įrangai ir kasdienei namų priežiūrai, švietimui ir sveikatos priežiūrai.

Miestiečių vidutinės mėnesio vartojimo išlaidos buvo 559 litai, iš jų 514 litų – piniginės išlaidos.

Tai, kad vartojimo išlaidos viršija disponuojamas pajamas, gali lemti keletas priežasčių. Pirmiausia gali būti taip, jog gyventojai yra linkę nuslėpti dalį pajamų, ypač „vokeliuose“ gautą darbo užmokestį, nedeklaruotas veiklos pajamas, bei užsienio šalyse uždirbtus pinigus. Kita priežastis – labai daug prekių įsigyjama išsimokėtinai, t. y. skolintomis lėšomis, kurios neįskaitomos į namų ūkio pajamas.

2.3 Statybos pramonė ir nekilnojamojo turto rinka

Lietuvos ekonomikos perėjimas iš planinio ūkio į rinkos ekonomiką sudarė sąlygas NT rinkai atsirasti. Po privatizacijos proceso (nuo 1991 m. rugsėjo iki 1995 liepos mėn.) privačia nuosavybę tapo beveik visi gyvenamieji pastatai, 29000 namų ir 0,5 mln. butų. Taigi, didžioji dalis NT tapo privačia nuosavybe, įgijo šeiminkus ir tapo preke su besikuriančia pasiūla, paklausa ir kaina. Tačiau tuo laikotarpiu nedidelės gyventojų pajamos turėjo įtakos statybų ir investicijų į nekilnojamąjį turtą mažėjimui. Liko nemažai neužbaigtų statomų pastatų. Bankų bankroto metu ir

po jo (1995 – 1996m.) suaktyvėjo gyvenamųjų būstų statybą ir investicijos į nekilnojamąjį turtą. Tačiau 1997 metais prasidėjęs verslo smukimas ir Rusijos krizė vėl turėjo neigiamos įtakos statybų pramonei ir investicijoms.

Nuo 1999 metų NT rinka vėl atsigavo. Vėl buvo pradėta statyti gyvenamuosius būstus, plėtojama biuro patalpų rinka, o spartus ekonomikos augimas 2003 metais labai pagyvino NT rinką ir statybos pramonę. Žinoma, toks naujų statybų suaktyvėjimas labiausiai jaučiamas didžiuosiuose miestuose, ypač sostinėje.

Įspūdingi statybų sektoriaus plėtros tempai nemažėja jau trečius metus. Tokį šios veiklos aktyvumą, kėlė smarkiai išaugusios remonto ir rekonstrukcijos darbų apimtys. Papildomų galimybių statyboms plėtotis turėtų suteikti Europos Sąjungos struktūrinių fondų panaudojimas ir aktyvus investavimas į gamybos, transporto bei aplinkosaugos infrastruktūros objektus.

Statybos pramonės plėtra. Statybos sektorius pradėjo atsigaivinti po Rusijos krizės antroje 2000 m. pusėje, o jau 2002 – 2003 metais jis buvo vienu iš sparčiausiai besiplėtojančių Lietuvos ūkio sektorių – statybos darbų apimtis veikusiomis kainomis padidėjo atitinkamai 21,7 proc. ir 17,2 proc. 2004 metais statybų darbų apimtys dar išaugo 17,3 proc., o per 2005 m. pirmus tris ketvirčius padidėjo dar 8,8 procento (B. Kaminskienė, 2005. p.38).

2006 metų balandžio mėn. duomenimis (VĮ Registrų centras, 2006), iš viso Lietuvoje įregistruotų turto objektų skaičius sudaro 5616429: žemės sklypų įregistruota - 1668401, pastatų – 659409, pagalbinių pastatų – 1794697, butai ir patalpos – 1006952, inžinieriniai statiniai – 486970. Tai yra pakankamai nemažas pagrindas nekilnojamojo turto rinkai. Daugiausia turto objektų įregistruota tose apskrityse, kuriose yra didieji Lietuvos miestai (žr. 7 lentelę).

7 lentelė

Butų skaičius bei jų plotai

	Butų skaičius	3 ir daugiau butų namuose (daugiabučiuose)	Jų naudingasis plotas, tūkst. m ²	Vidutinis buto naudingasis plotas, m ²
Kauno m.	138979	115399	7677,6	55,2
Klaipėdos m.	69873	66150	3745,1	53,6
Šiaulių m.	47139	39487	2619,2	55,6
Vilniaus m.	227090	208765	12676,8	55,8

Šaltinis: sukurta autoriaus pagal Statistikos departamento.

Kaip matyti 8 lentelėje, apžvelgiant laikotarpį nuo 1995 m., po bankų bankroto buvo labai padidėjusi butų paklausa, nes žmonės daug investavo į nekilnojamąjį turtą, todėl pastatyta daugiau naujų butų. Tačiau po taip vadinamosios „Rusijos krizės“ šis skaičius mažėjo. 2001 m. buvo pastatyti tik 1987 butai daugiabučiuose namuose, o nuo 2003 m. vėl padidėjo investicijos į būstą, buvo pastatyti jau 2535 nauji butai. 2004 m. buvo pastatyti net 3920 ir naujų butų skaičius tenkantis

1000-iui gyventojų pasiekė 2,0 (vidutiniškai jis svyravo apie 1,3) (paskaičiuota autoriaus pagal STD duomenis).

8 lentelė

Pastatyta butų Lietuvoje 1995 – 2005 metais

	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Iš viso	5600	4463	3785	4562	4628	6804	5933
1–2-jų butų namuose	2232	1904	1798	1999	2093	2884	2683
3-jų ir daugiau butų namuose (daugiabučiuose)	3368	2559	1987	2563	2535	3920	3250
Butų skaičius 1000-iui gyventojų	1,5	1,3	1,1	1,3	1,3	2,0	1,7

Šaltinis: Lietuvos Statistikos Departamentas, Statyba, 2006.

Leidimų naujų gyvenamųjų pastatų statybai nuo 2000 m. kasmet išduodama vis daugiau, tame tarpe daugiau pastatoma ir daugiabučių namų (žr. 9 lentelę). Lyginant su 2000 metais, 2005 metais buvo pastatyta net 70 proc. daugiau daugiabučių namų, o naujų butų skaičius siekė jau net 5933. Iš jų 3-jų ir daugiau butų namuose (daugiabučiuose) pastatyta 3250 butų. Pastebėtina, kad didžioji dalis – maždaug 65 proc. visų butų pastatyta Vilniuje (Lietuvos Statistikos Departamentas, Statyba, 2006).

Pagal tokias tendencijas galima būtų daryti prielaidą, kad ir šiais metais suteiktų leidimų ir pastatytų butų skaičius turėtų dar labiau išaugti. Tačiau kol kas šiais metais pastatytų butų skaičius nesiekia pastarųjų 2 metų to paties laikotarpio rodiklių.

9 lentelė

Išduota leidimų naujų gyvenamųjų pastatų statybai Lietuvoje

			Iš viso	1-2 –jų butų namai	3-jų ir daugiau butų namai (daugiabučiai)
Pagal statybos leidimus leista statyti	Išduota Leidimų	2000	1842	1786	56
		2001	1942	1881	61
		2002	2292	2256	36
		2003	2859	2802	56
		2004	4001	3930	71
		2005	5488	5407	78
	Pastatų skaičius	2000	2038	1940	98
		2001	2053	1990	63
		2002	2415	2366	49
		2003	2989	2915	73
		2004	4155	4047	108
		2005	5727	5556	166
	Butų skaičius	2000	3786	1972	1814
		2001	3793	2026	1767
		2002	4247	2408	1839
		2003	6140	2969	3171
		2004	8359	4176	4183
		2005	11726	5764	5962

Šaltinis: Lietuvos Statistikos Departamentas, Statyba, 2006.

Statistikos departamento išankstiniais duomenimis, 2005 m. statybos įmonės savo jėgomis atliko darbų už 5904 mln. Lt, t. y. 11 proc. daugiau nei 2004 m. Didžiausią šalyje atliktų statybos darbų dalį sudarė nauja statyba – 45 proc., remontas – 27 proc., rekonstravimas – 25 proc., kiti darbai – 3 proc. Pagal statinių tipą gyvenamųjų pastatų statyboje atlikta 14 proc. nuo visų darbų. 2005 m. Lietuvoje buvo pastatyti 2724 nauji gyvenamieji namai, juose buvo įrengti 5933 butai, kurių naudingasis plotas sudarė 651,6 tūkst. kv. m, t. y. 47,5 tūkst. kv. m mažiau negu 2004 m. 64 proc. viso pastatyto naudingojo ploto buvo 1–2 butų namuose. Pastatytuose 1–2 butų namuose įrengti 2683 butai, jų naudingasis plotas – apie 417 tūkst. kv. m, likusieji 3250 butų buvo įrengti daugiabučiuose namuose. Vilniaus apskrityje pastatyti 3388 butai, arba 23 proc. mažiau negu 2004 m. O Kauno apskrityje naujų butų pastatyta 22 proc. daugiau, Klaipėdos apskrityje – 25 proc. daugiau.

Statybos darbai šalyje buvo pasiskirstę netolygiai. Daugiausia darbų buvo atlikta Vilniaus (39 proc.), Kauno (19 proc.), Klaipėdos (13 proc.) apskrityse (STD, informacija apie statybų kainų pokyčius, 2006 balandis). Kai tuo pačiu metu, pavyzdžiui, Tauragės apskrities dalis sumenko nuo 6 proc. 2002 m. vos iki 2 proc. 2003 metais. Akivaizdu, kad tai yra neigiama tendencija, rodanti, kad tam tikrų rajonų, kurie ir taip yra “įvartyti į kampa”, ekonominis atsilikimas nuo didmiesčių ar kitų pirmaujančių regionų ateityje gali dar labiau didėti.

2.4 Prekyba gyvenamuoju plotu ir nuomos rinka (Kaunas, Vilnius, Klaipėda, Šiauliai)

Dėl lėto ir nepakankamo naujų būstų statybų tempo būsto fondas, kad ir lėčiau, bet sensta. Daugiabučių renovacijos stadija – dar labai ankstyva, o naujų statybų bendras plotas 2000-2004 m. padidino šalies būsto fondą vos 0,1%. Nors senos statybos namai ima kiek mažiau dominti pirkėjus, be to, jiems senstant bankai ne taip noriai suteikia būsto paskolas ilgesniam laikotarpiui, senų butų populiarumas drastiškai nesumažėjo, nekrenta ir jų kainos. Tokių namų viltis – sunkiai išibėgėjanti jų renovacija. Naujai pastatytų būstų, ypač mažesnių, pakanka ne visiems norintiesiems, todėl, kol nebus kiekybinio ir kokybinio pasiūlos šuolio, seni butai taip pat bus perkami aktyviai. Be to, dalis senų daugiabučių pastatyti gerose, patogiose vietose, ir tai suteikia jiems patrauklumo.

Vilnius. Nors 2005 m. naujų statybų projektų realizuota gana nemažai, Vilniuje būsto kainos nenustojė augti. Sostinėje per metus butai pabrango apie 55%, skaičiuojant 1 m² kainas. Naujos statybos butai per metus brango labiausiai – apie 65%, renovuoti senuose namuose – apie 55%, o nerenovuoti – apie 45% (paskaičiuota autoriaus remiantis Inreal ir Oberhaus įmonių pateiktomis kainų lentelėmis).

Didelis butų kainų šuolis užfiksuotas pirmą 2005 metų pusmetį, kai vidutinės kainos, priklausomai nuo segmento, išaugo nuo 15 iki 90% (vidutiniškai apie 45%). Antrą pusmetį kainos kilo gerokai santūriau – iki 20% (vidutiniškai apie 10%), ypač naujos statybos butų Centre ir prestižiniuose rajonuose.

Pirmą praėjusių metų pusę didėjęs skirtumas tarp brangiausių ir pigiausių rajonų, antrąją šiek tiek sumažėjo – vidutinės kainos sparčiau augo miegamuosiuose rajonuose. Naujai statomi namai vis labiau diferencijuojami prabangos, technologiniu ir prestižo lygiu – dėl to didėja ir kainų intervalai.

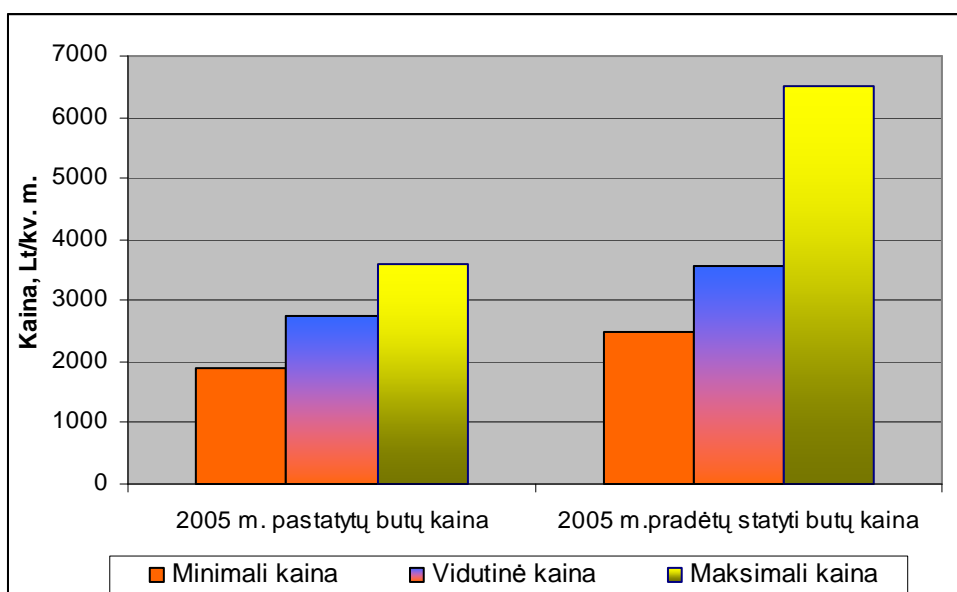
Ypač butai brango senos statybos blokiniuose namuose (40-60 proc.). Tuo tarpu naujų butų kainos padidėjo maždaug 30 – 40 proc. Lyginant su 2002 metais, gyvenamosios paskirties turto kainos Vilniuje išaugo 2-3 kartus (paskaičiuota autoriaus remiantis Inreal ir Oberhaus įmonių pateiktomis kainų lentelėmis).

Butų nuomos kainos per metus išliko beveik stabilios. Ypač aukštos nuomos kainos ir platūs kainų intervalai 3-4 kambarių butų Centre, Senamiestyje, Užupyje ir prestižiniuose rajonuose. Tokių butų tiek pasiūla, tiek paklausa nėra didelė. Paprastai jie yra erdvūs ir prabangiai įrengti. Centre, Senamiestyje, Užupyje naujos ir senos statybos namuose 3 kambarių butų nuomos kainos svyruoja nuo 1800 iki 5500 litų (vidutinė kaina – 3000 Lt), 4 kambarių – nuo 2400 iki 8000 litų per mėnesį (vidutinė kaina – 5500 Lt). Naujamiestyje, Žvėryne, Antakalnyje ir Valakampiuose 3 kambarių butų nuoma naujuose namuose – nuo 1800 iki 4000 Lt (vidutinė – 2500 Lt), senuose namuose – nuo 900 iki 1800 Lt (vidutinė – 1300 Lt). 4 kambarių butų nuomos kainos svyruoja naujuose namuose nuo 2300 iki 6500 Lt (vidutinė – 4000 Lt), senuose – nuo 1000 iki 2500 Lt per mėnesį (vidutinė – 1800 Lt) (pagal Inreal ir Oberhaus įmonių pateiktas 2004 – 2006 metų butų kainas).

Kaunas. Kaune 2005 m. būsto rinka taip pat išibėgėjo – jau pradėti arba artimiausiu metu bus pradėti bent keli stambūs būsto projektai, Kaune ketinama statyti nemažai aukštuminių pastatų, panaikinti daugelį buvusių pramoninių teritorijų, statybas pradėti prie upių. Didžiausią paklausą Kaune, kaip ir sostinėje, turi nedideli 1-2 kambarių butai.

Kaune per metus butai pabrango apie 25%, skaičiuojant 1 kv. m kainas. Priešingai nei Vilniuje, Kaune per metus labiausiai brango renovuoti senos statybos butai – apie 35%, nauji butai – apie 30% (žr. 9 paveikslą), nerenovuoti – apie 20%. Greičiausiai dar nėra daug pirkėjų, kurie naujus butus prestižiniuose rajonuose galėtų pirkti už daugiau nei 4000 Lt/kv. m – būtent šiame segmente naujų butų kainos beveik nesikeitė, o renovuotų – augo sparčiausiai. Mažiausiai per metus (apie 10%) brango nerenovuoti butai miegamuosiuose Kauno rajonuose. Kainos Kaune gana vienodai augo per abu pusmečius (15% ir 10%). Ėmė didėti prestižinių ir miegamųjų rajonų

vidutinio kainų lygio skirtumas (per metus jis padidėjo apie 10%), dabar prestižiniuose rajonuose butai vidutiniškai brangesni apie 30%.



Šaltinis: AB Invalda Real Estate, 2005.

9 pav. Naujų butų kainos Kaune 2005 metais

Kauno prestižinių rajonų butų kainos 2005 m. pabaigoje buvo iki 2 kartų mažesnės nei sostinėje, apskritai butai sostinėje brangesni vidutiniškai 70%. Nauji butai Vilniaus miegamuosiuose rajonuose 40% brangesni nei Kauno.

Kaip ir Vilniuje, taip ir laikinojoje sostinėje, butų nuomos kainos nesikeičia. Taip pat nepastebėtas didesnis pasiūlos bei paklausos kitimas. Kaune nuomotis dažniausiai ieškoma 2-3 kambarių geros būklės butų miegamuosiuose rajonuose. Populiarūs panašaus dydžio ir būklės butai miesto centre. Norint išsinuomoti 2 kambarių butą gyvenamuosiuose rajonuose, teks mokėti nuo 300 iki 400 litų per mėnesį, o Žaliakalnyje – 300-700 litų. Nuomos kainos centre siekia iki 1500 Lt/mėn. Atitinkamai 3 kambarių buto nuoma yra dar didesnė: miegamuosiuose rajonuose – 300-500 Lt, Žaliakalnyje – 300-1000 Lt, o senmiestyje ir centre – 500-2500 Lt/mėn.

Klaipėda. Klaipėdoje būsto kainos pernai taip pat rekordiškai išaugo – per metus butai pabrango vidutiniškai apie 65%, skaičiuojant 1 kv. m kainas. Uostamiesčio regionas vystosi stipriai, nelabai nusileisdamas sostinei.

Kaip ir Vilniuje bei Kaune, Klaipėdoje butų kainos sparčiau augusios pirmą 2005 m. pusmetį, antrą pusmetį augimas buvo santūresnis (atitinkamai – apie 35% ir 25%). Pernai labiausiai brango nerenovuoti butai – apie 75%, renovuoti – apie 65%, naujos statybos butai – apie 55%. Ypač išsiskyrė nerenovuoti butai Centre ir Senamiestyje – pernai šių butų kainos išaugo 100-120% (paskaičiuota autoriaus pagal Inrea ir Oberhaus įmonių skelbiamus duomenis). Klaipėdoje, kaip ir Kaune, kol kas nėra daug brangių naujų butų centrinėje dalyje pirkėjų, todėl mažiausias kainų

augimas būtent šiame segmente ir užfiksuotas – apie 40%. Miegamuosiuose rajonuose kainos ūgtelėjo kiek sparčiau nei šiaurinėje miesto dalyje.

Klaipėdoje vidutinė buto 1 kv. m kaina, 2005 m. pabaigos duomenimis, buvo apie 20% didesnė nei Kaune (paskaičiuota autoriaus pagal Inrea ir Oberhaus įmonių skelbiamus duomenis). Sostinėje butai, palyginti su Klaipėda, vidutiniškai brangesni apie 40%. Miegamuosiuose rajonuose Klaipėdos naujų butų vidutinės kv. m kainos vos 10% mažesnės nei sostinės.

Ekonominės klasės naujos statybos 1-2 kambarių butai šiuo metu labai populiarūs uostamiestyje, bet jų pasiūla kol kas labai maža. Išlieka ir naujos statybos butų paklausa senamiestyje arba centre, tačiau tokių butų pasiūlos uostamiestyje beveik nėra. Klaipėdoje paklausiausi vis dar yra 2-3 kambarių butai naujesnės statybos blokiniuose daugiabučiuose.

Klaipėdos pigių butų nuomos rinka yra taip pat pakankamai aktyvi. Kiek išaugo (apie 10%) nuomos kainos iki šiol pigiausiame segmente – Pietinėje Klaipėdos dalyje. Kituose rajonuose kainų lygis liko beveik tas pats. Paklausūs 2-3 kambarių butai Centre ir kituose prestižiniuose rajonuose, tiek naujos, tiek senos statybos namuose. Prabangių didesnių butų nuomos kainų lygis panašus į Kauno, svyravimų intervalai taip pat siauresni nei sostinėje.

Kurortinėje zonoje pastaraisiais metais jaučiamas labai didelis pirkėjų aktyvumas. Palanga ir Neringa dėl nepakankamos pasiūlos pagal būstų kainas tapo vieni iš brangiausių regionų Lietuvoje, būstų kainos susilyginusios su Ispanijos pakrančių kurortais. Būsto poreikis pajūrio kurortinėje zonoje tebėra didelis. Kainos siekia sostinės centro ar senamiesčio lygį ir svyruoja nuo 6000 iki 10000 Lt/kv.m.

Šiauliai. Nekilnojamojo turto kainos Šiauliuose pradėjo augti 2003 metais, kai padidėjo paklausa. Tuomet 1 kv.m. senos statybos būsto kainavo apie 400 – 600 Lt, o po metų pabrango iki 800 – 900 Lt, o 2005 metais padidėjo išaugo jau iki 1000 – 1200 Lt. Pirmąjį 2005 metų pusmetį kainos dar išaugo panašiai 30 proc., o antrąjį pusmetį kainos nustojo kilti ir daugmaž stabilizavosi. Žinoma, brangiausi butai išlieka miesto centre, kur kainos kartais siekia iki 3500 Lt/kv. m. Miegamuosiuose rajonuose kainų lygis yra maždaug apie 1000 - 1500 Lt/kv. m. Didžiausia paklausa yra šiuolaikiškai suremontuotų butų, o nerenovuotų butų kaina gali būti žemesnė net iki 15000 – 30000 Lt.

Vienas iš esminių miesto įvykių 2005 metais – pradėti statyti nauji daugiabučiai namai. Po 12 metų pertraukos baigtas statyti pirmasis daugiabutis namas. Dėl to senų butų kainos šiek tiek nustojo kilti.

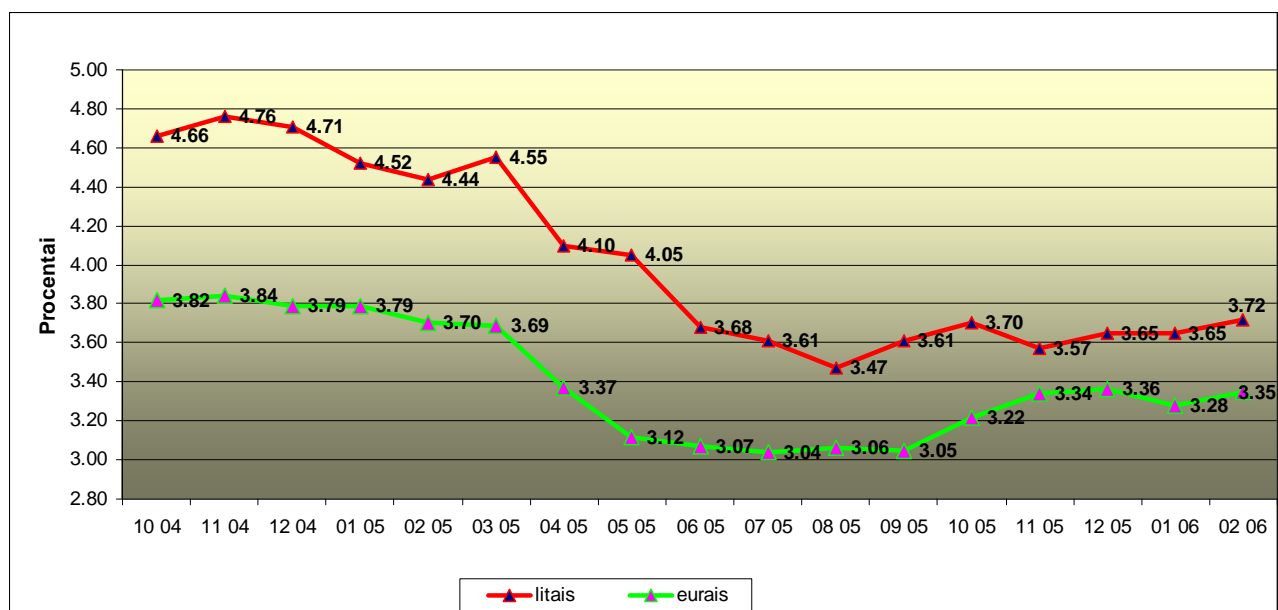
Nuomojamų butų pasiūla Šiauliuose gana ribota, nors paklausa yra nemaža. Ne tik Šiauliuose pastebima tendencija, kad pastaruoju metu pirkėjai linkę imti paskolas iš banko butams pirkti ir mokėti palūkanas, o ne mokėti nuomos mokesčių. Gyvenamojo būsto nuomos kainos augo, tačiau kiek tiksliai sunku pasakyti. Pigiausiai butus galima išsinuomoti atokesniuose, mažiau

patogesniuose miesto rajonuose, kurie yra prastai įengti ir neapstatyti. Tokių butų nuomos kaina svyruoja apie 150-300 Lt/mėn. Geresniuose ir arčiau centro esančiuose rajonuose butų nuomos kainos jau siekia 350-600 litų per mėnesį. Brangiausiai nuomojami butai yra miesto centre, kur už visiškai apstatytą ir gerai įrengtą butą, gali tekti mokėti nuo 700 iki 1200 Lt/mėn.

Tokios nuomos kainos panašėja jau ir į kitų didmiesčių nuomos kainas (panašios kainos yra Kaune). Dar prieš 3-4 metus, kai Šiauliuose buvo aukštas nedarbo lygis, butą galima būdavo išsinuomoti už 50-150 litų per mėnesį, o kartais užtekdavo mokėti komunalinius mokesčius (pvz. žiemą už šildymą ir pan.).

2.5 Nekilnojamojo turto paskolų rinka

Būsto paskolų portfelio spartus augimas pastaraisiais metais skatino nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą, augančią paklausą. Per trejus metus (2002 m. pradžia - 2005 m. pradžia) paskolų litais būstui įsigyti vidutinė palūkanų norma sumažėjo daugiau nei dvigubai. O 2005 metų vasarą buvo pasiekusį patį mažiausią lygį – 3,47 proc. metinių palūkanų (žr. 10 paveikslą). Tuo pačiu laikotarpiu augo ir atlyginimai. Visa tai sukūrė didelį postūmį vystyti paskolų rinkai. Vertinant būsto paskolų palūkanų sumažėjimą ir sąlygų gerėjimą (maksimalaus laikotarpio pailgėjimą nuo 25 iki 40 metų) maksimalios įmanomos būsto paskolos, tarkime, 2 asmenų šeimai, abiem uždirbant vidutinius šalyje atlyginimus, dydis išaugo daugiau nei 100%.



Šaltinis: Lietuvos bankas, 2006.

10 pav. Paskolų litais būstui įsigyti vidutinė palūkanų norma

Lietuvos komerciniai bankai bei užsienio bankų skyriai 2005 metų pradžioje buvo suteikę 3,421 mlrd. litų būsto paskolų – 79% daugiau nei prieš metus (1,909 mlrd. litų). Per tris 2005 m. ketvirčius komercinių bankų būsto paskolų portfelis nuo metų pradžios ūgtelėjo dar beveik 60%, tuo tarpu metiniai augimo tempai sudarė 84%. Tam įtakos turėjo rekordinis nekilnojamojo turto, ypač būsto, kainų šuolis, vis gerėjančios Lietuvos komercinių bankų teikiamų paskolų sąlygos.

Būsto paskolos Lietuvoje pernai sudarė didžiausią dalį (apie 75%) visų gyventojams suteiktų paskolų. Tai lemia tiek didesnis bankų dėmesys šiam segmentui, tiek mažesnės palūkanos, tiek rinkos situacija. Augantis apsirūpinimas būstu ilgainiui išjudina ir kitas rinkas – baldų, apdailos statybinių medžiagų, buitinės technikos ir pan. Todėl nekilnojamojo turto rinkos plėtra daro įtaką visos ekonomikos plėtrai.

Klientams suteiktų paskolų buvo 28,3 mlrd. Lt - per šių metų pirmąjį ketvirtį jų suma išaugo 2,4 mlrd. Lt, arba 9,1 proc. Per metus paskolų portfelis padidėjo 59,1 proc. (2006 m. balandžio 1 d. palyginti su 2005 m. m. balandžio 1 d.) (Lietuvos bankas, 2006).

10 lentelė

Bankų sistemos kai kurių turto ir įsipareigojimų straipsnių dinamika mln. Lt

	2004 01 01	2005 01 01	2005 04 01	2006 01 01	2006 04 01	Pasikeitimas per 2006 m. I ketvirtį (proc.)	Pasikeitimas per metus (proc.)
Klientams suteiktos paskolos	12 099,4	16 897,7	17 797,9	25 957,2	28 312,8	9,1	59,1
Iš jų paskolos gyventojams	2 405,9	4 448,5	5 153,8	8 539,2	9 847,1	15,3	91,1
Iš jų būsto paskolos	1 909,0	3 438,6	3 891,6	6 413,5	7 355,4	14,7	89,0

Šaltinis: sukurta autoriaus pagal Lietuvos Banko pateiktus duomenis.

2004 metais bankų paskolų portfelis išlaikė gana didelius augimo tempus. Antra vertus, sparčius nominaliuosius Lietuvos bankų paskolų portfelio augimo tempus nulemia ir, palyginti su kitomis Europos šalimis, maža pradinė paskolų bazė. 2005 metų sausio 1 d. duomenimis, Lietuvos bankų paskolų portfelis sudarė tik 30 proc. 2004 metų Lietuvos BVP, o, pavyzdžiui, Latvijoje ir Estijoje analogiški rodikliai buvo bent 2 kartus, kitose ES šalyse - kelis kartus didesni. Bankų klientams suteiktos paskolos, kaip jau buvo minėta, per metus išaugo 4,8 mlrd. Lt arba 39,7 proc. Šis augimas buvo pastebimai mažesnis negu 2003 metais, kai paskolų portfelio augimo tempas siekė 52,3 proc.

2004 metais bankų suteiktos paskolos gyventojams išaugo beveik 85 proc. Iš jų didžioji dalis (77 proc.) teko gyventojams suteiktoms būsto paskoloms, kurios per tą patį laikotarpį padidėjo 1,5 mlrd. Lt, arba 80,1 proc. 2005 m. didžioji dalis naujai teikiamų paskolų gana panašiomis apimtimis pasiskirstė tarp verslo ir namų ūkių. Gyventojų skolinimosi mastai praėjusiais metais turėjo gana aiškia didėjimo tendenciją. Tarp gyventojams suteiktų paskolų ir toliau vyravo būsto paskolos, tačiau praėjusiais metais gana reikšmingas buvo ir kitos paskirties (daugiausiai

virtotojiškų) paskolų gyventojams išaugimas. Per metus bankų suteiktos būsto paskolos gyventojams išaugo 3 mlrd. Lt, arba 86,5 proc., o kitos paskirties – 1,1 mlrd. Lt, arba 2,1 karto.

Nepaisant palaipsniui didėjusių palūkanų normų, esminės prielaidos bankų paskolų portfelio plėtrai išliko nepakitusios. Sparčiai auganti šalies ekonomika, Europos Sąjungos paramos fondų įsisavinimo procesai bei vis dar pakankamai žemos palūkanų normos, palyginti su kitomis Europos šalimis, gana mažas paskolų portfelio ir BVP santykis rodo, kad dar išlieka erdvės bankų paskolų rinkos augimui. 2006 m. balandžio 1 d. duomenimis, Lietuvos bankų paskolų portfelis, įskaitant paskolas finansų institucijoms, sudarė apie 43,6 procento planuojamo 2006 m. šalies BVP.

Pirmąjį šių metų ketvirtį daugiausiai paskolų buvo suteikta privačioms įmonėms (joms suteiktų paskolų portfelis padidėjo 1,6 mlrd. Lt, arba 10,6 proc.), o paskolos gyventojams (padidėjo atitinkamai 1,3 mlrd. Lt, arba 15,3 proc.) išliko vienu iš dinamiškiausiai augančių bankų turto straipsnių. Nors gyventojams teikiamose paskolose toliau dominuoja būsto paskolos, vis svarbesnis tampa ir kitos paskirties (virtotojiškų ar pastaruoju metu populiarumą įgaunančių paskolų investavimui) paskolų gyventojams išaugimas. Per metus, palyginti su 2005 m. balandžio 1 d., bankų suteiktos paskolos gyventojams išaugo 4,7 mlrd. Lt, arba 91 proc. Iš jų būsto paskolos per tą patį laikotarpį padidėjo 3,5 mlrd. Lt, arba 89 proc., o kitos paskirties – 1,2 mlrd. Lt, arba 97 proc.

Būsto paskolos gyventojams populiarumą įgavo tik pastaraisiais metais ir jų (kaip ir kitų paskolų gyventojams) apimtys bei lyginamieji svoriai, palyginti su kitomis regiono šalimis, taip pat išlieka vieni žemiausių. Tačiau atsižvelgiant į tai, kad nekilnojamojo turto rinkai yra ypač būdingas cikliškumas, manoma, kad bankų plėtra, teikiant būsto paskolas, ateityje galėtų sąlygoti didesnį kredito rizikos susikaupimą bankuose. Bankų suteiktų būsto paskolų kokybei neigiamos įtakos galėtų turėti tiek galimas ekonominės situacijos šalyje pablogėjimas, tiek nekilnojamojo turto kainų smukimas, tiek ir reikšmingas palūkanų normų išaugimas.

Apžvelgus bendrą Lietuvos makroekonominę situaciją ir gyvenamojo nekilnojamojo turto rinką didžiuosiuose miestuose, sekančioje dalyje bus analizuojami pagrindiniai įtakojantys NT rinką Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Vilniuje.

3. GYVENAMOJO BŪSTO STATYBŲ KAINŲ POKYČIŲ ĮVERTINIMAS

Susipažinus su nekilnojamojo turto rinkos bendrosiomis charakteristikomis ir veikimo principu bei aptarus Lietuvos ekonomikos situaciją, šiame skyriuje išsiaiškinsime kas įtakoja NT rinkos vystymąsi Kauno, Klaipėdos, Šiaulių ir Vilniaus miestuose.

3.1 Pagrindinių veiksnių veikiančių nekilnojamojo turto rinką Kauno, Klaipėdos, Šiaulių ir Vilniaus miestuose analizė

Kalbant apie nekilnojamojo turto rinką ir jos plėtrą veikiančius veiksnius, vieni iš svarbiausių yra gyventojų demografiniai rodikliai ir jų augimas. Taip pat itin svarbūs rodikliai yra gyventojų pajamos ir užimtumas, bei nedarbo lygis. Gyventojų pajamos kaip rodiklis, galbūt labiau įtakoja gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinką, o užimtumas ir nedarbas komercinės paskirties nekilnojamojo turto rinką. Tai galima būtų paaiškinti tuo, kad augant gyventojų pajamoms, didėja ir žmonių poreikiai, ko pasėkoje žmogus siekia įsigyti būstą, kuris yra naujesnis, erdvesnis ar pan. Tuo tarpu užimtumo ir nedarbo veiksniai įtakoja komercinės paskirties nekilnojamojo turto rinką dėl to, kad daugėjant užimtų gyventojų skaičiui atsiranda poreikis ir patalpoms, kuriose jie dirbtų. Ypač kai didžioji dalis dirbančiųjų dirba paslaugų sferoje.

Žinoma ir viena, ir kitą įtakoja kitas svarbus veiksnys – palūkanų norma. Tarkime šiuo metu Lietuvoje palūkanų norma būstui įsigyti yra labai žema (žemiausia per Lietuvos nepriklausomybės laikotarpį), todėl pastaraisiais metais labai išaugo suteiktų būsto paskolų skaičius. Tačiau staiga padidėjusi palūkanų norma padidintų atsiperkamumo kaštus ir sumažintų gyventojų norą skolintis. Tokiu atveju turėtų sumažėti ir nekilnojamojo turto paklausa.

Šiuo metu Lietuvoje gyvenamojo būsto pasiūla ir paklausa neatitinka viena kitos, nes paklausa naujam būstui yra aukšta. Tai galima būtų paaiškinti tuo, kad po nepriklausomybės atgavimo, gyvenamojo būsto statybų rinka buvo sąstingyje. Naujų butų buvo pastatoma labai mažai. O ekonomikai staiga pradėjus sparčiai vystytis ir atsiradus galimybei gyventojams pirkti butus išsimokėtinai su labai žema palūkanų norma, naujai pastatytų ir pastatomų butų skaičius visiškai nepatekina vartotojų poreikių. Taip yra todėl, kad naujų namų statyba užima palyginus nemažai laiko ir sąlygoja sąlyginai neelastingą pasiūlą.

Iš viso to seka tai, jog gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų nepastovumas daugiausia priklauso nuo esminių rinkos mechanizmų (pasiūlos – paklausos). Kalbant apie nekilnojamojo turto rinką, yra sakoma, kad gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka yra tarsi šalies ekonomikos

būklės indikatorius. Augant ekonomikai atsiranda poreikis darbo jėgos migracijai šalyje (darbo jėga migruoja priklausomai nuo galimybių įsidarbinti tam tikrame mieste ar regione). Migruojant darbuotojams, atsiranda ir poreikis jiems apsigyventi ten kur yra jų darbo vieta. Todėl turi būti sudaromos galimybės įsigyti ir nuosava būstą.

Šiuo metu Lietuvoje ekonomika sparčiai auga jau paskutinius kelerius metus. Sparčiausiai gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka vystosi Vilniuje ir Kaune. Toliau seka Klaipėdos ir Šiaulių miestai. Tai galima būtų paaiškinti tuo, kad šiuose miestuose yra sukuriama nemažai darbo vietų (ko negalima būtų pasakyti apie mažesnius miestelius ar kaimus, kur darbą susirasti yra palyginus nelengva), todėl jauni ir darbingo amžiaus gyventojai linkę migruoti į didžiuosius miestus. Be to, mano minėtuose miestuose yra dauguma Lietuvos universitetų, o tai reiškia, kad pabaigę mokslus, studentai dažniausiai linkę ieškoti darbo tame mieste kur įgijo specialybę. Vadinasi atsiranda ir poreikis būstui.

Pagal oficialią statistiką, kaip matyti iš 11 lentelės, nagrinėjamuose Lietuvos miestuose gyventojų skaičius kasmet vis mažėja.

11 lentelė

Gyventojų skaičius metų pradžioje (Šiauliai, Klaipėda, Kaunas, Vilnius)

	2002	2003	2004	2005	2006
Šiaulių m. sav.	133528	132715	131184	130020	129036
Klaipėdos m. sav.	192498	191624	190098	188767	187325
Kauno m. sav.	376575	373671	368916	364059	360627
Vilniaus m. sav.	553373	553232	553038	553061	553528

Šaltinis: sukurta autoriaus pagal Lietuvos Statistikos Departamento duomenis.

Ypač ryškus gyventojų skaičiaus mažėjimas pastebimas Kauno mieste, kai nuo 2002 iki 2006 metų jis sumažėjo beveik 17 tūkst. gyventojų. Vilniuje šis skaičius galima sakyti yra pastovus ir panašiai siekia apie 553 tūkst. gyventojų. Žinoma tai yra oficialioji statistika. Realiai ši situacija, mano manymu, vienuose miestuose yra gal ir blogesnė, o kituose – geresnė, juk ne visi asmenys išvykdami išsiregistruoja, o atvykę į naują vietovę prisiregistruoja.

Užimtumo ir nedarbo atžvilgiu Vilnius, Kaunas, Klaipėda ir Šiauliai, lyginant su kitais regionais yra geriausioje padėtyje.

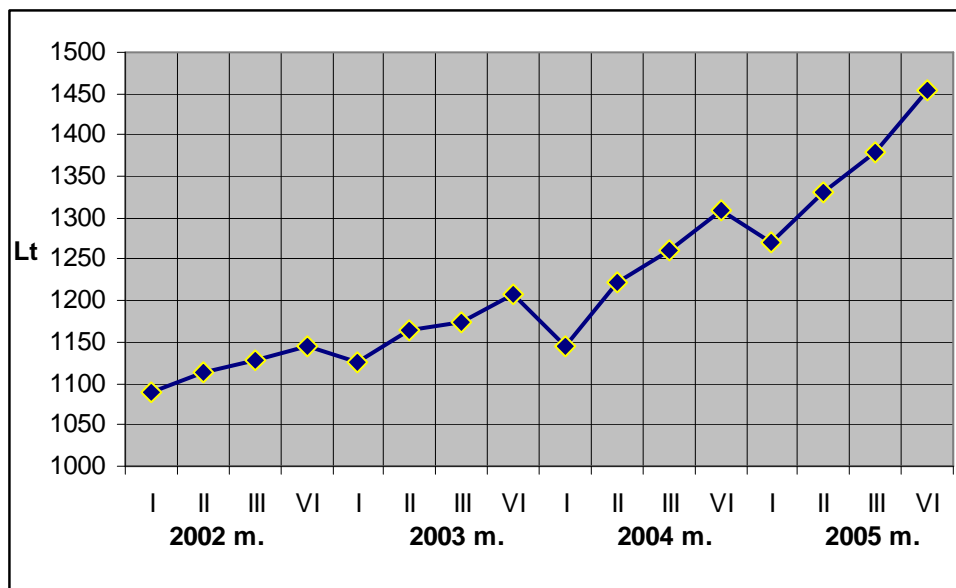
12 lentelė

Nedarbo lygis 1995 – 2003 metais pagal savivaldybes (vidutiniai metiniai rodikliai)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Kauno m. sav.	4,0	5,0	3,7	3,8	5,8	8,5	8,5	7,9	7,8	4,4
Klaipėdos m. sav.	4,3	5,2	4,1	4,1	5,9	8,8	9,2	8,2	8,8	-
Šiaulių m. sav.	6,4	6,4	6,4	8,8	13,2	16,1	13,7	10,9	8,4	6,4
Vilniaus m. sav.	4,5	6,5	6,0	4,8	5,8	8,0	7,2	6,1	5,5	3,6

Šaltinis: Lietuvos Statistikos Departamentas

Šiuo metu darbo rinkoje netgi yra susiklosčiusi tokia situacija, jog vis labiau trūksta kvalifikuotos darbo jėgos, nes pagrindinė problema yra darbingų piliečių emigracija, o augančiai ekonomikai tai anksčiau ar vėliau sukelia problemų, nes ima trūkti darbo jėgos, auga darbo jėgos kaštai, mažėja prekių konkurencingumas. Siekdama pagerinti situaciją, valdžia pamažu vis didina minimalią mėnesio algą, tačiau teigiamų rezultatų kol kas nematyti. Todėl rinkoje daugėja laisvų darbo vietų, o galinčių jas užimti mažėja. Tokia situacija sąlyginai yra palanki darbuotojams, nes pamažu didėja jų uždarbis (žr. 11 paveikslą).



Šaltinis: sukurta autoriaus pagal Statistikos departamento duomenis.

11 pav. Vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis ketvirčiais (be individualių įmonių)

Pasak SEB Vilniaus banko „Lietuvos makroekonomikos apžvalga“ rengusių specialistų (Lietuvos makroekonomikos apžvalga Nr. 24, 2006, p. 27), atlyginimų kilimą lemiančių veiksnių yra kur kas daugiau nei jų stabdančių:

- emigracijos „apsisukimai“ nemažėja, atitinkamai senka ir darbo jėgos išteklių vietos rinkoje;
- vartotojų kainų indeksas kyla sparčiau nei ankstesniais metais, skatindamas sandomuosius darbuotojus ir jų organizacijas kelti reikalavimus kompensuoti perkamosios galios mažėjimą;
- tebedidėja daugelio įmonių veiklos efektyvumas ir pelningumas, todėl mokėti didesnę darbo užmokesčių yra „iš ko“;
- žemutinę darbo užmokesčio kartelę, taigi ir visą atlyginimų „piramidę“ kelia valstybė, didindama minimalią mėnesio algą.

Augant gyventojų pajamoms, mažėja santykinė pajamų dalis, skiriama maistui. Daugumai žmonių antra prioritentinė išlaidų grupė (po maisto) yra būstas. Daugiau „laisvų“ lėšų šeimos biudžete ir nepakankamas apsirūpinimas būstu ir įtakoja nesuvaldomą būsto paklausos augimą Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje.

Tačiau Lietuva taip pat išlieka tarp tų ES šalių, kuriose gyventojų pajamos auga gerokai lėčiau už būsto kainas. Pavyzdžiui, Lietuvoje bendrasis vidaus produktas (BVP) 2004-aisiais metais augo net 7,1 karto lėčiau nei būsto kainos: BVP augo apie 7 proc., o būsto kainos - apie 50 proc. Estijoje šis skirtumas siekė panašiai 5 kartus (BVP augimas - 8 proc., būsto kainų - 40 proc.), Latvijoje - 4,5 karto (atitinkamai 10 proc. ir 45 proc.). Tuo tarpu Vokietija ir Švedija buvo vienos iš nedaugelio šalių, kuriose būsto kainų ir BVP pokyčiai išliko panašūs, Vokietijoje būsto kainos krito apie 1 proc., o BVP augo apie 1 proc., Švedijoje būstas brango apie 9 proc., BVP augimas buvo apie 3,7 proc. (

3.2 Statybų kainų augimą lemiantys veiksniai

Sėkmingai statybų plėtrai pasitarnavo daug veiksnių, kuriuos jau minėjau anksčiau: sparti ir subalansuota ūkio plėtra; gyventojų pajamų didėjimas; rekordiškai sumažėjusios palūkanų normos ir dideli būsto paskolų augimo tempai; valstybės finansinė parama lengvatinėms būsto paskoloms gauti; didėjantis bankų lankstumas bei augantis jų dėmesys individualiems klientams.

Nors statybos įmonės greitai ir daug stato, jos vis niekaip nesugeba pasivyti dar greičiau augančios paklausos. Labiausiai paklausos ir pasiūlos atotrūkis yra juntamas gyvenamojo būsto rinkoje. Pasiūlai netenkinant paklausos, atsirado erdvės kainų kilimui, todėl statybos bendrovės pasinaudojo tokia padėtimi rinkoje – kainoms kylant, o sąnaudų lygiui esant beveik stabiliam, padidėjo statybos įmonių pelnas.

Akivaizdu, kad ir šiuo metu paklausa tebeviršija pasiūlą ir tikėtinas tolesnis gyvenamojo būsto kainų augimas. Veikiausiai tokio šuolio kaip 2003 - 2005 metais nebepamatysime (žr. 3 priedą), tačiau reikia atkreipti dėmesį į tai, kad turėtų gerokai paspartėti statybininkų algų, kurios sudaro apie penktadalį bendrų statybų sąnaudų, augimas. Statybininkų darbo užmokesčiui per metus išaugus apie 15 proc., vien šis veiksnys padidintų sąnaudas 3 proc. Greičiausiai visa šių sąnaudų dalis bus perkelta vartotojams, nes šiuo momentu rinkos sąlygos leidžia tai padaryti.

Esant sparčiam ekonomikos augimui, didėjant gyventojų perkamajai galiai, gerėjant verslo finansiniams rezultatams, paklausa būstui išliks intensyvi. Tiesa, tai negalioja nuomos kainoms, kurios beveik visuose rinkos segmentuose kelis metus buvo pakankamai stabilios. Prie kainų augimo gali prisidėti ir vis didėjantis žemės sklypų deficitas. Viena iš pagrindinių naujos statybos

butų rinkoje kainų kilimo priežasčių yra vis dar menka sklypų daugiabutei statybai pasiūla bei žemės paskirties keitimo suvaržymai bei gerokai sudėtingesnė sklypų detaliųjų planų ruošimo procedūra. Ypač daug problemų kyla miestų savivaldybėse. O dėl tokių nekilnojamojo turto plėtros suvaržymų didžiausia pasiūla formuojasi miesto gyvenamųjų rajonų pakraščiuose.

Per maža žemės sklypu daugiabučių namų statybai pasiūla lemia, kad esant galimybei projektuojami vis aukštesni bei vis didesni parduodamo butų ploto požiūriu gyvenamieji namai, kuriuose butų yra gerokai daugiau nei sovietmečiu statytuose namuose. Pastebima tendencija, kad sąlyginai žemų (iki 5 aukštų) naujų namų butų kainos apie 10 proc. yra aukštesnės už vidutinį kainų lygį. Dėl vis dar toliau brangstančių naujų butų, senų butų rinka taip pat yra labai aktyvi. Kol kas, senų butų kainos dėl per mažos pasiūlos rinkoje nepinga, o kartais vadinamieji „populiariausi“ 2 ar 3 kambarių net kyla. Pernelyg maža pasiūla priveda prie to, kad sandoriai dažnai vyksta neatsižvelgiant į rinkos kainų lygį, t.y. buto pirkėjai už jiems patikusį butą sumoka prašomą kainą, kuri gali būti daug aukštesnė nei tuometinė buto rinkos vertė.

Gerėjančios bankų būsto kreditavimo sąlygos skatina pirkti, tačiau rinka tampa nepajėgi visų patenkinti, todėl, parduodamas būstas dažnai viršija rinkos pardavimo kainą. Šis procesas taip pat sąlygoja parduodamo būsto kainų kilimą.

Kainų kilimo priežastys kelerius metus iš eilės yra tos pačios: itin palankios banko paskolų sąlygos, žemas apsirūpinimo būstu lygis (lyginant su kitomis ES šalimis senbuvėmis), per maža naujų būstų pasiūla, didžiausią perkamąją galią turinčių žmonių koncentracija didmiesčiuose. Žmonės manydami, kad kainos ir ateityje sparčiai augs, drąsiai ima paskolas ir perka būstą. Vis daugiau žmonių būstą perka ne tik savo poreikiams – gyventi, bet ir dėl finansinių lūkesčių – nusipirkę perparduoda arba išnuomoja. Naujos statybos butai jau būna nuperkami dar net nepradėjus statyti pačio namo – perpardavinėjamos net ir buto rezervacijos, laukiama, kad kas nors sumokėtų už buto rezervaciją daugiau. Didėjanti perpardavinėtojų, ypač nieko nenučiuokiančių apie nekilnojamojo turto rinką.

Paskutinius kelerius metus būsto kainos per metus išaugo kelerius kartus, o metinis kainų augimas siekdavo net 50 ir daugiau procentų, todėl kainos jau pamažu vejas senųjų ES narių kainų lygį. To pasekoje, būtų visai logiška manyti, kad artimiausiais metais būsto kainos nebeturėtų taip labai kilti. Atsižvelgiant į Lietuvos ekonomikos plėtros prognozes, kainos neturėtų viršyti metinio 10-15 proc. augimo. Galima prognozuoti, kad rinka turėtų ir toliau vystytis veikiami tų pačių objektyvių faktorių – gyventojų perkamosios galios pokyčių, demografinių veiksnių, kreditavimo sąlygų, vartojimo augimo. Manyti, kad naujos statybos butai staiga paims ir atpigs taip pat sunkiai tikėtina, nes tai sąlygoja vis dar nedidelė pasiūla, augančios žemės sklypų ir statybos darbų kainos, bei žinoma, didelė naujo būsto paklausa.. Senos statybos butų kainos

neturėtų labai augti - greičiau kainos stabilizuosis, nes potencialūs pirkėjai pagal savo finansines galimybes, pirmiausia ieškos galimybių kaip įsigyti naujos statybos butą.

Pagrindiniai naujos statybos butų pranašumai lyginant su sena statyba yra šie:

- nauji namo konstruktyviniai elementai, nauja inžinerinė įranga;
- patogus ir šiuolaikiškas išplanavimas;
- geresnė šilumos bei garso izoliacija;
- sąlyginai geresnis gyventojų kontingentas;
- sąlyginai mažesni eksploatavimo kaštai.

Apibendrintai galima būtų išskirti tokius svarbiausius punktus, kurie sąlygoja naujos statybos būsto brangimą:

- auga gyventojų realios bei deklaruojamos pajamos;
- didėja būsto paskolų kiekis, o sąlygos skolintis išlieka labai palankios;
- keičiasi gyventojų požiūris į skolinimąsi;
- pasiūlą stabdo žemės sklypų trūkumas;
- brangsta statybos darbų savikaina (brangsta statybinės medžiagos, auga darbo jėgos kaina, brangsta žemės sklypai).

3.3 Nekilnojamojo turto vertė ir kainų burbulas

Nekilnojamojo turto rinka turi dvi puses. Iš vienos pusės, greitai besivystant ekonomikai didėja žmonių lūkesčiai dėl ko gali didėti ir NT kainos. Iš kitos pusės, dėl didesnių nekilnojamojo turto kainų plečiasi gyvenamųjų namų statybos, kas skatina didesnę vartojimą ir investicijas. Esant palankioms sąlygoms gyventojai pradeda vis daugiau skolintis iš bankų, dėl ko vartojimas taip pat didėja. Gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka likvidesnė. Visa tai gali būti pirmieji nekilnojamojo turto kainų burbulo požymiai.

NT kainų burbulas, tai yra vienas iš ekonominių burbulų tipų, kuris periodiškai pasireiškia vietinėje ir globaliose rinkose. NT kainų burbulas pasireiškia staigiu spekuliatyviu nekilnojamo turto vertės didėjimu kol pasiekiamas lygis, kurio paaiškint nebegalima nei ekonominio augimo nei kitais su gyventojų pajamomis susijusiais rodikliais.

Tačiau, istorinė patirtis rodo, kad po tam tikro laiko tarpo, optimistinių nuotaikų vedama kainų kilimą, pakeičia pesimistinės nuotaikos dėl tolesnio NT kainų kilimo. Nekilnojamojo turto kainų kilimą pakeičia netikėtas kainų kritimas, prasideda finansinė krizė – burbulas sprogtas - įsigyto turto vertė tampa mažesnė nei paskolos dydis kas sąlygoja probleminių banko paskolų atsiradimą.

Kaip ir kitus ekonominius burbulus, NT kainų burbulo sproginimą identifikuoti yra gana sunku ir dažniausiai jis įvardijamas tik po jo sproginimo. Pagrindinis veiksnys, kuris lemia staigų būsto kainų kilimą - ypač padidėjusi spekuliatyvi nekilnojamojo turto paklausa pritraukianti vis daugiau iš kainų kilimo uždirbti siekiančių rinkos dalyvių. Burbului pūstis padeda neribotos skolinimosi galimybės, nes papildoma pinigų masė rinkoje stipriai padidina paklausą. Rinkos dalyviai matydami kaip sparčiai kyla NT kainos, perka butus, kas natūraliai sumažina pasiūlą ir iššaukia dar didesnę kainų kilimą. Susidaro įspūdis, kad rinkoje nebėra ko pirkti, o pirkti norinčių be galo daug. Užsitęsęs kainų kilimas pritraukia vis daugiau naujų investuotojų. Ypač jei žmogus turi laisvų pinigų, jis juos gali banke laikyti indėlių su 2-3 proc. metiniu palūkanų prieaugiu, arba investuoti į nekilnojamąjį turą, kur per metus gali uždirbti 50 ar net 100 proc. nuo investuotos sumos. Tokia situacija dabar yra ir Lietuvos didžiuosiuose miestuose, kur butų kainos per paskutinius 3 metus tam tikruose segmentuose išaugo daugiau nei 2-3 kartus. O tuo tarpu vidutinis darbo užmokestis per tą patį laikotarpį padidėjo panašiai tik trečdaliu. Pavyzdžiui, 2003 m. pradžioje vieno kambario butas Vilniaus „miegamajame“ rajone kainavo apie 70 tūkst. litų, o paėmus atitinkamą paskolą 25 metams, mėnesinės įmokos bankui sudarė vidutiniškai 380 litų arba apie 45 proc. vidutinio darbo užmokesčio atskaičius mokesčius. 2006 m. vasarį toks pat butas kainavo jau apie 160 tūkst., o mėnesio įmokos dydis siekė 850 litų, arba apie 80 proc. vidutinio darbo užmokesčio.

Toliau galima būtų išskirti burbulo susidarymą sąlygojančius veiksnius, pritaikant esamą situaciją Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje:

1. augant pragyvenimo lygiui Lietuvoje atsiranda poreikis pagerinti ir savo buitines sąlygas. Dėl to atsigavo NT rinka ir labai išaugo paklausa.
2. į tai dėmesį atkreipia vis daugiau investuotojų (galima juos vadinti ir spekuliantais). NT rinkai esant šiek tiek panašiai į akcijų biržą, nekilnojamasis turtas perkamas ir parduodamas su tikslu jį parduoti brangiau.
3. augant pragyvenimo lygiui, atsiveria galimybė prieiti prie papildomų finansavimo šaltinių (lengvatinės būsto paskolos ir panašiai). Net beveik neturintis atliekamų pinigų žmogus nori uždirbti iš NT kainų kilimo.
4. Statybos bendrovės nespėja patenkinti kelis kartus išaugusio būsto poreikio – visi butai nuperkami vos tik pradėjus statyti objektą. Pradėtame statyti objekte butai rezervuojami už 10 – 15 proc. jų vertės. Tai veikia lyg finansinis svertas – investuoja 10 proc. sumos, pelną gauni nuo 100 proc. objekto vertės.
5. Neypatingai didelė pasiūla greitai pradingsta – perkama bet kas, nebežiūrint į kainas, statybų kokybę, statytojo kultūrą ir pan. Motyvas – NT kainos ir taip jau labai pakilo bei toliau kils.

6. Nauji kainų lygiai yra primami kaip norma, todėl kainų burbului suteikiamas oficialus patvirtinimas, kad toks kainų lygis yra normalus bei rinka nėra pervertinta. Jeigu kas nors tam tikrame rajone pardavė butą už didelę kainą, tai tuomet kiti pardavėjai pradeda orientuotis į tą kainą kaip normalią, nors reali to buto vertė yra žymiai mažesnė nei norima gauti.

Prieš įsigyjant nekilnojamąjį turtą, galima pasiskaičiuoti ar jis nėra pervertintas naudojant investicijų į nekilnojamą turtą atsipirkimo (P/E – praise/earnings) koeficientą. Šis koeficientas parodo, per kiek metų atsipirks investicijos į nekilnojamą turtą, jeigu mes jį nuomosime. P/E koeficientas naudojamas kaip vienas pagrindinių rodiklių apskaičiuojant investicijų pelningumą. Kai P/E viršija 15, laikoma, kad investicijų objektas yra pervertintas. Optimaliausia, kuomet šis rodiklis siekia 10.

Kaip pavyzdį galima būtų imti palyginant 2 kambarių buto *Vilniuje* (~50 m²) miegamajame rajone kaina su analogiško buto nuomos kaina. Pvz. 2005 m. pabaigoje 1 m² naujos statybos buto kaina vidutiniškai siekė 5000 Lt (tai 2 kambarių butas (50m²) kainavo 5000x50 = 250.000 Lt). Tokio buto nuomos kaina mėnesiui buvo apie 800 Lt (metams 800x12 = 9600 Lt). Įsigijus ir išnuomojus tokį butą investicijos atsipirks per 26 metus (250.000/9600=26).

Kaune investicijų į naują nekilnojamąjį būstą atsipirkamumo koeficientas lygus: 1 m² naujos statybos buto kaina vidutiniškai siekė 3800 Lt (visa buto kaina 190000 Lt), o nuomos kaina mėnesiui buvo apie 500 Lt (metams 500x12 = 6000 Lt). Įsigijus ir išnuomojus tokį butą investicijos atsipirks per 31,5 metų (190.000/6000=31,6).

Šiauliuose šis koeficientas siekia panašiai 35 metus. 1 m² naujos statybos buto kaina vidutiniškai siekė 2550 Lt (visa buto kaina 127500 Lt), o nuomos kaina mėnesiui buvo apie 300 Lt (metams - 300x12 = 3600 Lt).

Klaipėda. Kaina 1 m² naujos statybos butų Klaipėdoje vidutiniškai siekė 3900 Lt (visa buto kaina 195000 Lt), o nuomos kaina mėnesiui buvo apie 700 Lt (metams - 700x12 = 8400 Lt). Įsigijus ir išnuomojus tokį butą investicijos atsipirks per 23 metus.

13 lentelė

Praise/Earnings koeficientas

Miestas	Vidutinė 1 kv. m. kaina, Lt	Nuomos kaina, Lt	Investicijos atiperkamumas
Vilnius	5000	800	26
Kaunas	3800	500	31,5
Šiauliai	2550	300	35
Klaipėda	3900	700	23

Šaltinis: sukurta autoriaus

Tai tik labai abstraktus paskaičiavimas, nes jį reikia taikyti atskirų rinkos segmentų objektams. Kaip matyti 13 lentelėje, Lietuvos didžiuosiuose miestuose šis koeficientas yra labai

aukštas (2 – 3 kartus didesnis nei turėtų būti normaliomis rinkos sąlygomis). Norint kad šis rodiklis sumažėtų, arba turi išaugti nuomos kainos, arba kristi būsto kainos. Šis rodiklis senos statybos būstui yra dar didesnis, nes senos ir naujos statybos būsto kainos yra panašios, o nuomos kainos taip pat nelabai skiriasi.

IŠVADOS

1. Nekilnojamojo turto rinka yra veikiama veiksnių, apibūdinančių bendrą šalies socialinį-ekonominių augimą, ir atskirų regionų augimą, bei veiksnių, apibūdinančių politinį stabilumą.
2. Nekilnojamojo turto rinkos plėtra priklauso nuo ekonominio augimo arba laukiamo ekonominio augimo.
3. Lėšos, investuotos į nekilnojamąjį turtą, yra apsaugotos nuo infliacijos, bet tuo pačiu metu gali būti spekuliacijų su nekilnojamuoju turtu priežastimi, nes augant kainoms tai gali privesti prie nekilnojamojo turto koncentracijos stambių savininkų rankose su tikslu vėliau parduoti daug didesne kaina.
4. Nekilnojamojo turto rinkos plėtra taip pat padidina darbo jėgos mobilumą šalies viduje, kadangi žmonėms lengviau persikleti gyventi į regioninius centrus, kur yra daugiau laisvų darbo vietų, jei jie turi galimybę įsigyti gyvenamąjį plotą.
5. Būsto rinkos aktyvumas yra plačiai pripažįstamas kaip šalies ekonominės plėtros barometras ir ekonominės gerovės rodiklis.
6. Nedarbo lygio mažėjimą galima pagrįsti tuo, kad prieš dvejus metus rinkoje buvo daug nepanaudotų darbo jėgos išteklių, kuriuos greitai „absorbavo“ sparčiai kylanti šalies ekonomika. Taip pat prisidėjo ir mažėjantis darbo jėgos skaičius ir lygiagrečiai didėjantis užimtų gyventojų skaičius.
7. Kreditavimas ir vidaus vartojimas pernai augo sparčiau nei 2004 m. Vietoj planuoto laipsniško palūkanų normų kilimo, 2005 m. jos dar truputį smuktelėjo, skatindamos įmones ir namų ūkius ypač pigiai pasiskolinti. Be to, praėjusieji metai išsiskyrė pastarųjų metų kontekste nekilnojamojo turto rinkos bumo, kuris kilstelėjo skirtingų turto grupių kainas 40–60 proc.
8. Neigiama tendencija yra ta, kad tam tikrų rajonų, kurie ir taip yra „įvaryti į kampą“, ekonominis atsilikimas nuo didmiesčių ar kitų pirmaujančių regionų ateityje gali dar labiau didėti.
9. Dėl išaugusios gyvenamųjų patalpų paklausos Lietuvos didžiuosiuose miestuose (Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje) labai pabrango tiek senos, tiek naujos statybos butai. Butų kainos per 2003 – 2005 metus išaugo 2-3 kartus.
10. Per trejus metus (2002 m. pradžia - 2005 m. pradžia) paskolų litais būstui įsigyti vidutinė palūkanų norma sumažėjo beveik dvigubai. Tuo pačiu laikotarpiu augo ir atlyginimai. Visa tai leido paskolų rinkai labai sparčiai vystytis (fiksuojamas beveik 100 % metinis augimas kasmet).

11. Gyventojų pajamos kaip rodiklis, labiau įtakoja gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinką. Tai galima būtų paaiškinti tuo, kad augant gyventojų pajamoms, didėja ir žmonių poreikiai, ko pasekoje žmogus siekia įsigyti būstą, kuris yra naujesnis, erdvesnis ar pan. Tuo tarpu užimtumo ir nedarbo veiksniai įtakoja komercinės paskirties nekilnojamojo turto rinką dėl to, kad daugėjant užimtų gyventojų skaičiui atsiranda poreikis patalpoms, kuriose jie dirbtų.
12. Sėkmingai statybų plėtrai pasitarnavo daug veiksnių: sparti ir subalansuota ūkio plėtra; gyventojų pajamų didėjimas; rekordiška sumažėjusios palūkanų normos ir dideli būsto paskolų augimo tempai; valstybės finansinė parama lengvatinėms būsto paskoloms gauti; didėjantis bankų lankstumas bei augantis jų dėmesys individualiems klientams.
13. Gerėjančios bankų būsto kreditavimo sąlygos skatina pirkti, tačiau rinka tampa nepajėgi visų patenkinti, todėl, parduodamas būstas dažnai viršija rinkos pardavimo kainą. Šis procesas sąlygoja parduodamo būsto kainų kilimą.
14. Regionams vystantis netolygiai, skiriasi regionų ekonominės perspektyvos. Tai įtakoja ir statybų kainas (didesnės žaliavų kainos, didesnės gyventojų pajamos), dėl ko jos kiekviename regione (mieste) gali skirtis.
15. Rinkos dalyviai matydami kaip sparčiai kyla NT kainos, perka butus ir bando užsidirbti juos parduodami brangiau. Toks elgesys sumažina pasiūlą ir iššaukia dar didesnę kainų kilimą, nes susidaro įspūdis, kad rinkoje nebėra ko pirkti, o norinčių pirkti be galo daug. Užsitęsęs kainų kilimas pritraukia vis daugiau naujų investuotojų.
16. Prise/Earnings koeficientas parodo, per kiek metų atsipirks investicijos į nekilnojamą turta, jeigu mes jį nuomosime. Atlikus paskaičiavimus pagal šį koeficientą, galima teigti, kad Lietuvoje butų kainos yra per aukštos.

SUMMARY

The objective of this paper is to analyze residential real estate market and to evaluate the main factors influencing construction prices of residential real estate, and also to investigate are prices depend on individual region economic growth tendencies.

Research subject is the real estate market of Vilnius, Kaunas, Klaipeda and Siauliai cities, especially the tenement house market.

The paper consists mainly of three parts: theoretical, analytical and empirical. Firstly, is provided theoretical information about real estate market - analysis and conception of real estate market and its characteristics. Then, in the second chapter, there is the analysis of demographical, social and economical factors in Lithuania, how they vary and influence the real estate market. Next is the study of main economic and social environment factors in Vilnius, Kaunas, Klaipeda and Siauliai cities, and how they influence residential real estate market in these cities (are prices not too high or they are next to residential real estate price bubble).

The research contains 52 pages. There are 13 tables and 11 diagrams.

MOKSLINĖS LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. BROUNEN, Dirk, EICHHOLTZ, Piet. *European property markets and demographic contraction* [interaktyvus]. 2004 balandis. Prieiga per internetą: <<https://ipddpas.com/Events/IPD%20INREV%2004/Papers/Piet%20Eichholtz%20paper%20-%20Vienna%202004.pdf>>
2. DE VRIES, Paul, BOELHOUWER, Peter. *Local house price developments and housing supply*. Property Management Vol. 23 No. 2, 2005 p. 80-96.
3. DUBINAS, Valentinas. *Nekilnojamojo turto rinka*. Vilnius: Lietuvos informacijos institutas, 1997. 95psl. ISBN 9986-12-145-0
4. GALINIENĖ, Birutė, STATKEVIČIENĖ, Loreta. *Nekilnojamojo turto vertinimas ir įkeitimas* [interaktyvus]. Vilnius: Vilniaus bankas, 2001 m. [žiūrėta 2004 m. balandžio 10 d.]. Prieiga per internetą: http://www.lbank.lt/lt/leidiniai/pinigu_studijos2001_4/galiniene.pdf
5. GALINIENĖ, Birutė. *Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija. Monografija*. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 2004, p. 45 – 77. ISBN 9986-19-663-9
6. GALINIENĖ, Birutė. *Turto vertinimas ir ekonomika*. Vilnius: BSPB spaustuvė, 1999, p. 110. ISBN 9986-19-339-7.
7. HERRING, Richard, WACHTER, Susan. *Real estate booms and banking busts: an international perspective* [interaktyvus]. Presented at Wharton conference on Asian Twin Financial Crises, kovo 9-10 d.d., Tokijas, Japonija. [žiūrėta 2005 lapkričio 20 d.]. Prieiga per internetą: <<http://fic.wharton.upenn.edu/fic/papers/99/9927.pdf>>
8. JASEVIČIENĖ, Filomena., VALVONIS, Vytautas. *Paskolų vertinimas: tarptautinė ir Lietuvos praktika* [interaktyvus]. Pinigų studijos, 2003-1 . [žiūrėta 2005 lapkričio 20 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.lb.lt/lt/leidiniai/pinigu_studijos2003_1/jaseviciene.pdf>.
9. KAUKO, Tom. *Residential property value and locational externalities. On the complementary and substitutability of approaches*. Journal of Property Investment and finance, Vol. 21 Nr. 3, 2003, p. 250 – 270.
10. KUODIS, Raimondas. *Turto mokestis: už ir prieš*. Pinigų studijos, 2005/1 [žiūrėta 2005 lapkričio 20 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.lb.lt/lt/leidiniai/pinigu_studijos2005_1/kuodis.pdf>

11. Lietuvos turto vertintojų asociacija, konferencijos pranešimai. *Turto ir verslo vertinimo aktualijos Lietuvai integruojantis į tarptautines rinkas*. Vilnius: Lietuvos mokslų akademija, 2000 11 30.
12. MALIENĖ, Vida, CIBULSKIENĖ, Daiva, GURSKIENĖ, Virginija. The lithuanian real estate taxation system in the context of alien countries. *International Journal of Strategic Property Management* (2005) 9, p.17 – 32. ISSN 1648-715X.
13. MALPEZZI, Stephen, WACHTER, Susan M. *The role of speculation in real estate cycles*. 2004 gegužės 17 d.
14. MARTIN, Robert E., HILL R. Carter. *Loan performance and race*. *Economic Inquiry* (ISSN 0095-2583) Vol. 38, No. 1, January 2000, 136-150.
15. RUTKAUSKAS, Aleksandras Vytautas. *Nekilnojamojo turto plėtotė, investicijos ir rizika*. Vilnius: Technika, 2001, p. 154 – 159. ISBN 9986-05-484-2.
16. TSATSARONIS, Kostas, ZHU, Haibin. *What drives housing price dynamics: cross-country evidence*. BIS quarterly review, 2004 kovas. Prieiga per internetą: www.bis.org/publ/qtrpdf/r_qt0403f.pdf
17. VOITH, Richard. *The Suburban Housing Market: The Effects of City and Suburban Job Growth*. Federal reserve banko of Philadelphia, 1996. Prieiga per internetą: www.phil.frb.org/files/br/brnd96dv.pdf
18. ГОРЕМЫКИН, В.А. *Экономика недвижимости*. Издательско-книготорговый центр «Маркетинг», Москва 2002. p. 16 – 178. ISBN 5-94462-050-1.
19. ГРАНОВА, И.В. *Оценка недвижимости*. 2-е издание. «Пнтер», Санкт-Петербург 2002, p. 7 – 22. ISBN 5-94723-031-3.
20. КРУТИК, А.Б., ГОРЕНБУРГОВ, М.А., ГОРЕНБУРГОВ, Ю.М. *Экономика недвижимости*. «Лань», Санкт-Петербург 2001. p. 8 – 50. ISBN 5-8114-0211-2.
21. *Оценка недвижимости*. «Финансы и статистика» Москва 2002. p. 31 – 58. ISBN 5-279-02270-5.,
22. SMITH, Margaret Hwang, SMITH, Gary, THOMPSON, Chris. *When is a Housing Bubble Not a Housing Bubble?* [interaktyvus].

INFORMACIJOS ŠALTINIŲ SĄRAŠAS

23. *Burbuliuojanti statistika* [interaktyvus]. Burbulas.lt – nekilnojamojo turto rinkos analitika [žiūrėta 2006 kovo 15 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.burbulas.lt/taxonomy/term/33>>.
24. ČYŽIŪTĖ, Laura. *Kainas lemia nemažėjanti butų paklausa*. Pastogė, Respublikos priedas Nr. 46(283) [žiūrėta 2004 lapkričio 23 d.].
25. *Darbo jėga, užimtumas ir nedarbas*. Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės, Vilnius:2005. ISSN 1648-5157.
26. *Gyventojai ir socialinė statistika. Darbo užmokestis* [interaktyvus]. Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės [žiūrėta 2004 balandžio 19 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.std.lt/web/main.php?parent=177>>
27. *Gyventojai ir socialinė statistika. Gyventojai* [interaktyvus]. Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės [žiūrėta 2004 balandžio 19 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.std.lt/web/main.php?parent=179>>
28. *Gyventojai ir socialinė statistika. Namų ūkių tyrimai* [interaktyvus]. Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės [žiūrėta 2004 balandžio 19 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.std.lt/web/main.php?parent=900>>
29. *Gyventojai ir socialinė statistika. Užimtumas ir darbo rinka (tyrimų duomenimis)* [interaktyvus]. Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės [žiūrėta 2004 balandžio 19 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.std.lt/web/main.php?parent=178>>
30. *Gyventojai ir socialinė statistika. Vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis ketvirčiais* [interaktyvus]. Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės [žiūrėta 2006 kovo 19 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.std.lt/lt/pages/view/?id=1325>>.
31. *Gyventojai. Gyventojų natūralus judėjimas apskrityse ir savivaldybėse 2005 m.* [interaktyvus]. Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės [žiūrėta 2006 kovo 7 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.std.lt/lt/pages/view/?id=1791>>.
32. *Gyventojai. Gyventojų skaičius apskrityse ir savivaldybėse metų pradžioje* [interaktyvus]. Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės [žiūrėta 2006 kovo 7 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.std.lt/lt/pages/view/?id=1791>>.
33. *Glossary Of Terms For International Valuation Standards* [ineraktyvus]. International Valuation Standards Committee: ivsc.org. Atnaujinta 2003 m. birželio 29 d. [žiūrėta 2003 m. gruodžio 16 d.]. Prieiga per internetą: <<http://ivsc.org/standards/ivs2003/27-glossary.pdf>>

34. *Kas yra nekilnojamo turto kainų burbulas?* [interaktyvus]. Burbulas.lt – nekilnojamojo turto rinkos analitika [žiūrėta 2006 kovo 15 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.burbulas.lt/Kas_yra_nekilnojamo_turto_kainu_burbulas.htm>.
35. *Kredito įstaigų veikla (apžvalgos)* [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2006 balandžio 3 d. Prieiga per internetą: <<http://www.lbank.lt/lt/istaigos/veikla2006.htm>>
36. LIŠKAUSKAITĖ, Rasa. *Nekilnojamojo turto ekspertai žada kainų kilimą* [interaktyvus]. ASA: architektūros ir statybų agentūra [žiūrėta 2004 kovo 15 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.asa.lt/Leidiniai/aktualijos/783.shtml>>
37. Mėnesio rinkos apžvalgos ir kainų lentelės. Nekilnojamojo turto agentūra AB „Oberhaus“ [žiūrėta 2004 vasario 22 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.oberhaus.lt/pages.php/0112>>
38. *Namų ūkių biudžetų 2005 m. tyrimo rezultatai* [interaktyvus]. Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės, informacinis pranešimas Nr. 14, 2005 m. balandžio 27 d. [žiūrėta 2005 rugsėjo 14 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.std.lt/lt/pages/view/?id=1335>>
39. NAUSĖDA, Gitanas, BUDRYTĖ, Algė, TAURAITĖ, Vilija. *Lietuvos makroekonomikos apžvalga* [interaktyvus]. AB SEB Vilniaus bankas, 2006 kovas [žiūrėta 2006 balandžio 11 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.seb.lt/pdf/lt/lma24.pdf>> ISSN 1648-1542.
40. NAVICKAITĖ, Lina. *Būsto paskolų dalybų tempai didėja*. Kauno diena, Nr. 261 (17722), 2005 m. lapkričio 10 d.
41. *Nekilnojamas turtas pinga?* [interaktyvus]. Nekilnojamas turtas – eNamai.lt. Prieiga per internetą: <<http://www.enamai.lt/naujienos-informacija/>>
42. Nekilnojamojo turto informacija www.aruodas.lt. Prieiga per internetą: <<http://www.aruodas.lt/>>
43. *Nekilnojamojo turto rinka nutilo prieš audrą* [interaktyvus]. Sala.lt: žinių sala, 2005 01 04 [žiūrėta 2005 sausio 7 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.sala.lt/portal/index.php?handler=newsdetailed&id=13334>>
44. *Regioninė statistika* [interaktyvus]. Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės [žiūrėta 2004 balandžio 16 - 17 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.std.lt/web/main.php?parent=588>>
45. *Resolution No 1323 Of 12 December 2005 On The Convergence Programme Of Lithuania Of 2005* [interaktyvus]. Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Vilnius, 2005 gruodžio 12 d. [žiūrėta 2006 sausio 23 d.]. Prieiga per internetą:

- <www.eu.int/comm/economy_finance/about/activities/sgp/country/countryfiles/lt/lt2005_2006_en.pdf>
46. *Savivaldybėse įregistruotų turto objektų skaičius* [interaktyvus]. Valstybinė įmonė „Registru centras“ 2004 04 17, [žiūrėta 2004 balandžio 30 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.kada.lt/interstat/rpt_1.jsp>
 47. *Statyba. Išduota leidimų naujų gyvenamųjų pastatų statybai* [interaktyvus]. Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės [žiūrėta 2006 kovo 3 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.std.lt/lt/pages/view/?id=1254>>.
 48. *Statyba. Pastatyta naujų butų (ketvirčiais)* [interaktyvus]. Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės [žiūrėta 2006 kovo 9 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.std.lt/lt/pages/view/?id=1255>>.
 49. *The Lithuanian property market report research, 2004* [interaktyvus]. KOBA: international real estate consultants, 2001 [žiūrėta 2004 balandžio 30 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.koba.lt/pdf/MIPIM_2004_Lithuanian_Property_Market.pdf>
 50. *The Lithuanian property market report research, 2004* [interaktyvus]. KOBA: international real estate consultants, 2004 [žiūrėta 2004 gruodžio 30 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.koba.lt/pdf/Property_Market_Research_2004.pdf>
 51. *Ūkis ir finansai* [interaktyvus]. Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės [žiūrėta 2004 balandžio 19 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.std.lt/web/main.php?parent=170>>
 52. *Vilniaus miesto gyvenamųjų patalpų rinkos apžvalga* [interaktyvus]. Invalda Real Estate [žiūrėta 2005 sausio 14 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.inreal.lt/admin/files/get.php?id=12>>
 53. *Рынок недвижимости в Литве: нынешняя ситуация и перспективы* [interaktyvus]. Ober-Haus: nekilnojamasis turtas [žiūrėta 2004 lapkričio 25 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.ober-haus.lt/file.php?id=181>>
 54. *Lietuvos ekonomikos apžvalga 2005/II*. Lietuvos statistikos departamentas, Ūkio ministerija, Vilnius 2005. 106 p. ISSN 1392-315X.
 55. *Namų ūkių pajamos ir išlaidos 2004*. Lietuvos statistikos departamentas, Vilnius 2005. 13 psl. ISSN 1392-964X.
 56. NAUSĖDA, Gitanas, BUDRYTĖ, Algė, TAURAITĖ, Vilija. *Lietuvos makroekonomikos apžvalga* [interaktyvus]. Vilnius: AB Vilniaus bankas, 2004 m. sausis [žiūrėta 2004 m. balandžio 3d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.vb.lt/pdf/lma16.pdf>>

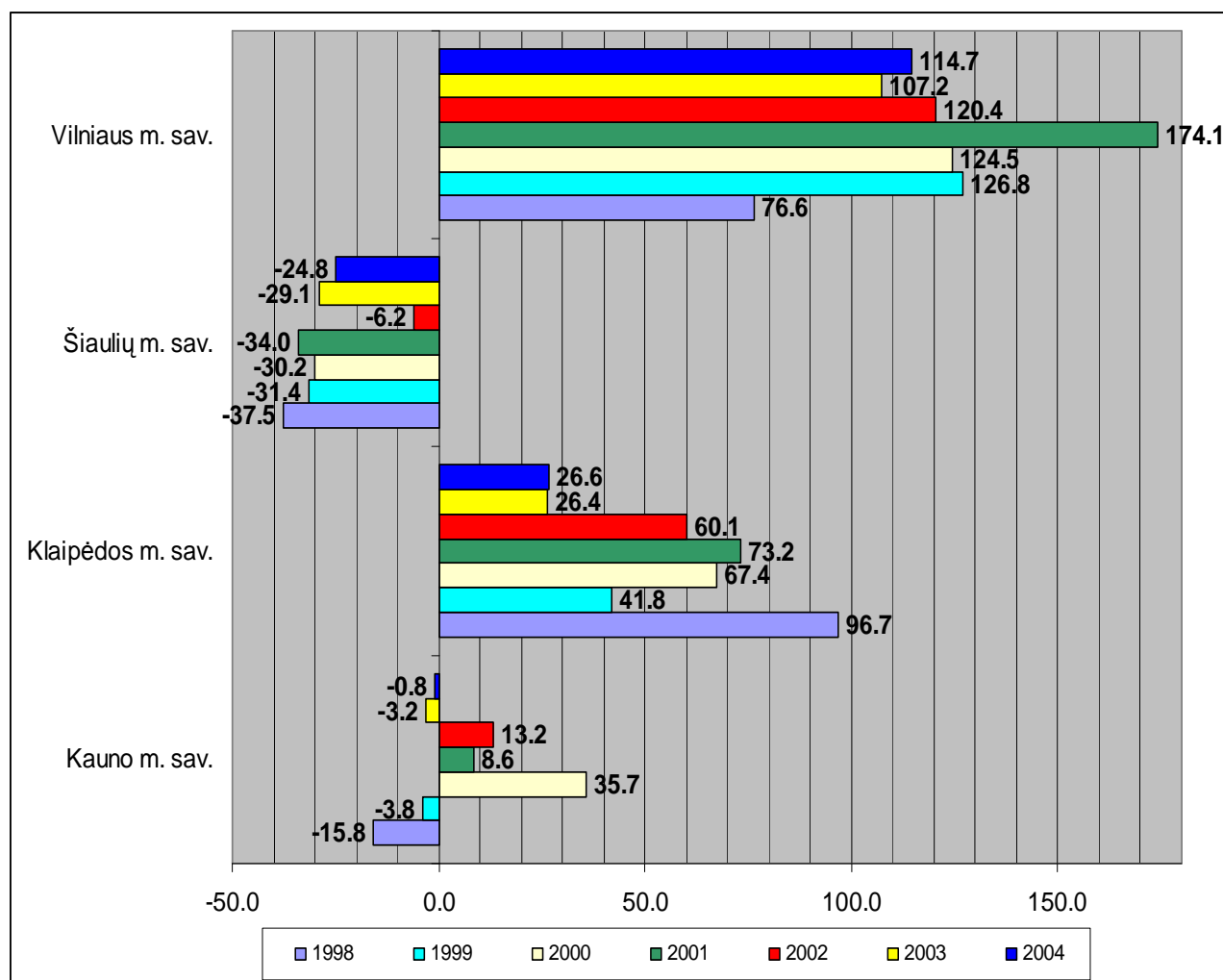
1 PRIEDAS

Materialinės investicijos pagal savivaldybes ir jų procentinis pokytis lyginant su šalies vidurkiu 1998 -2004 metais

	1998	Proc. pokytis lyginant su šalies vidurkiu	1999	Proc. pokytis lyginant su šalies vidurkiu	2000	Proc. pokytis lyginant su šalies vidurkiu	2001	Proc. pokytis lyginant su šalies vidurkiu	2002	Proc. pokytis lyginant su šalies vidurkiu	2003	Proc. pokytis lyginant su šalies vidurkiu	2004	Proc. pokytis lyginant su šalies vidurkiu
Lietuvos Respublika	1925	0	1790	0	1873	0	2247	0	2342	0	2512	0	2939	0
Kauno apskritis	2457	27.6	1466	-18.1	1480	-21.0	1987	-11.6	1819	-22.3	2106	-16.2	2142	-27.1
Kauno m. sav.	1621	-15.8	1722	-3.8	2542	35.7	2441	8.6	2652	13.2	2431	-3.2	2916	-0.8
Klaipėdos apskritis	3505	82.1	1774	-0.9	2189	16.9	2710	20.6	2613	11.6	2431	-3.2	3185	8.4
Klaipėdos m. sav.	3787	96.7	2538	41.8	3135	67.4	3891	73.2	3750	60.1	3174	26.4	3720	26.6
Šiaulių apskritis	1007	-47.7	790	-55.9	830	-55.7	850	-62.2	1239	-47.1	1212	-51.8	1907	-35.1
Šiaulių m. sav.	1203	-37.5	1228	-31.4	1308	-30.2	1483	-34.0	2197	-6.2	1782	-29.1	2209	-24.8
Vilniaus apskritis	2549	32.4	2917	63.0	3045	62.6	4303	91.5	3828	63.5	3955	57.4	5012	70.5
Vilniaus m. sav.	3400	76.6	4060	126.8	4204	124.5	6160	174.1	5161	120.4	5206	107.2	6310	114.7

Šaltinis: sukurta autoriaus pagal Statistikos departamento duomenis.

Materialinių investicijų pokytis savivaldybėse lyginant su šalies vidurkiu 1998 -2004 metais



Šaltinis: sukurta autoriaus.

Pagrindinių rodiklių dinamika (Kaunas, Klaipėda, Šiauliai, Vilnius)

		Vidutinis mėn. bruto darbo užmokestis, Lt	Gyventojų apsirūpinimas gyvenamuoju plotu, m ²	TUI vienam gyventojui, Lt	Materialinės investicijos vienam gyventojui, Lt	Bedarbiai, %, Darbo biržos duomenys	Naujos statybos 2 kambarių buto vidutinė 1 m ² kaina, Lt	Senos statybos 2 kambarių buto vidutinė 1 m ² kaina
Kaunas	1995	473	20.9	.	.	9.2		
	1996	608	22.3	.	.	11.8		
	1997	765	22.6	1412	1247	8.5		
	1998	894	22.9	1656	1621	8.7		
	1999	944	23.6	2241	1722	13.4		
	2000	915	21.0	2651	2542	19.4		
	2001	946	21.1	2938	2441	16.7		~850
	2002	986	21.4	3533	2652	15.3		
	2003	1033	21.4	4316	2431	13.4		~900
	2004	1114	21.5	3973	2916	9.6	~2700	~1550
	2005	-	-	-	-	7.0	~3300	~2400
Klaipėda	1995	556	17.1	.	.	5.6		
	1996	745	18.0	.	.	6.8		
	1997	889	18.4	2810	3475	5.3		
	1998	1042	18.5	3529	3787	5.4		
	1999	1070	18.5	4937	2538	7.6		
	2000	1069	19.4	4463	3135	11.7		
	2001	1059	19.5	5313	3891	10.5		~1500
	2002	1087	19.6	5239	3750	9.5		
	2003	1161	20.0	5836	3174	9.2		~2000
	2004	1220	20.2	6528	3720	7.7	~2500	~2100
	2005	-	-	-	-	5.2	~3900	~3300
Šiauliai	1995	476	18.1	.	.	6.2		
	1996	605	18.2	.	.	6.3		
	1997	743	18.4	440	1218	6.3		
	1998	880	18.7	688	1203	8.6		
	1999	880	18.7	762	1228	13.1		
	2000	864	20.5	855	1308	16.0		
	2001	858	20.6	906	1483	10.2		
	2002	869	20.2	940	2197	7.7		
	2003	934	20.0	1002	1782	5.5		~600
	2004	1030	20.5	1056	2209	4.1		~750
	2005	-	-	-	-	2.3	~2550	~1250
Vilnius	1995	593	16.8	.	.	16.3		
	1996	751	16.4	.	.	24.3		
	1997	933	16.6	3808	2979	22.3		
	1998	1121	18.5	6859	3400	17.8		
	1999	1195	20.0	8934	4060	21.6		
	2000	1175	22.3	10465	4204	29.9		
	2001	1205	21.8	12342	6160	24.1	~2100	~1400
	2002	1237	22.5	14999	5161	19.3		
	2003	1310	22.6	14304	5206	17.3	~2450	~1800
	2004	1391	23.3	17578	6310	13.1	~3000	~2400
	2005	-	-	-	-	13.1	~5000	~4200

Šaltinis: sukurta autoriaus.