

**ŠIAULIŲ UNIVERSITETAS
SOCIALINIŲ MOKSLŲ FAKULTETAS
VADYBOS KATEDRA**

Artūras LAURINAITIS

**GYVENAMOJO BŪSTO RINKA 2003 – 2007 METAIS LIETUVOS
DIDŽIUOSIUOSE MIESTUOSE**

Magistro darbas

Šiauliai, 2008

Anotacija

Šio magistro darbo tema yra gyvenamojo būsto rinka Lietuvos didžiuosiuose miestuose 2003-2007 metais. Darbe nagrinėjama gyvenamojo būsto rinkos problematika: staigūs pokyčiai, šuolinis kainų ir paklausos didėjimas, pasiūlos mažėjimas, įvairūs veiksniai, įtakoiantys gyvenamųjų patalpų rinką.

Darbo tikslas – kelerių metų gyvenamojo būsto rinkos Lietuvoje analizė ir ateities tendencijų numatymas. Jam pasiekti darbe iškelti tokie uždaviniai: išanalizuoti gyvenamojo būsto bumo ir kainų šuolio priežastis, supažindinti su būsto paskolų įtaka gyvenamojo būsto paklausai ir prognozuoti ateities tendencijas. Darbe nagrinėjama gyvenamojo būsto ir žemės sklypų rinka: pateikiama kelerių metų šios rinkos raida bei kainų kaita Lietuvoje, rinkos bumo priežastys, tendencijos ir prognozės ateityje, pelningiausi ir paklausiausi sektoriai.

Abstract

The topic of this Master's work is the habitable accommodation market in the biggest Lithuania countries in the year 2003-2007. The paper elaborates problematic issues of the habitable accommodation market: sudden changes, increase in prices and demand, decrease in supply; as well as some factors, which influence habitable accommodation market.

The paper aim is to analyse the habitable accommodation market in Lithuania for the past few years and to predict future tendencies. To reach this aim there are some tasks: it is needed to analyse the causes of the habitable accommodation boom and the price surge; to explore the influence of housing loans on the demand for habitable accommodation and to prognosticate future tendencies. The author analyses the market of the habitable accommodation and grounds: development and price alternations on this market in Lithuania for the several past years; causes of the market boom, tendencies and forecasts to the future; the most profitable and marketable sectors.

TURINYS

ĮVADAS	4
1. GYVENAMOJO BŪSTO TEORINĖ ANALIZĖ	6
1.1. Gyvenamojo būsto samprata nekilnojamojo turto kontekste.....	6
1.2. Gyvenamojo būsto rinkos vertę lemiantys veiksniai.....	10
1.3. Gyvenamojo būsto statybos rinkos analizė.....	12
1.4. Pasiūlos ir paklausos kitimas ir jas įtakojoantys veiksniai.....	17
1.5. Paskolos būstui įsigyti.....	20
1.6. Europos Sąjungos įtaka Lietuvos gyvenamojo būsto rinkai.....	23
2. GYVENAMOJO BŪSTO RINKOS ANALIZĖ	26
2.1. Tiriamojo darbo metodologija.....	26
2.2. Gyvenamųjų patalpų rinka Lietuvos didžiuosiuose miestuose 2003 metais.....	26
2.3. 2003 metų išvados ir tendencijos.....	28
2.4. Gyvenamųjų patalpų rinka Lietuvos didžiuosiuose miestuose 2004 metais.....	28
2.5. 2004 metų išvados ir tendencijos.....	33
2.6. Gyvenamųjų patalpų rinka Lietuvos didžiuosiuose miestuose 2005 metais.....	34
2.7. 2005 metų išvados ir tendencijos.....	49
2.8. Gyvenamųjų patalpų rinka Lietuvos didžiuosiuose miestuose 2006 metais.....	51
2.9. 2006 metų išvados ir tendencijos.....	62
3.0. Gyvenamųjų patalpų rinka Lietuvos didžiuosiuose miestuose 2007 metais	65
IŠVADOS	70
TENDENCIJOS IR REKOMENDACIJOS	72
LITERATŪRA	74

ĮVADAS

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

Tai, jog nekilnojamasis turtas, ypač gyvenamieji namai ir butai, nuolat brangsta, akivaizdžiai parodo, jog pasirinkta darbo tema – **aktuali**. Komercinio nekilnojamojo turto kainos per pastaruosius keletą metų didėjo ne taip sparčiai, kaip gyvenamojo būsto kainos. Būstų rinkoje paklausa 2003 – 2007 metais buvo didesnė už pasiūlą. Rinkos dalyvių nuomone, dėl to buvo kalti dažnai keičiami ir painūs įstatymai, neorganizuota miestų plėtra, žemės sklypų trūkumas. Žemės sklypų ir pastatytų individualių gyvenamųjų namų kainas didino brangstančios statybinės medžiagos, kylantys statybininkų atlyginimai, mažėjantys laisvos žemės plotai, biurokratinės kliūtys, ypač dėl detaliųjų planų rengimo bei patvirtinimo, palanki paskolų politika ir pagaliau užsieniečiai, trokštantys turėti būstą mūsų krašte.

Europos sąjungos įtaka gyvenamojo būsto rinkoje buvo jaučiama dar prieš Lietuvai tariant ES nare. Taigi, kainų šuolį lėmė ne tik vadinamieji objektyvūs veiksniai (gyventojų pajamų kilimas, puikios kreditavimo sąlygos, teigiamas požiūris į skolinimąsi ir pan.), bet ir subjektyvūs faktoriai, vyraujanti nuomonė, kad įstojus į Europos Sąjungą, nekilnojamasis turtas labai pabrangės, todėl geriau pirkti dabar nei rytoj ar pan. Taip pat papildomas faktorius perkant būstą buvo lūkesčiai, kad įstojus į ES, kils atlyginimai, bus aukštesnis pragyvenimo lygis, todėl galima jau dabar išsirinkti sau geresnį būstą, kol dar labai palankios kreditavimo sąlygos ir kol kainos nėra stipriai išaugusios.

Naujų gyvenamųjų namų statyba praktiškai visa buvo finansuojama iš bankų paskolų, gautų pastačius namą ir užstačius sklypą. Palūkanos už kreditą paprastai sudarė daugiau kaip pusę namo savininko mokamų už paskolą metinių įnašų. Palūkanų normos kitimas veikė šios rūšies investicijas. Vienas pagrindinių investicijų į gyvenamuosius namus ir butus, veiksmų – šeimų gaunamos pajamos. Todėl galima sakyti, kad pradėtų statyti naujų gyvenamųjų namų skaičius buvo vienas iš ekonomikos rodiklių.

Į Lietuvos statybos rinką skverbėsi vis daugiau užsienio kapitalo bendrovių ir vietos bendrovių, o konkurencija buvo smarki. Šalies statybos bendrovių atliktų darbų apimtys vis didėjo. Toki statybų apimties augimą lėmė didėjanti naujos statybos, remonto ir rekonstrukcijos darbų sparta.

Naujų objektų statyba sudarė didžiausią praėjusiais metais atliktų statybos darbų dalį. Tačiau atskirose apskrityse gyvenamųjų namų statyba nebuvo tolygi. Aktyviausia daugiabučių ir gyvenamųjų namų statyba išsiskyrė Vilniaus miestas. Kartu su statybų apimtimis didėjo ir statybų kainos, o labiausiai brango gyvenamųjų pastatų statyba, vienas to veiksnių buvo pasiūlos nepakankamumas paklausai. Tad, kol paklausos ir pasiūlos santykis neišsilygins, mažai tikėtina, kad kainos gali kristi.

Darbo problema : Tyrimo problemą galima apibrėžti šiais klausimais:

1. Kokia gyvenamojo būsto rinka Lietuvoje 2003 – 2007 metais?
2. Kokios gyvenamųjų namų paklausos tendencijos Lietuvoje?
3. Kas lėmė tokį gyvenamųjų namų paklausos ir pasiūlos kitimą per pastaruosius kelerius metus?

Darbo naujumas ir praktinė reikšmė. Šiuo darbu siekiama kompleksiskai išanalizuoti gyvenamojo būsto rinką Lietuvos didžiuosiuose miestuose 2003 – 2007 metais. Tai padės atsakyti Lietuvos gyventojams į klausimus perkant ar parduodant gyvenamąjį būstą, pasirenkant jo vietą ar miestą.

Tyrimo objektas: Gyvenamojo būsto rinka, ją įtakojantys veiksniai.

Tyrimo dalykas: Gyvenamojo būsto rinka Lietuvos didžiuosiuose miestuose 2003 – 2007 metais.

Tyrimo tikslas: Išanalizuoti, kaip kito gyvenamojo būsto paklausa bei pasiūla, jo kainos ir vertės per paskutinius kelerius metus, bei išsiaiškinti, kas veikė šiuos veiksniai.

Tyrimo uždaviniai:

1. Išanalizuoti mokslinius ir kitus informacijos šaltinius nekilnojamojo turto rinkos vertę lemiančių veiksnių klausimais, teoriškai pagrįsti statinių paklausos ir pasiūlos kitimą įtakojančius veiksniai Lietuvos didžiuosiuose miestuose.

2. Išanalizuoti gyvenamųjų namų statybos rinkos kriterijus.

Tyrimo metodai:

- Mokslinės literatūros analizė.
- Duomenų lyginamoji analizė.
- Duomenų sisteminimas, grupavimas, apibendrinimas.

1. NEKILNOJAMOJO TURTO TEORINĖ ANALIZĖ

1.1. Gyvenamojo būsto samprata nekilnojamojo turto kontekste

Nekilnojamojo turto terminų žodynas (2006) nekilnojamąjį turtą apibrėžia dviem aspektais:

1. Fiziniu aspektu nekilnojamasis turtas reiškia žemę ir tai, kas yra prie žemės pritvirtinta.

2. Nekilnojamasis turtas reiškia veiklą, susijusią su nekilnojamojo turto turčinėmis teisėmis bei jo fiziniu naudojimu.

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

Gyvenamasis turtas pasižymi unikalios savybe pritraukti ir patenkinti socialines reikmes. Norint apibrėžti gyvenamąjį būstą kaip prekę, reikia sujungti fizinį ir teisinį nekilnojamojo turto apibrėžimus. Fizinis nekilnojamojo turto apibrėžimas nustato fizines objekto ribas, apskaičiuoja plotą ir nurodo vietovės santykį su kitomis turto rūšimis. Teisinis apibūdinimas identifikuoja turimas teises ir nagrinėja vieno subjekto nuosavybės perdavimą kitam subjektui. Paprastai, keičiantis nekilnojamojo turto savininkui pats nekilnojamasis turtas ar vietovė, kurioje jis yra, nesikeičia. Todėl nekilnojamojo turto rinkos preke laikytinos turtinės teisės, nors didesnis dėmesys gali būti skiriamas ir fiziniam objektui.

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

Fizinės nekilnojamojo turto charakteristikos:

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

Institucinės nekilnojamojo turto charakteristikos:

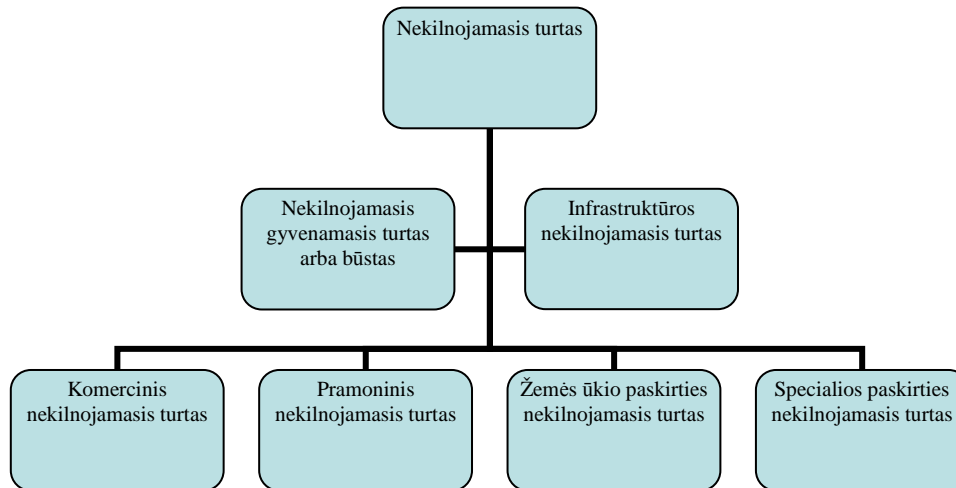
Institucinės nekilnojamojo turto charakteristikos pasireiškia per norminį reguliavimą, taip pat per papročius ir tradicijas.

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

Ekonominės nekilnojamojo turto charakteristikos:

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

Nekilnojamojo turto objektus galima klasifikuoti remiantis įvairiais kriterijais: geografiniu arba vietos požiūriu; pagal nuosavybės formą (visuomeninis ir privatus nekilnojamas turtas); pagal turto objekto dydį ir kitais aspektais. Tačiau dažniausiai mokslinėje literatūroje nekilnojamojo turto objektų klasifikavimas remiasi nekilnojamojo turto objekto paskirties išskyrimu. Pagal nekilnojamojo turto objektų paskirtį nekilnojamas turtas gali būti skirstomas tokiu būdu (1 pav.)



1 pav. Nekilnojamojo turto tipai

Šaltinis: Nekilnojamojo turto terminų žodynas. Vilnius, 2006

Šis klasifikavimas palengvina nekilnojamojo turto analizės procesą, padeda greičiau nustatyti nekilnojamojo turto būklės, panaudojimo ir rinkos savybių pokyčius. Atliekant NT vertinimą, svarbi turto vieta, išorinė aplinka (turtas kaip fizinis objektas), jo naudingumas, kaina (turtas kaip ekonominis objektas), nuosavybės teisė, servitutai (turtas kaip teisinis objektas) ir gyvenimo sąlygos, prestižo garantas (turtas kaip socialinės paskirties objektas) [11, p. 16].

Kadangi pagrindinis nekilnojamojo turto požymis yra fiksuota jo buvimo vieta, nekilnojamojo turto rinkai būdinga tam tikra specifika. NT vertės prasme gali tiek išlošti, tiek pralošti dėl savo buvimo vietos [11, p. 46].

Nekilnojamojo turto rinką galima klasifikuoti pagal tokius požymius:

1. Geografinį veiksnį. Kiekvienas regionas gali atstovauti atskirai rinkai, skirtinguose miesto rajonuose gali būti skirtingos rinkos sąlygos.
2. Kainą. Brangaus NT rinka, masinė, palyginti nebrangaus NT rinka.
3. Investavimo motyvus. T.y. pajamas duodančio NT rinka, NT rinka esant vertės didėjimo potencialui, mokesčių priedanga.
4. Nuosavybės teisės tipą. Gali būti neribotos nuosavybės teisė, servitutai, teisė į žemės gelmes, teisė į nuomą, ūkininkavimo teisė, operatyvaus valdymo teisė, uzufukto teisė ir kitos nuosavybės teisės [11, p. 46].

Vienas pagrindinių rinkos specializuotų segmentų, susijusių su nuosavybės teise, yra:

1. Ūkinės paskirties nuosavybė, įtraukiant miškus, laukus, sodus, tvenkinius ir pan.
2. Gyvenamosios paskirties nuosavybė, įtraukiant didelių kvartalų nuosavus namus su žemės priklausiniais, individualius gyvenamuosius namus, butus.
3. Komercinės paskirties nuosavybė, įtraukiant biurus, prekybos, sandėliavimo patalpas, verslo parkus, mokslinius-techninius parkus [11, p. 46].

1 lentelė**Gyvenamojo ir komercinio NT lyginamosios charakteristikos [11, p. 47]**

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

Šaltinis: Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija.

Vilnius, 2004. – 312 p.

Pagal funkcinę paskirtį nekilnojamąjį turtą galima skirti į dvi stambias kategorijas: gyvenamąjį ir komercinį. Rinkos požiūriu gyvenamasis ir komercinės paskirties NT pasižymi skirtingomis savybėmis, kurios kartu su jų raiškos laipsniu išvardintos 1 lentelėje [11, p. 47].

Atsižvelgiant į operacijų pobūdį, NT rinkas galima skirti į dvi kategorijas, t.y. į pirkimo-pardavimo ir nuomos. Galimos tokios turto operacijų kategorijos:

- Kai keičiasi savininkas: pirkimas-pardavimas, paveldėjimas, dovanojimas, keitimas, prisiimtų įsipareigojimų vykdymas (pvz., užstatyto turto pardavimas).
- Kai iš dalies arba visiškai keičiasi savininkų sudėtis: privatizacija, nacionalizacija, akcinio kapitalo formavimas, savininkų sudėties pasikeitimas, kai dalijamas turtas, įtraukimas į įstatinį kapitalą, bankrotas.

• Kai savininkas nesikeičia: investicijos į NT, NT plėtra-rekonstrukcija, nauja statyba, adreso pasikeitimas, užstatymas, nuoma, perdavimas naudotis panaudos pagrindais, renta, kt. [11, p. 47].

Be minėtų pagrindinių charakteristikų, NT rinka gali būti apibūdinama taip: pirminė ir antrinė, organizuota ir neorganizuota, biržos ir ne biržos rinka [11, p. 48].

Pirminės ir antrinės rinkos tiesiogiai susijusios su NT ilgaamžiškumu. Pirminė rinka vadinama visuma sandorių su nauju sukurtu turtu, o antrinė – sandoriai su eksploatuojamu turtu. Abi šios rinkos sudaro bendrą NT rinką. Antrinės rinkos kainos paprastai yra orientyras investuotojams, ketinantiems investuoti į NT [11, p. 48].

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. Tuo tarpu neorganizuota rinka veikia stichiškai ir ne visada užtikrina atliekamų operacijų patikimumą. Biržos rinka – tai objektų pirkimas-pardavimas nekilnojamojo turto biržoje, konkursuose ir aukcionuose, kuriuos organizuoja valstybės arba municipalinės institucijos. Ne biržos rinka – tai sandorių sudarymas už biržos ribų. Ji gali būti organizuota ir neorganizuota [11, p. 48].

Taigi, nekilnojamas turtas gali būti apibūdinamas kaip fizinės, ekonominės, teisinės ir socialinės paskirties objektas. NT rinką galima klasifikuoti pagal skirtingus požymius: vietą, kainą, investavimo motyvus, nuosavybės teisės tipą. Tačiau pagal funkcinę paskirtį nekilnojamąjį turtą galima skirti į dvi stambias kategorijas: gyvenamąjį ir komercinį NT, o pagal operacijų pobūdį – į pirkimo-pardavimo ir nuomos rinkas.

1.2. Gyvenamojo būsto rinkos vertę lemiantys veiksniai

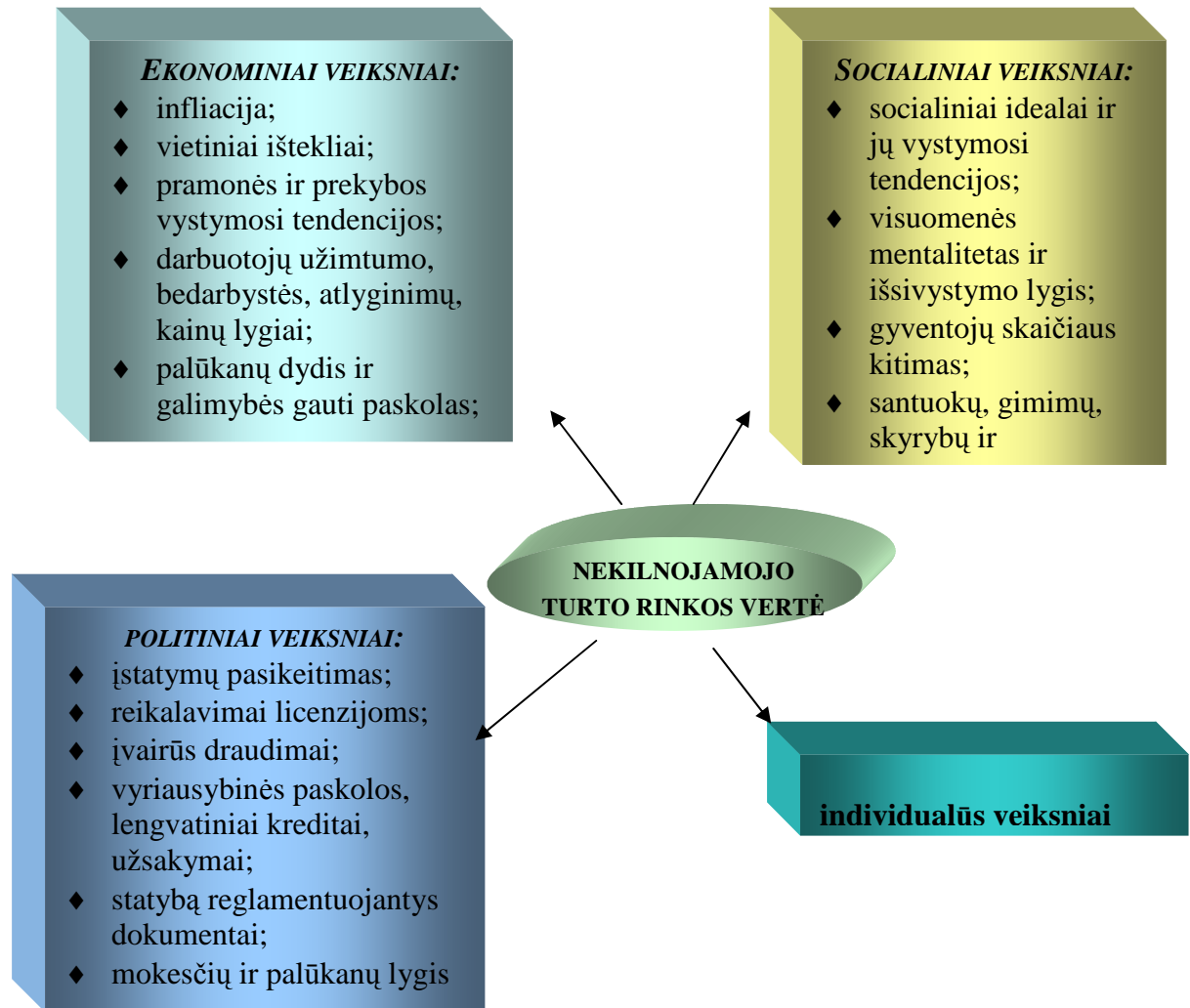
Gyvenamojo būsto rinkos vertę lemia visuotiniai ir individualūs veiksniai.

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

Politiniai įvykiai taip pat veikia visuotinius vertės santykius nekilnojamojo turto rinkoje. Didžiosios Britanijos vertintojų nuomone, nekilnojamojo turto rinkos vertę lemia keturios pagrindinės veiksnių grupės. (2 pav.)

Individualūs veiksniai. Nustatant rinkos vertę greta teisinių aplinkybių reikia atsižvelgti į visas faktines bei ekonomines aplinkybes, kurios įprastai veikia nekilnojamojo turto rinkos vertę. Visų

pirma tai yra: regioninė ir ypatinga žemės sklypo padėtis; statybos rūšis ir mastas; vertę lemiančios teisės ir apribojimai; žemės sklypo paruošimo būklė; žemės sklypo forma ir dydis; grunto ypatumai; žemės turtai; užterštumo lygis; pastato statybos būdas ir jo amžius; žemės sklypo statybos įrengimų būklė; pastatų naudojimo galimybės; naudojamo nekilnojamojo turto pelno gavimo sąlygos.



2 pav. Pagrindinės veiksnių grupės, lemiančios nekilnojamojo turto rinkos vertę
Šaltinis: Nekilnojamojo turto terminų žodynas. Vilnius, 2006

Didžiosios Britanijos vertintojų nuomone šių veiksnių grupei priskiriama: pastato savybės (bendra išvaizda, architektūrinis stilius, bendrasis plotas, pastato aukštų skaičius, automobilių stovėjimo aikštelės, greta esančios zonos, pastato nusidėvėjimo laipsnis); vietovė. Nuo vietovėje esančios infrastruktūros (kanalizacija, vandentiekis, dujos, elektros linijos, ryšio linijos) ir kitų su vietove susijusių veiksnių (miesto centras, užmiestis, atstumai iki tam tikrų objektų) labai priklauso

nekilnojamojo turto vertė; įvairios rizikos rūšys; oro užterštumo lygis; žemės sklypo forma ir dydis; miesto plėtros kryptis. Miestai plečiasi planingai. Nekilnojamojo turto vertė auga, jei plėtimosi kryptis eina link nagrinėjamo nekilnojamojo turto; naudojimo lygis. Nekilnojamąjį turtą reikia geriausiai naudoti pagal jo esamas galimybes: gatvės savybės; žemės sklypų stambinimas arba smulkinimas. Žemės kaina auga, kai smulkūs sklypai jungiami į stambesnius.

Kiti veiksniai, veikiantys nekilnojamojo turto vertę, – jo raida. Nekilnojamasis turtas praeina tris stadijas. Vystymosi metu nekilnojamojo turto vertė auga. Pusiausvyros arba statinės stadijos metu nekilnojamasis turtas turi didžiausią vertę. Trečiosios stadijos metu vertė mažėja – regresija. Jei aplinkui yra pristatyta mažiau kokybiškų nekilnojamojo turto objektų, tai laikui bėgant greta esančių brangesnių nekilnojamojo turto objektų vertės mažėja (neprestižinis rajonas) – kompleksiškumas. Jei aplinkui yra pristatyta daugiau kokybiškų nekilnojamojo turto objektų, tai laikui bėgant greta esančių pigesnių nekilnojamojo turto objektų vertės didėja (prestižinis rajonas) – progresija. Nekilnojamojo turto vertė labai priklauso nuo to, kas yra aplinkui, tai yra kokios yra gretimybės. Pavyzdžiui, automobilių stovėjimo aikštelės atsiradimas gyvenamojoje zonoje padidins jos vertingumą.

Greta minėtų pagrindinių – fizinių, socialinių, ekonominių bei politinių veiksnių, galima plačiau nagrinėti nekilnojamojo turto buvimo vietą, pagrindinius miestų plėtros principus, charakterizuojančius vietos padėtį, buvimo vietos vystymosi ciklus ir jų įtaką vertei; objekto vertinimui turimų (surinktų) duomenų pagrindinį grupavimą, apibūdinantį keturis pagrindinius aplinkos veiksnius.

Visi minėti veiksniai apibūdina nekilnojamojo turto objekto padėtį užstatymo bei pasiskirstymo sistemoje. Pasiskirstymas pagal miestų statybos teoriją atspindi visuomenės vystymosi procesus, gamybinės struktūros teritorinį pasiskirstymą ir visapusišką visuomenės veiklą, ir yra vienas iš svarbiausių visuomenės ir gamtos tarpusavio sąryšio formų. Todėl buvimo vietą būtina nagrinėti kaip kokybės charakteristiką, kuri įvertina, ar fiziniai parametrai atitinka šios vietovės socialinę – ekonominę aplinką.

1.3 Gyvenamojo būsto statybos rinkos analizė

Investuotojo sukauptos ir į statinio statybą įdėtos lėšos pradeda grįžti ir duoti pelną tik pripažinus statinį tinkamu naudoti ir pradėjus jį eksploatuoti pagal paskirtį. Todėl kiekvienas investuotojas siekia, kad laikas nuo statybos sumanymo iki statinio pripažinimo tinkamu naudoti būtų kuo trumpesnis. Tačiau ne viskas priklauso nuo jo noro bei pastangų.

Igyvendindamas sumanymą statyti statinį, investuotojas turi gauti teritorijos planavimo sąlygas, pasirūpinti detaliojo plano parengimu, iš savivaldybės gauti statinio projektavimo sąlygų sąvadą, užsakyti projektą, gauti statybos leidimą, pastatyti statinį ir pateikti jį komisijai, kad ši pripažintų jį

tinkamu naudoti. Šio proceso pagrindiniai etapai – statinio projekto parengimas ir pati statyba vyksta sparčiai, investuotojo sutartu su rangovais laiku. Tačiau likusių etapų trukmė priklauso ne tiek nuo statytojo, kiek nuo valdininkų geros valios.

Taigi, kuriant bei įgyvendinant kiekvieną investicijų projektą, tenka pereiti visas investicijų proceso stadijas: mokslinius tyrimus, rinkos vertinimą, produkto, technologijos, įmonės projektavimą, statybą, rinkos įsisavinimą. Investicijų projekto rengimą ir įgyvendinimą lydi įvairios sutartys dėl įsipareigojimų, atsakomybės, lėšų apmokėjimo tvarkos ir pan. Tuo pačiu, įgyvendinant investicinį projektą, dalyvauja įvairūs investicijų proceso dalyviai: statybos firmos, technologijos firmos, konsultavimo ir projektavimo firmos, bankai, investuotojai, valdžia. Vienas pagrindinių šio proceso dalyvių yra bankai, kurie dalyvauja visuose investicijų proceso etapuose, kadangi visuose etapuose yra būtinas finansavimas. Bankas yra visų projekto finansinių operacijų tarpininkas, todėl stebi visus procesus.

Per pastaruosius metus paskolų, suteiktų statybos organizacijoms dalis bendroje paskolų juridiniams asmenims struktūroje, padidėjo dešimtadaliu[48, p.23-24]. Prieš 5-6 metus iki 70proc. gyvenamųjų namų statybos buvo finansuojama būsimų savininkų mokamais avansais¹, o kita dalis darbų būdavo atliekama užsakovo arba bankų skolintomis lėšomis. Šiuo metu yra atvirkščiai – avansai tesudaro 20-30 proc. sąmatos[48, p.23-24]. Tokia padėtis palankesnė ir statybos organizacijai, ir būsimam būsto savininkui. Statybos užsakovui taip patogiau, nes didžioji darbų finansavimo dalis yra garantuota. Kitąsyk užsakovui neapsimoka imti avansą, nes tada pirkėjui reikia taikyti nuolaidą, o banko teikiama kredito linija nėra brangi.

Būsto pirkėjas, sąžiningai mokėjęs už būsimą butą avansu, kitąsyk likdavo ir banko, ir paskolos bankui negražinusio statybos užsakovo įkaitu. Mat pastarieji mėgdavo gautas lėšas skirti ne paskoloms bankui gražinti, o kitų objektų statybai finansuoti.

Dažniausiai bankai skolina iki 70-85 proc. (be PVM) statomų gyvenamųjų namų sąmatos, o paskolos trukmė – iki 3 metų[48, p.23-24]. Manoma, kad per tokį laiką statybos užsakovas gali butus ir pastatyti, ir parduoti. Tačiau bankas gali finansuoti ir gerokai mažesnę dalį. Vienas iš svarbiausių kriterijų nustatant paskolos sumą yra įvertinimas, ar statybos įmonei užteks jos ir banko skolinamų lėšų projektui įgyvendinti. Tačiau bankininkai vertina ir visą projektą, jo perspektyvas nekilnojamojo turto rinkoje. Banko parengta gyvenamosios statybos finansavimo tvarka yra traktuojama kaip produktas, užtikrinantis objekto statybos baigimą ir gyventojų bei kitų objekto pirkėjų saugumą dėl perkamo nekilnojamojo turto nuosavybės ir disponavimo teisių nesuvaržymo.

Gyvenamosios statybos finansavimas taip pat gali būti vykdomas taikant kredito linijas. Kredito linija gali būti patogesnis ir pigesnis statybų finansavimo būdas nei paskolos, nes banko numatytas 5 – 5,5 proc. palūkanas statybos užsakovas moka tik nuo išnaudotos sumos, kadangi statybos

organizacijos lėšas statybai naudoja dalimis. Statybų metu bankas reikalauja, kad sąmata ir netgi sutartis su rangovais būtų įvertinta nepriklausomų ekspertų, o statybos darbai tikrinami kas mėnesį. Bankas reikalauja, kad būtų pasirašytos trišalės sutartys tarp užsakovo, banko ir pirkėjo. Todėl avansu mokami pirkėjo pinigai ateina per banką. Užsakovas šių pinigų nė nemato – jie patenka tiesiai rangovui. Būsto paskolą žmogus gali imti ir iš kito banko, bet tokiu atveju jis iškrenta iš bendros schemos, vadinasi, toks pirkėjas labiau rizikuoja kurį laiką nevisiškai disponuoti įsigytu turtu.

Kai kuriais atvejais, kai projektas ypač patrauklus, bankas gali skolinti ir atsižvelgdamas į rinkos kainą. Tokiu atveju kredito linija gali kompensuoti visas statybos išlaidas, bet neviršijančias sąmatos. Tačiau, jei projektas neatrodo perspektyvus (tarkim, itin prabangus gyvenamasis plotas netikusioje vietoje), bankas gali nesiimti finansuoti daugiau kaip 20 proc. statybos [48, p.23-24]. Nekilnojamojo turto projektų palūkanų dydis priklauso nuo projektų rizikingumo ir sudaro 3,8 - 6 proc. [48, p.23-24].

Bankai mažiausiai rizikinga laiko gyvenamųjų namų, sandėlių ir pramoninių patalpų statybą. Visoje šalyje paklausiausias šiandien naujos statybos būstas [46, p.8-9]. Gyvenamųjų namų statybos bankams ypač įdomios ne tik kaip verslo finansavimo projektai, bet ir kaip galimybė pritraukti privačių klientų, imančių būsto paskolas. Tačiau, iš kitos pusės, gyvenamųjų pastatų projektai gali būti ir labai rizikingi, kuomet pastatai dažnai statomi taip greit, dažnai ir jų kokybė nebūna pati geriausia, pastatai smenga dėl to įtrūksta sienos, lubos. Taigi bankai tokius objektus turėtų vertinti atidžiau.

Daugelio statybos firmų apyvartos didžiąją dalį sudarė pajamos būtent iš naujo būsto statybos, kadangi jų paklausa didžiulė, o pardavimo kainos palankios. Paprastai, dar statyboms nepasibaigus jau būna išpirkti visi butai. Kai tokia didžiulė paklausa, bankai pasiryžę teikti kreditus. Taip pat ir didieji šalies statybų verslo atstovai vis aktyviau investuoja į būsto statybas, todėl reikia tikėtis, kad nuslūgus dabartinei nekilnojamojo turto paklausai, praretės mažesnių, šiuo metu į gyvenamosios statybos verslą orientuotų bendrovių gretos.

Statistikos departamento duomenimis, 2004 metais šalies statybos bendrovės savo jėgomis atliko darbų už 4,8 mlrd.litų, arba 4,7 proc. daugiau nei 2003 metais. Šalies teritorijoje jos atliko darbų už daugiau kaip 4,7 mlrd.litų arba 99 proc. visų apimčių. Tai – 4,9 proc. daugiau nei 2003 metais [21], (žr. 2 lentelė).

2 lentelė

Atlikta statybos darbų Lietuvoje 2004 m.

	Atlikta darbų, tūkst. Lt	Palyginti su 2003 m., padidėjimas, sumažėjimas (-), %	Atliktų statybos darbų sudėtis, procentais
Iš viso šalies teritorijoje	4775286	4,9	100
Nauja statyba	1936712	4,6	40,6
Rekonstravimas	1306782	3,9	27,4
Remontas ir restauravimas	1371669	5,8	28,7
Kiti darbai	160123	9,1	3,3

Šaltinis: Nekilnojamojo turto terminų žodynas. Vilnius, 2006

Anot statistikų, pernai statybų apimties augimą lėmė didėjanti naujos statybos, remonto ir rekonstrukcijos darbų sparta. Didžiausią praėjusiais metais atliktų statybos darbų dalį sudarė nauja statyba – 40,6 proc. 2004 m. šalyje pastatyti 2936 nauji gyvenamieji pastatai, juose įrengti 6804 butai (50 proc. daugiau nei 2003 m.), kurių naudingasis plotas sudarė 699 tūkst.kv.m. – 216,5 tūkst.kv.m. daugiau nei 2003m.[48, p.23-24], (žr.3 lentelė).

3 lentelė

Pastatyta naujų gyvenamųjų namų Lietuvoje 2004 m.

	Namų skaičius	Butai			
		Skaičius	Palyginti su 2003 m., padidėjimas, sumažėjimas (-), %	Naudingasis plotas, m ²	Vidutinis buto plotas, m ²
Iš viso	2936	6804	50,2	699065	102,7
1–2-jų butų namuose	2839	2884	42,3	442728	153,5
3-jų ir daugiau butų namuose (daugiabučiuose)	97	3920	56,5	256337	65,4

Šaltinis: Nekilnojamojo turto terminų žodynas. Vilnius, 2006

Daugiausiai pagal naudingojo ploto rodiklį pastatyta 1-2 butų gyvenamųjų namų. Jie sudarė daugiau kaip 63 procentus viso pastatyto ploto. Tačiau lyginant gyvenamųjų namų statybą pagal apskritis, skaičiai buvo labai netolygūs. Aktyviausia daugiabučių gyvenamųjų namų statyba išsiskyrė Vilniaus miestas.

2004 metais išduotas 4001 leidimas statyti 4155 gyvenamuosius pastatus, t.y. 1142 leidimais daugiau negu 2003 m. Iš jų – 71 leidimas daugiabučių namų statybai [21]. Statybos kainos per pastaruosius metus (2004 m. gruodžio mėn., palyginti su 2003 m. gruodžiu) padidėjo 8,1 procento (2003 m. gruodžio mėn., palyginti su 2002 m. gruodžio mėn., – 2,2 proc.). Labiausiai – 9,1 proc. – pabrango gyvenamųjų pastatų statyba. Didžiausią įtaką tam turėjo daugiau kaip 17 proc. padidėjusios darbo užmokesčio ir pridėtinės išlaidos. Statybinių medžiagų ir gaminių kainos padidėjo 3,4 proc., statybinių mašinų ir mechanizmų eksploatavimo darbo valandos kainos – daugiau kaip 7 proc.[21].

Statybos apimčių augimas prognozuojamas ir kitais metais. Pasak Lietuvos statybininkų asociacijos prezidento, Adakro Šeštakauskio, jei ekonomika ir bendras vidaus produktas augs kaip prognozuojama daugiau nei 6 proc., statybos apimtys turėtų didėti apie 10 proc.[22] Šalies statybininkų asociacija prognozavo, jog 2007 metais statybos bendrovių atliktų darbų apimtys sieks daugiau nei 6 mlrd. litų [22].

Neretai gyvenamojo būsto statybos rinkoje dalyvaujančių bendrovių siūlomų būstų kokybė ir asortimentas skiriasi. Vienos jų daugiau orientuojasi į kokybiškus, išsiskiriančius dizainu būstus, su išskirtine gyvenamojo ploto padėtimi. Daugiau investuojama, nesiekiant greitos pinigų grąžos ir pelno. Kartais orientuojamasi į labiau pasiturinčius klientus. Kitos bendrovės stato daugiau „ekonomiško“ tipo būsto. Šiuo metu rinkoje vyrauja būtent pigesnės statybos butai, tačiau yra pakankamai klientų, kurie renkasi ir brangesnius butus. Faktoriai, įtakojančys gyvenamosios paskirties objektų rinką:

- Kiekvieno NT objekto vietos unikalumas;
- Vietiniai apribojantys faktoriai, tokie kaip mokesčiai, taisyklės, reguliuojančios zonavimą, aplinkos apsaugą ir kt.;
- Bendras ekonominis klimatas ir jo tendencijos;
- “Greito” pardavimo mechanizmo nebuvimas;
- Nuosavybės statusas, kuris turi būti nepriekaištingas defektų;
- Ilgalaikės sutartys, vedančios prie pasiūlymų rinkoje sumažėjimo;
- Neinformuoti pardavėjai ir pirkėjai;
- Pirkėjus galima padalinti į tuos, kurie gali ir yra pasiruošę savarankiškai pasinaudoti sutarties privilegijomis ir į tuos kurie klausia pardavėjo patarimo;
- Finansinės sąlygos, įtakojančios kainą;
- Juridinių sunkumų galimybė, apsikeičiant turtu.

Tuo metu statybos bendrovės naudojosi ekonomikos kilimu, ir tame etape Lietuvos gyvenamosios statybos rinkoje dalyvių buvo per daug. Ilgainiui, tokio ekonomikos kilimo nebus, ir kažkas turės pasitraukti. Pasaulinės statybų tendencijos rodo, kad smulkesnes bendrovės ilgainiui

neatlaiko didžiųjų konkurencijos. Po keletos metų, kai rinka jau bus perpildyta, smulkiosios bendrovės turės ieškoti išeičių. Lietuvos statybos bendrovės gali turėti įvairias alternatyvias strategijas. Tačiau tuometinė situacija, kai į Lietuvos statybos rinką atėjo vis daugiau užsienio kapitalo bendrovių ir vietos bendrovių, o konkurencija buvo smarki, rodo, kad vienintelė perspektyva buvo augimas, nes jei nėra augimo, nėra ir galimybių išlikti versle.

1.4. Pasiūlos ir paklausos kitimas bei jas įtakojoantys veiksniai

Paklausa ir pasiūla yra pagrindiniai rinkos ekonomikos elementai, įtakojoantys gamintojų ir vartotojų santykius rinkoje, nulemiantys produkcijos gamybos plėtimą ir mažinimą, kainos kitimą, poreikių patenkinimo lygį ir daugelį kitų ekonomikos raidos elementų. Paklausa – tai perkamąja galia pagrįsti poreikiai. Visada labai svarbu iširti ir gerai žinoti perkamąją galią tos rinkos, į kurią ketiname sutelkti savo verslo pastangas. Tai gali būti visa kurios nors šalies rinka ar tik jos dalis. Paklausa suprantama kaip prekių kiekis, kurį vartotojai pasiruošę nupirkti už tam tikrą kainą per tam tikrą laikotarpį. [45]. Gaižutis A. teigia, kad bet kuris verslas būtų beprasmis, jei rinkoje nebūtų paklausos siūlomai prekei. Paklausa rinkos ekonomikos sąlygomis yra vienintelis teisėtas pajamų gavimo šaltinis, kaip pirkėjų pasiryžimo mokėti rinkos kainą už siūlomą prekę išraiška. Paklausa paprastai nusakoma nupirktu (galimu nupirkti) prekių kiekiu prie tam tikros šios prekės rinkos kainos, paklausą apsprendžia vartotojų poreikiai ir jų nuostatos įvairių prekių atžvilgiu. Paklausa reiškiasi ne tik vartotojo noru, siekimu įsigyti konkrečią prekę. Reikia turėti ir pakankamai pinigų prekei įsigyti. Kaina nėra vienintelis perkamą prekės kiekį lemiantis veiksnys. Prekės paklausą rinkoje sąlygoja kitų prekių kainos, vartotojo pajamos ir jų kitimas, vartotojo poreikiai, skonis ir mada, numatomas kainų pasikeitimas ir kiti veiksniai [43]. Kintančioje verslo aplinkoje statybos įmonės nuolat turi peržiūrėti savo veiklos strategiją, tikslus, uždavinius ir priemones, kurias naudoja. Tai ypatingai aktualu dabar, kai Lietuvai integruojantis į Europos Sąjungą, kinta statybos verslo situacija.

Kainos kitimo ir perkamo prekių ir paslaugų kiekio kitimo rinkoje ryšys gana pastovus, todėl jis mikroekonomikoje formuluojamas kaip paklausos dėsnis: prekių paklausos kiekis auga kainai mažėjant ir mažėja kainai didėjant [43]. Mažėjant kainai, paklausa auga dėl dviejų priežasčių:

- Sumažėjus kainai, pirkėjai perka tą prekę dažniau ir didesniais kiekiais;
- Sumažėjusi kaina vilioja naujus pirkėjus.

Gaižutis A., Alborovienė R. nurodo, jog visada yra labai svarbu iširti ir pažinti perkamąjį pajėgumą tos rinkos, į kurią ketina įmonė sutelkti savo verslo pastangas. Tai galima padaryti naudojantis informacija apie atlyginimų vidurkius, išlaidų struktūrą, kitimo tendencijas ir apskaičiuojant kiek bus nuperkama vienos ar kitos prekės, įvertinant pirkimų prioritetus. Kiekviena prekė pripažįstama

rinkoje tada, kai yra perkama. Paklausos reguliavimas yra vienas iš svarbiausių rinkodaros uždavinių. Literatūroje išskiriamos kelios paklausos rūšys:

- Nepageidautina paklausa – kai vartotojai nenori, tačiau yra priversti prekę ar paslaugą pirkti.
- Paklausos nebuvimas – kai rinkos dalyviai nesidomi preke ir yra abejingi jos atžvilgiu.
- Paslėpta paklausa – vartotojai gali jausti stiprų norą ir poreikį, kurį neįmanoma patenkinti rinkoje esamomis prekėmis ir paslaugomis.
- Mažėjanti paklausa – mažėja prekių ar paslaugų paklausa.
- Nereguliari paklausa – dažnai paklausa gali svyruoti sezonais, savaitėmis, dienomis ar valandomis ir dėl to būna perkrovų ar ištuštėjimo momentų.
- Stabili paklausa – kai įmonė parduoda ją tenkinančius prekių kiekius.
- Perdėta paklausa – kai paklausa viršija prekės pardavėjo galimybes.
- Neracionali paklausa – tai tokia paklausa, kurios tenkinimas yra nenaudingas visuomenei, o neretai ir pačiam vartotojui.

Pasiūlą formuoja gamintojas. Remdamasis potencialia prekės paklausa ir kaina, gamintojas pasirenka prekės kiekį, kurį jis gamins ir siūlys rinkoje. Vadinasi, siūlomos prekės kiekis susijęs su jos kaina ir gamybos išlaidomis.

Pasiūla – parduodamos prekės ar paslaugos kiekio priklausomybė nuo tos prekės ar paslaugos kainos; tai prekės ar paslaugos kiekis, kurią pardavėjai norėtų ir galėtų parduoti konkrečia kaina [43]. Pasiūlos dėsnis tvirtina, kad kai prekės kaina didėja, esant kitoms vienodoms sąlygoms, pasiūlos kiekis taip pat didėja, o kai kaina mažėja, ir kiekis mažėja [27] ir [43]. Tai priklauso nuo gaunamo pelno dydžio. Pasiūla didėja didėjant prekės kainai, o mažėja jai mažėjant dėl atitinkamo įmonės, gaminančios tą prekę pelno kitimo, didėjant prekės kainai, o gamybos kaštams liekant tokiems patiems pat, gamybos priemonių savininkas gauna didesnę pelną, todėl jis didina tos prekės gamybą.

Kadangi prekių ir paslaugų paklausos ir pasiūlos santykiai gali veikti įmonės verslą, tai paklausos ir pasiūlos analizė suteikia informaciją apie vartotoją, leidžia sužinoti esamą rinkos dydį ir struktūrą pagal produkto tipą, gamintojus, importuotojus, rinkos potencialą, o taip pat sužinoti pagrindinius konkurentus ir verslo sąlygas.

Esant rinkai, visada yra prekių paklausa ir pasiūla, vyksta paklausos ir pasiūlos svyravimai. Prekių paklausa – tai sudėtinga ekonominė kategorija, nusakoma tam tikru prekių kiekiu, kurį vartotojai pasirengę nupirkti už tam tikrą kainą [51]. Paklausa nėra pastovi. Ją įtakoja šie veiksniai:

- prekės kaina;
- gyventojų pajamos, jų dydis. Daugumos žmonių pagrindinis pajamų šaltinis yra darbinės pajamos. Jos didėja, didėjant nacionalinėms pajamoms. Tačiau jei didėja prekių ir paslaugų kainos keičiasi realiųjų pajamų lygis [53];
- prekės pakaitalų kainos (tokios pat rūšies, bet pigesnės statybinės medžiagos);

- vartotojo poreikiai;
- prekių pasiūla [51].

Išvardinti veiksniai paklausą veikia skirtingai, priklausomai nuo prekės tipo, sezono bei daugelio kitų aplinkybių. Kai kurie veiksniai yra bendri, nepriklauso nuo individualių statybos įmonės ar rinkodaros veiksmų. Tarp visų veiksnių, darančių įtaką paklausai, jos dydžiui, pagrindinis yra prekės kaina. Analizuojant ir įvertinant tiriamos prekės paklausą, pirmiausia reikia nustatyti prekės poreikį, perkamąją galią, pirkėjo poreikį prekei, kam pirkėjas teikia pirmenybę, prekės poreikio augimo tempus. Prekių pasiūlą formuoja gamintojai. Pasiūlos struktūra nuolat keičiasi. Pasikeitimus sąlygoja ir įdiegtų prekių gamybos apimties didinimas, naujų prekių, atitinkančių naujus poreikius, gaminimas [51]. Analizuojant prekės pasiūlą rinkoje, didelę reikšmę turi:

- Konkrečios prekės pasiūlos kiekybinis įvertinimas;
- Pasiūlos struktūra – asortimento atnaujinimo laipsnis, naujų prekių įtaka, naujų ir perspektyvių prekių techninės charakteristikos;
- Įvairių prekių modelių ir modifikacijų lygiai;
- Stambiausi tiekėjai, jų gamybinių galimybių įvertinimas;
- Gamybos ir vartojimo perspektyvų įvertinimas, atsižvelgiant į pasaulio ir prekių rinkos vystymosi tendencijas. Analizuojant konkrečios įmonės, jos gaminamų produktų pasiūlą, svarbu atsižvelgti ir išsiaiškinti:
 - Kiekybines ir kokybines gamybos charakteristikas;
 - Gamybos dinamikos ir struktūros analizę;
 - Gamybos plėtimo ir didinimo galimybes.
 - Importo didėjimo galimybes;
 - Produktų analogų arba pakaitalų gamybos struktūrą;
 - Išsidėstymą šalyje, svarbiausius tos produkcijos gamybos ir vartojimo rajonus.

Dėl gyvenamojo būsto specifikos rinkos kainos, kaip paklausos ir pasiūlos kreivių sankirtos taško, nustatymas dažnai nėra visai korektiškas. Dažnai rinka nėra labai tiksli. Pasiūla – tai skaičius nekilnojamojo turto objektų, dalyvaujančių rinkoje nustatytomis kainomis. Paklausa – potencialių pirkėjų, valdančių finansinius išteklius, noras įsigyti nekilnojamąjį turtą. Veikiant įvairiems veiksniams (palūkanų normų, pajamų dydžio, gamybos kaštų, gyventojų skaičiaus, pomėgių ir kt. kitimui) pasiūlos ir paklausos kreivės pasislenka suformuodamos kitą pusiausvyros tašką. Paklausos ir pasiūlos kreivių ruožai atspindi nekilnojamojo turto santykinę neapibrėžtumą ir panašių objektų trūkumą, informacijos apie nekilnojamojo turto trūkumą, mažą sandorių skaičių. Kuo gyvenamojo būsto rinka efektyvesnė, produktyvesnė – tuo kainų ir kiekių intervalai yra siauresni, tuo tiksliau galima spręsti apie būsto rinkos kainą. Kartais nauda, esanti svarbiausiu kriterijumi, nėra vienintelis veiksnys įtakojantis vertę. Nekilnojamasis turtas turėtų būti santykinai deficitinis.

1.5. Paskolos būstui įsigyti

Lietuvoje būsto paskolų rinka sparčiau pradėjo augti nuo 1998-ųjų metų, kai Vyriausybė išsipareigojo iš valstybės biudžeto pagal sutartis su bankais mokėti. Skirtumą tarp komercinių palūkanų ir 5 proc. palūkanų, kurias moka patys gyventojai už paimtą paskolą. Tokiomis sąlygomis 1998 ir 1999 metais išduotų lengvatinių paskolų suma siekė 70 mln. litų (1998-aisiais – 25 mln. litų, 1999-aisiais – 45 mln. litų). Taip pat, siekdama žmonėms atpiginti kreditus, Vyriausybė 1998 metais išsipareigojo įsteigti būsto paskolų draudimo bendrovę, kuri gautų draudimo įmokas iš būsto paskolų draudėjų bei garantuotų paskolų grąžinimą bankams [10].

Taip buvo Lietuvos Respublikos Vyriausybės įsteigta (steigėjo funkcijas vykdo LR Finansų ministerija) uždaroji akcinė bendrovė "Būsto paskolų draudimas" – draudimo įmonė, draudžianti pasirašiusių su ja bendradarbiavimo sutartis Lietuvos Respublikoje registruotų bankų arba kitų kredito įstaigų paskolas, skirtas būstui statyti, pirkti arba rekonstruoti. 1999 m. balandžio 22 dieną Valstybinė draudimo priežiūros tarnyba prie Finansų ministerijos išdavė Bendrovei draudimo veiklos licenciją, o 1999 m. gegužės 7 dieną bendrovė buvo įregistruota Lietuvos Respublikos Ūkio ministerijoje [2].

Valstybės parama būstui įsigyti ar išsinuomoti pagal įstatymą gali būti teikiama šeimoms arba asmenims, sukakusiems 18 metų [50, str. 4] ir [24, str. 1], jeigu jų metinės pajamos ir turtas prieš paramos suteikimo metus yra mažesni už pajamas ir turtą, kurių didžiausius dydžius ir jų apskaičiavimo tvarką nustato Vyriausybė tvirtindama Valstybės remiamų būsto kreditų teikimo tvarką, ir jeigu jie įsigyja pirmąjį tinkamą būstą arba jų turimo būsto naudingasis plotas, tenkantis vienam šeimos nariui, yra mažesnis kaip 14 kv. metrų, arba turimas būstas, nepaisant jo naudingojo ploto, Nekilnojamojo turto kadastro duomenimis, yra nusidėvėjęs daugiau kaip 60 procentų ir šis būstas yra kaimo vietovėje, kurioje jo savininkas negyvena, nedirba, arba turi daugiau kaip 60 procentų nusidėvėjusį būstą (neatsižvelgiant į jo naudingojo ploto dydį) ir yra Statybos įstatymo bei kitų teisės aktų nustatyta tvarka parengę šio būsto rekonstravimo projektą. Dar Valstybės parama gali būti teikiama turimam būstui rekonstruoti, pritaikant jį neįgaliųjų poreikiams [24, str. 4].

Vyriausybė tvarkai, pagal kurią būtų kompensuojama dalis būstui pirkti paimtų paskolų palūkanų bei būtų supaprastinta paskolų lengvatinėmis sąlygomis suteikimo procedūra ir maksimaliai sutrumpintas suteikimo terminas, pritarė dar 2001 m. kovo mėnesį [34]. Kompensuojamų palūkanų norma sumažinta dėl sumažėjusių rinkos paskolų palūkanų (antrąjį 2001 metų pusmetį palūkanos smuko 1-2,5 punkto) bei siekiant, kad lengvatinėmis paskolomis pasinaudotų kuo daugiau asmenų bei šeimų, nes valstybės finansiniai ištekliai yra riboti [41]. Šios palūkanos kompensuojamos pirmąją paskolos sutartyje nustatytą termino pusę, bet ne ilgiau kaip 10 metų. Antrąją termino pusę visas palūkanas moka paskolą gavęs asmuo.

Valstybės remiama būsto kredito suma neturi būti didesnė kaip:

- 1) 120 tūkstančių litų (ekvivalento) – asmeniui be šeimos;
- 2) 240 tūkstančių litų (ekvivalento) – 2-jų ir daugiau asmenų šeimai;
- 3) 120 tūkstančių litų (ekvivalento) – būsto rekonstravimo atveju, taip pat būstui pritaikyti neįgaliųjų poreikiams, nepriklausomai nuo asmens šeimyninės padėties [24, str. 4].

Taip Vyriausybė įstatymais ir UAB „Būsto paskolų draudimas“ įsteigimu užtikrino sąlygas gauti paskolas lengvatinėmis sąlygomis daugeliui žmonių, kas turėjo labai didelę įtaką būsto paskolų portfelio augimui. Tokiomis priemonėmis buvo padaryta pradžia būsto paskolų rinkos augimui, paskolų teikimo tvarkos liberalizavimui, savivaldybėse sudaromų eilių atsisakymui ir galimybių kiekvienam norinčiam ir atitinkančiam lengvatinių paskolų teikimo sąlygas sudarymui kreiptis į banką dėl paskolų būstui gavimo.

Būsto paskolos kiekvienais metais augo, paskolų portfelis bankuose didėjo ir iki šiol. Būsto paskolos 2003 metų pradžioje siekė maždaug 989 mln. litų. Lengvatinių paskolų daugiausia buvo išduota Vilniuje – apie 44 proc., Kaune – apie 16 proc., Klaipėdoje – apie 13,4 proc. visų išduotų paskolų skaičiaus. Beveik 42 proc. tokių paskolų gavėjai buvo asmenys nuo 26 iki 30 metų [35].

2003 metais bankų suteiktos ilgalaikės paskolos gyventojams išaugo 1,1 mlrd. Lt arba 2,3 karto daugiau nei 2002 metais bei net 7,4 karto daugiau nei 2001 m. Didžiąją dalį (apie 82,4 proc.) ilgalaikių paskolų sudaro būsto paskolos. 2004 metais būsto paskolų augimas buvo 80 % [38]. Būsto paskolos per 2004-ųjų metų tris ketvirčius padidėjo 1,4 mlrd. Lt arba 91 proc., lyginant su tuo pačiu 2003 metų laikotarpiu [40].

2005 metų gegužės 1 dieną visi šalies bankai buvo išdavę 3,671 mlrd. litų būsto paskolų. Nuo metų pradžios būsto paskolų portfelis išaugo 572 milijonais litų [4].

Būsto paskolų portfelis vis didėjo, tuo tarpu palūkanų normų už suteiktas būsto paskolas kitimas buvo atvirkščiai proporcingas BP portfelio augimui. Palūkanos už būsto paskolas nacionaline valiuta didėjo nuo 1998 metų iki 2000-ųjų, o po to vėl ėmė mažėti. Eurais ir JAV doleriais palūkanos mažesnės, nei nacionaline valiuta, nuo 2001 metų, o 2003 metais palūkanos JAV doleriais beveik vienu procentu mažesnės, nei eurais, ir beveik dviem – nei litais. Tai paaiškinama tuo, kad JAV doleris dėl kurso svyravimo laikoma rizikinga valiuta paskolos gavėjui, todėl nedaug ją renkasi. Be to, tuo metu labiau apsimokėjo skolinti JAV doleriais, nes buvo sukaupta daug šios valiutos atsargų šalies bankuose.

Būsto paskolų metinė palūkanų norma yra kintama. Ji pirmą kartą nustatoma sudarant paskolos sutartį, o vėliau koreguojama kasmet, kas pusę metų ar kas trys mėnesiai. Bankai jau siūlo ir fiksuotas palūkanas. Jei BP išduodama JAV doleriais arba eurais, palūkanų norma keičiama, atsižvelgiant į vienų arba pusės metų trukmės kredito valiutos Londono tarpbankinių paskolų pasiūlomąją palūkanų normą (LIBOR) bei pridodant banko nustatytą maržą, kuri yra pastovaus dydžio, nustatyta kredito sutartyje [2].

Pastaruoju metu tarpbankinių paskolų palūkanų norma Londone LIBOR, kuri yra dalis palūkanų normos skolinantis eurais Lietuvoje, nuolat kilo. 2005 m. lapkričio 22 d. 6 mėnesių LIBOR eurais nustatyta 2,5726 proc., o, pavyzdžiui, rugsėjo 22 d. šios palūkanos tebuvo 2,1653 proc. 1 metų LIBOR eurais 2005 m. lapkričio 22 d. buvo 2,7600 proc., o rugsėjo 22 d. – 2,2214 proc. Taigi, skolinimasis per maždaug 2 mėnesius tapo apie 24 proc. brangesnis [33].

Dauguma ekonomikos ekspertų prognozuoja, kad per pirmąjį kitų metų pusmetį Europos centrinis bankas kilstelės palūkanas dar 0,25 procentinio punkto, o 2006 metų pabaigoje bazinės palūkanos turėtų pasiekti 2,75-3,25 proc. SEB Vilniaus banko prezidento patarėjo Gitano Nausėdos teigimu, bankų klientai turėtų suprasti, kad pigių paskolų laikai jau baigėsi. "Jeigu palūkanos dar padidės, tuomet kai kurie gyventojai gali atsisakyti planų skolintis iš banko naujam būstui įsigyti. Vietoj to jie gali rinktis būsto nuomą", - sakė G.Nausėda [6].

Būsto paskolų pabrangimas turėjo nemažą įtaką gyventojų, pasiėmusių paskolas, perkamajai galiai, mokumui, gyvenamojo būsto ir kitiems ekonomikos sektoriams. Būsto paskolų rinka, šiek tiek atsigavusi 1998 metais, iki 2000-ųjų judėjo po truputį, o štai 2001-uosius ir 2002-uosius metus galima laikyti paskolų būstui įsigyti "aukso amžiumi", kadangi šiuo metu išduota daug paskolų lengvatinėmis sąlygomis bei reglamentuota nauja tvarka, skatinanti pasinaudoti tokių paskolų teikiamomis dar didesnėmis privilegijomis asmenims, turintiems teisę į valstybės paramą gyvenamajam būstui įsigyti, supaprastinta paskolų išdavimo tvarka ir terminas. BP išdavimo sąlygos nuolat gerėjo, paskolų palūkanos mažėjo, BP portfelis augo. Didelę įtaką būsto paskolų portfelio augimui darė Vyriausybės priimtas įstatymas dėl paramos gyventojams įsigyjant būstą lengvatinėmis kreditavimo sąlygomis bei Vyriausybės įsteigta draudimo bendrovė „Būsto paskolų draudimas“, kurios draudimas privalomas, apdraudžiant paskolas būstui lengvatinėmis sąlygomis, arba laisvanoriškas, norint sumažinti reikalaujama bankų privalomą pradinį įnašą iki 5 procentų nuo būsto vertės (o atskirais atvejais paskola taptų įmanoma ir visai be įnašo). Vyriausybė įstatymų dėka atvėrė kelią į nuosavą būstą tiems asmenims, kurie atitinka nustatytus reikalavimus ir gali gauti lengvatinę paskolą ir tiems, kurie įprastomis sąlygomis negalėtų sau leisti paimti būsto paskolą.

Pagrindinė būsto paskolų rinkos dalis atiteko trims didžiausiems šalies bankams: Vilniaus bankui, Hansabankui ir Nord/LB, ketvirtąją vietą nuo 2003 metų sugebėjo atsikovoti Sampo bankas. Pigių būsto paskolų laikai baigėsi, būsto paskolų palūkanos didėjo 0,25 procento, o dar kitais metais bazinės palūkanos pasiekė 3,25 proc. Tai galėjo sumažinti gyventojų, planavusių skolintis iš banko būstui įsigyti, skaičių. Beje, palūkanų didėjimas turėjo sumažinti ir gyvenamojo būsto kainų augimo spartą, kadangi jei mažiau gyventojų būtų ėmę paskolą būstui įsigyti, turėjo atitinkamai sumažėti gyvenamojo būsto paklausa. Tačiau klientų bankuose mažėjo sąlyginai, t.y. tais, kurie neatitiko finansinių sąlygų pagal bankų įvertinimus arba patys nusprendė nesikredituoti. Bendras būsto paskolų portfelis augo. Pagal Lietuvos Respublikos Civilinį kodeksą, „paskolos sutartimi viena šalis (paskolos davėjas) perduoda kitos šalies (paskolos gavėjo) nuosavybėn pinigus arba rūšies

požymiais apibūdintus suvartojamuosius daiktus, o paskolos gavėjas įsipareigoja gražinti paskolos davėjui tokia pat pinigų (paskolos) sumą arba tokį pat kiekį tokios pat rūšies ir kokybės kitų daiktų bei mokėti palūkanas, jeigu sutartis nenustato ko kita“. Tuo tarpu „kreditavimo sutartimi bankas ar kita kredito įstaiga (kreditorius) įsipareigoja suteikti kredito gavėjui sutartyje nustatyto dydžio ir nustatytomis sąlygomis pinigines lėšas (kreditą), o kredito gavėjas įsipareigoja gautą sumą gražinti kreditoriui ir mokėti palūkanas.“ [23, straipsniai 6.870 ir 6.881].

Vadinasi, paskola – platesnė sąvoka, gali būti ir piniginė, ir daiktinė paskola. Kreditą teikti gali tik bankas ar kita kredito įstaiga pinigėmis lėšomis. Todėl banko skolinamos pinigines lėšas būstui įsigyti iš tikrųjų turėtų vadintis kreditu būstui įsigyti. Bet kadangi labiausiai priimtina šias skolinamas lėšas būstui įsigyti vadinti paskola, be to, kadangi tai nėra klaida, nes paskola – platesnė sąvoka, į kurią įeina ir kreditavimas, šiame darbe bus naudojami terminai „paskola būstui įsigyti“ arba „būsto paskola“ (sutrumpintai – BP).

Pagal Stasį Tarailą, paskolos būstui įsigyti – tai ilgalaikės 15-25 metų trukmės paskolos, skirtos butui ar namui pirkti arba statyti [49]. Tačiau jau nuo 2002-ųjų metų Lietuvos bankai pradėjo teikti paskolas būstui įsigyti iki 40 metų terminui, taip sumažindami paskolos gavėjo kas mėnesinę įmoką ir suteikdami galimybę gauti didesnę paskolos būstui dalį. Galimybė gauti paskolą būstui įsigyti yra vienas pagrindinių gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos paklausą įtakančių veiksnių.

1.6. Europos Sąjungos įtaka Lietuvos gyvenamojo būsto rinkai

Nuo to laiko, kai tapo žinoma, kad Lietuva taps Europos Sąjungos (ES) nare, nekilnojamojo turto rinkoje daug kas pasikeitė. Kilo gyvenamųjų būstų, komercinių patalpų, statybos darbų kainos. Pasak specialistų, Lietuvai įstojus į ES nekilnojamojo turto rinka ir toliau išliks aktyvi, o būstų kainos gali dar labiau padidėti. Ekspertų teigimu, ES narystės įtaka jaučiamą jau nuo 2003-ųjų metų vidurio, kai vienas iš veiksnių, lėmusių spartų būsto ir kito nekilnojamojo turto kainų didėjimą, buvo gyventojų lūkesčiai ir prielaidos. Kainų šuolį lėmė ne tik objektyvūs (pajamų kilimas, palankios kreditavimo sąlygos ir pan.), bet ir subjektyvūs veiksniai. Daugelis gyventojų vylėsi, kad įstojus į ES nekilnojamas turtas labai brangs, todėl suskubo pirkti tiek naujos, tiek senos statybos butus. Papildomas veiksnys perkant būstą buvo ir yra teigiami gyventojų lūkesčiai, kad įstojus į ES kils atlyginimai, bus aukštesnis pragyvenimo lygis. Tokios gyventojų nuostatos bei palanki ekonominė situacija lėmė tai, kad per pastaruosius metus nekilnojamojo turto kainos šalies didmiesčiuose išaugo 20-50 procentų. Bendrovės "Ober-haus" Vertinimo ir rinkodaros skyriaus duomenimis, nekilnojamas turtas Lietuvoje ir toliau brangs. Rinkos plėtrą lems Lietuvos ekonomikos stiprėjimas. Esant didelei naujos statybos butų paklausai, jaučiamas sklypų, tinkamų daugiabučiams namams statyti, stygius. Sklypai, kuriuose pagal suteiktą leidimą galima statyti

daugiabučius namus, arba sklypai, kuriuose jau baigiami detalaus planavimo darbai, 2002 metus palyginti su 2003 metų pradžia, pabrango kone dvigubai.[15]

Lietuvai tapus ES nare, nekilnojamojo turto specialistai išvelgia teigiamų ir neigiamų veiksnių, kurie darys įtaką gyvenamojo būsto rinkai. Vieni iš teigiamų veiksnių - šalies ekonominis stiprėjimas, didėjantys gyventojų atlyginimai. Šie veiksniai lemia didesnę žmonių perkamąją galią bei kreditavimo potencialą. Teigiamos įtakos taip pat turi planuojamas užsienio šalių verslininkų, turistų, valdininkų atvykimas. Visa tai didina potencialių butų pirkėjų ir nuomininkų būrį, gerina Vilniaus įvaizdį Europoje. Be to, jei bus racionaliai naudojamos ES struktūrinių fondų lėšos, tinkamai reklamuojami ne tik Lietuvos didmiesčiai, o investicijos pritraukiamos ir į mažesnius miestelius, turėtų kilti ir provincijos gyventojų perkamoji galia bei gyvenamojo būsto rinka. Prie neigiamų veiksnių yra priskiriama galimas darbo jėgos nutekėjimas, todėl Lietuvoje sumažėjo potencialių būsto pirkėjų. Kita vertus, yra nemaža tikimybė, kad žmonės, užsienyje uždirbtas pajamas ateityje investuos į gyvenamąjį būstą Lietuvoje. Užsienio investuotojams Vilnius buvo, yra ir, ko gero, bus patraukliausias Lietuvos miestas. Kai kurie specialistai kalbėjo, kad Lietuvai įstojus į ES, mažės gyvenamojo būsto kainos. "Atslūgstant europsichozei, pusmečiui ar metams gali kristi butų senos statybos namuose kainos. Tačiau net ir nukritus tokių butų kainoms, ilgainiui jos turėtų "grįžti" į buvusį aukštesnį lygį", - paaiškino nekilnojamojo turto ekspertas S.Vagonis. Pastaruoju metu specialistai pastebi užsienio investuotojų susidomėjimą Lietuvos nekilnojamojo turto rinka. Ja domisi ne tik stambios investicinės kompanijos, bet ir investiciniai fondai, pavieniai fiziniai asmenys. Tokių investuotojų Lietuvoje ateityje daugės. Ekspertų nuomone, užsienio investuotojus labiausiai domins unikalus Vilniaus senamiestis, pajūrio zona. Tai išties patrauklios vietos investuotojams, ypač pavieniams fiziniams asmenims arba smulkesnėms bendrovėms. Stambesnės užsienio įmonės domisi komercinės paskirties nekilnojamoju turto, ypač jau pastatytų ir išnuomotų biuro ir prekybinių verslo centrų įsigijimu. Lietuvos banko duomenimis, per 2003 metus bankų suteiktos paskolos padidėjo 52,4 procento (iki 12,1 milijardo litų). Būsto paskolų portfelis (įskaitant ilgalaikes paskolas būstui remontuoti) padidėjo du kartus - iki 2,321 milijardo litų. Pernai paskolų gyventojams rinka Estijoje padidėjo 45 procentais (iki 5,328 milijardo litų), o Latvijoje - 73 procentais (iki 3,809 milijardo litų). Lietuvai dar yra kur stiebtis, mat ES valstybėse vien tik būsto paskolos sudaro apie 50-70 procentų bendrojo vidaus produkto. 2003-ųjų pabaigoje Lietuvoje bendras bankų vartojamųjų ir būsto kreditų portfelis sudarė 4,32 procento Finansų ministerijos prognozuojamo praėjusių metų šalies bendrojo vidaus produkto (BVP). 2002 metų pabaigoje būsto ir vartojamųjų paskolų rinka sudarė 2,26 procento BVP. Anot Statistikos departamento, būsto paskolų rinkos plėtimasis buvo vienas pagrindinių veiksnių, lėmusių ūkių vartojimą ir BVP didėjimą. Daugiau nei pusė kreditų rinkos teko Vilniui, tačiau pastebima tendencija, kad aktyvėja būsto paskolų teikimas Kaune ir Klaipėdoje, nes šiuose miestuose atsigauna gyvenamojo būsto statybos.. Lietuvos banko duomenimis, vidutinė palūkanų norma už Lietuvoje suteiktus būsto

kreditus 2003 metų rugsėjo mėnesį litais buvo 4,45, o užsienio valiutomis - 3,79 procento. Matydama liūdną gyvenamojo būsto situaciją (Lietuvoje vienam gyventojui gyvenamojo ploto tenka mažiau nei Latvijoje ir Estijoje, mažiausias Lietuvoje ir būsto paskolos dydis, tenkantis vienam gyventojui), Vyriausybė nutarė išplėsti ratą asmenų, galinčių pretenduoti į lengvatines būsto paskolas. Vienišo asmens, kuriam teikiama valstybės parama būstui įsigyti, grynosios metų pajamos neturės viršyti 20 tūkstančių litų, o turtas 30 tūkstančių litų. Dviejų ar trijų asmenų šeimos grynosios metų pajamos neturės viršyti 32 tūkstančių litų, turtas - 60 tūkstančių litų, keturių ir daugiau asmenų šeimos - atitinkamai 36 tūkstančių ir 80 tūkstančių litų. Dabar šeimai, nepriklausomai nuo narių skaičiaus, šie rodikliai yra atitinkamai 36 tūkstančiai ir 80 tūkstančių litų. Gyventojai dėl lengvatinių paskolų šiemet galės kreiptis tik tada, kai Finansų ministerija su komerciniais bankais pasirašys lengvatinių kreditų teikimo sutartis.. Nauji butai per 2003 metus pabrango 5-10 proc. Pastaruoju metu naujų butų kainos (su daline apdaila) priklauso nuo lokacijos. Senos statybos butų kainos 2003 metais taip pat kilo apie 10 proc. Šiuo metu Lietuvos bankai suteikia paskolas tiek Lietuvoje, tiek užsienyje gyvenantiems Lietuvos piliečiams. Taip pat nuo 2004 m. gegužės 1 d. suteikiamos paskolos užsieniečiams (iki minėtos datos paskolas iš Lietuvos bankų galėdavo gauti tik Lietuvoje gyvenantys ar dirbantys užsieniečiai). Norėdamas gauti paskolą, susirandate objektą ir įkeičiate jį bankui – taip gaunate paskolą butui, sodybai, poilsiui skirtoms patalpoms, sklypui, namo statybai, rekonstrukcijai, remontui ir pan. Paskola suteikiama pilnamečiam asmeniui, turinčiam pakankamas pajamas, o paskolos grąžinimo termino pabaigoje žmogus negali būti vyresnis nei 65 metų (tad paskola gali būti suteikta laikotarpiui nuo 1-erių iki 40-ies metų). Kol kas paskola suteikiama litais, eurais ir JAV doleriais. Paskolos dydis ir finansuojama dalis priklauso nuo uždarbio dydžio, nuo įgyjamo turto parametrų (vertės, lokacijos, skolininko amžiaus ir pan.). Finansuojama dalis gali sudaryti nuo 50 proc. iki 100 proc. Jūsų įsigyjamo objekto.[15]

2. GYVENAMOJO BŪSTO RINKOS ANALIZĖ

2.1. Tiriamojo darbo metodologija

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

Antrajame skyriuje atliekama gyvenamojo būsto Lietuvos didžiuosiuose miestuose analizė: rinkos didėjimas ir kainų kaita 2003-2007 metais, supažindinama, koks tuo metu buvo paklausiausias gyvenamasis būstas didžiuosiuose Lietuvos miestuose, kokios gyvenamojo būsto kainos, gyvenamojo būsto pasiūlos ir paklausos bei kainų bumų priežastys bei svarstomos ateities tendencijos ir prognozės. Taip pat šiame skyriuje yra aprašoma, į kokį gyvenamąjį būstą ir kokiam Lietuvos mieste labiausiai apsimokėjo investuoti 2003 - 2007 metais. Darbo pabaigoje yra pateiktos galutinės išvados ir siūlymai. Tiriamoji magistro darbo dalis yra parašyta remiantis interneto puslapiuose pateiktais duomenimis, naudotasi straipsniais Lietuvos periodinėje spaudoje, buvo domėtasi šalies nekilnojamojo turto ekspertų ir bankų informacija, Lietuvos statistikos departamento informacija bei kai kuriais Lietuvos Respublikos įstatymais.

2.2 Gyvenamųjų patalpų rinka Lietuvos didžiuosiuose miestuose 2003 metais

Detalesnė būsto rinkos analizė bus pradėdama nuo 2003 m. Būtent tais metais naujų butų kainos padidėjo 15-25 proc. Nauji butai Vilniaus centre tada kainavo nuo 1000 iki 1700 EUR/m². Tuo tarpu butai, esantys ne miesto centre kainuoja bene perpus pigiau. Tokio būsto su daline apdaila kainos svyruoja nuo 600 iki 800 EUR už m².

Paklausa išliko didelė dėl spartaus ekonomikos augimo: metinės gyventojų pajamos per pastaruosius trejus metus vidutiniškai išaugo daugiau nei 5,5 proc., o palūkanų normos išlieka labai mažos (nuo 4,5 proc.). 2003 metais buvo pastatyta 2 200 naujų butų, iš kurių 99 proc. buvo parduoti dar iki 2003 m. pabaigos. 2004 m. buvo tikimasi, kad gyvenamųjų patalpų rinką papildys 2 600 naujos statybos butų. Žirmūnai – populiariausias rajonas naujai statybai vystyti. 2003 metais ten pastatyti 600 butų. [16]

Vienam žmogui skiriamas gyvenamasis plotas Lietuvoje buvo lygus 22 m² – pusė ES vidurkio. Paklausiausi tuo metu buvo pigesni vieno, dviejų kambarių butai, kurių pradinė kaina be vidinės apdailos 700 EUR/m². Pirmenybė buvo teikiama butams, esantiems toliau nuo pagrindinių kelių ir perpildytų gyvenamųjų rajonų.

Prekyba gyvenamojo būsto rinkoje taip suintensyvėjo, kad beveik visi tuo metu dar statomi būstai ir planuojami baigti tik už metų (2004 m.) buvo parduoti. Pavyzdžiui, 8 200 m² 12-os aukštų, 100 butų gyvenamasis namas Juozapavičiaus g. 3 (vystytojas „InReal“) buvo parduotas dar 2003 m. Taip pat Konstitucijos pr. statomame 26 aukštų, 110 butų name 2003 m. buvo likę vos keletas butų. Pardavimo kaina svyravo nuo 700 iki 1 450 EUR/m². [16] Butai su geru vaizdu buvo paklausūs ne tik miesto centre bet ir kituose rajonuose. Tą įrodo sėkmingai parduoti 65 butai pirmajame 16-os aukštų pastate Didlaukio g. (bendras plotas 4 250 m²). Antrajame, kuris turėjo būti baigtas statyti tik 2004 m. III ketv., butai sėkmingai realizuojami.

Apskritai, iš 2 600 2004 metais numatytų pastatyti butų jau sausio mėnesį buvo parduota ir rezervuota daugiau nei 70 proc.

Per 2003 m. žemės sklypų kainos ūgtelėjo 20 - 50 proc. Buvo spėlionių kad esant nepakankamai žemės sklypų pasiūlai kainos ir toliau augs, nebent savivaldybė pradės pardavinėti miesto sklypus. Nekilnojamojo turto ekspertai spėjo, kad iki 2004 m. pabaigos sklypų kainos padidės 5 - 10 proc.

Individualių gyvenamųjų namų sektoriuje didžiausią paklausą turėjo 120 - 200 m² namai. Tokių namų kainos miesto teritorijoje svyravo nuo 110 000 iki 140 000 EUR, tuo tarpu kai namai, esantys šiek tiek toliau nuo miesto kainavo 55 000 - 110 000 EUR. 2004 m. Vilniuje populiariausi gyvenamieji rajonai buvo Žvėrynas, Antakalnis, Turniškės, Valakampiai, Gudeliai, Baltupiai ir Jeruzalė. Pradinė 200 - 300 m² namų kaina šiuose rajonuose buvo 300 000 EUR. [3]. Žemiau esančioje lentelėje pateikta investicijų į pagrindinius Vilniaus nekilnojamojo turto rinkos sektorius rodiklius (2003 metais).

4 lentelė

Vilniaus nekilnojamojo turto rinkos sektoriai

Gyvenamųjų patalpų rinka		Biuro patalpų rinka		Prekybinių patalpų rinka	
<i>Nuomos kainų pokytis</i>	Nukrito 5-10%	<i>Nuomos kainų pokytis</i>	Nukrito 5-10%	<i>Nuomos kainų pokytis</i>	Nukrito 5-10%
<i>Pardavimo kainų pokytis</i>	Pakilo 10-25%	<i>Pardavimo kainų pokytis</i>	Pakilo 10-20%	<i>Pardavimo kainų pokytis</i>	Pakilo 20-30%
<i>Vystytojų investicijų pelningumas</i>	15-25%	<i>Vystytojų investicijų pelningumas</i>	15-20%	<i>Vystytojų investicijų pelningumas</i>	15-25%
<i>Pasiūlos padidėjimas</i>	140.000 m ²	<i>Pasiūlos padidėjimas</i>	16.000 m ²	<i>Pasiūlos padidėjimas</i>	70.000 m ²

<p>2003 m.</p> <p>Prognozuojamas pasiūlos padidėjimas per 2004 m.</p>	iki 200.000 m ²	<p>2003 m.</p> <p>Prognozuojamas pasiūlos padidėjimas per 2004 m.</p>	iki 30.000 m ²	<p>2003 m.</p> <p>Prognozuojamas pasiūlos padidėjimas per 2004 m.</p>	iki 100.000 m ²
---	----------------------------	---	---------------------------	---	----------------------------

Šaltinis: pagal <http://verslas.banga.lt/> Prieiga per internetą 2008.03.01

2.3. 2003 metų išvados ir tendencijos

2003 m. prasidėjęs statybų ir būsto kainų bumai neatsitiktinai sutapo su tuo metu besitęsiančiu gyventojų kreditavimo bumu, o gyventojų pajamų augimas su šiais procesais buvo tokiais glaudžiais abipusio priežastingumo ryšiais susijęs reiškinys, kad jokiū būdu negalima buvo pajamų didėjimo išskirti kaip išorinio (egzogeninio) veiksnio, paaiškinančio pastaraisiais metais stebimą statybų ir gyvenamojo būsto kainų bei kredito bumą. Supaprastintas mechanizmas turėjo atrodyti intuityvus – nuo 2003 m. žmonės ėmė aktyviai skolintis, kad įsigytų būstą, bankų paskolos didele dalimi buvo ir yra finansuojamos motininių užsienio bankų lėšomis bei šalies bankų sistemoje „sukurtais“ pinigais, kitaip tariant, paklausa būstui žymia dalimi finansuojama (kol kas) neuždirbtais pinigais (ateities pajamų sąskaita). Vis dėlto neuždirbtos būstą perkančių gyventojų išlaidos automatiškai tapo uždirbtomis statybos bendrovių, į statybų sektoriaus poreikius nukreiptos apdirbamosios pramonės bei paslaugų sektoriaus įmonių, nekilnojamojo turto tarpininkavimo bendrovių bei visų šių sektorių darbuotojų pajamomis. Dalis šių bumo sąlygomis palyginti lengvai uždirbtų lėšų keliavo į užsienį, tarkim, už importuojamus automobilius ir plazminius televizorius (didėjo užsienio prekybos deficitas), dalis ir toliau cirkuliuoja šalies ūkyje, didindama bendrą visuminę paklausą ir kitų, netiesiogiai susijusių ūkio šakų aktyvumą.

Didėjant bankų paskolų portfeliui, labai sparčiai didėjo apyvartoje cirkuliuojančių pinigų kiekis. Pats bankų paskolų privačiam sektoriui portfelis augo apie 60 proc. per metus ir antrojo ketvirčio pabaigoje buvo 12 mlrd. litų didesnis negu prieš metus, o gerokai daugiau negu pusę šio padidėjimo lėmė paskolos gyventojams bei statybų ir nekilnojamojo turto sektoriui. Gyvenamasis būstas buvo gerai perkamas ir 2004 metais, o tai lėmė vis labiau Lietuvoje prigyjanti Vakarų valstybėse jau įprasta gyvensena, kai gyventojai didžiąją dalį algos skyrė ne taupymui, o skolos atidavimui, t.y. brangesnių daiktų pirkimui iš skolintų lėšų (bankų kreditų, lizingo).

2.4 Gyvenamųjų patalpų rinka Lietuvos didžiuosiuose miestuose 2004 metais

Vilnius

Žvelgiant 2004 metus, galima teigti, kad rinka 2004-iais metais buvo nuspėjama ir vystėsi pagal labiausiai tikėtiną raidos scenarijų. Kaip ir buvo laukta, iki pat metų vidurio- gegužės 1-osios,

aktyviai buvo perkami tiek naujos, tiek senos statybos butai.

Tai buvo susiję su bendromis gyventojų nuostatomis, kad „turtas įstojus į Europos Sąjungą neišvengiamai brangs“, o taip pat ir su realiai didėjančia gyventojų perkamąja galia, augančiu vartojimu, itin palankiomis kreditavimo sąlygomis bei su poreikiu pagerinti savo gyvenimo sąlygas (įsigyti erdvesnį būstą arba senos statybos būstą pakeisti naujos statybos ir pan.).

Laikotarpis nuo gegužės 1-osios iki vasaros pabaigos parodė tai, ką ir galima buvo numatyti: pirmaisiais narystės Europos Sąjungoje mėnesiais gyvenimo sąlygos Lietuvoje iš esmės nepakito.

Kaip nepakito ir senos statybos standartinių butų kainos. Dar daugiau – kainos vasaros metu netgi trumpam nukrito 5-10 proc. (dėl sezoninio rinkos aktyvumo sumažėjimo – tiesiog didelė dalis potencialių pirkėjų atostogavo). Rudeniop senos statybos butų (blokinuose ir monolitiniuose 1975–1995 m. statytuose namuose) kainos vėl „atsitiesė“ ir iki metų pabaigos, palyginti su 2004 m. sausio mėnesiu, ūgtelėjo 5-15 proc. Tuo tarpu naujos statybos butų kainos vidutiniškai išaugo 20-40 proc.

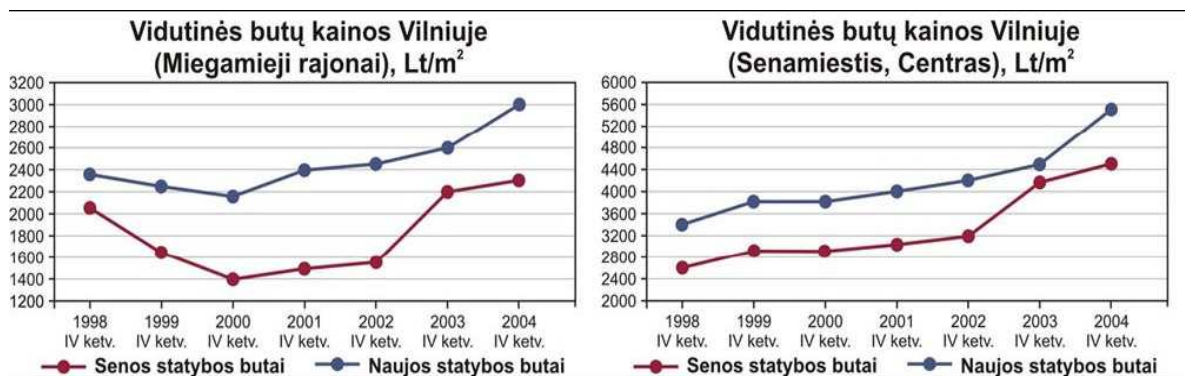
Jei 2004 metų tendencijas lygintume su 2003-iais metais, galima pastebėti, kad 2003-iais metais kainų kilimo scenarijus buvo priešingas: per 2003-uosius metus senos statybos butai pabrango 30-50 proc, o naujos statybos butai brango „tik“ 15-25 proc. Tai dar kartą įrodo, kad 2003-ųjų metų pabaigoje - 2004-ųjų metų pradžioje dominavo iracionalus pirkimas, t. y., nekilnojamojo turto pirkimas ne norint pagerinti savo gyvenimo sąlygas, o žemesnėmis pajamomis disponuojančių asmenų noras investuoti lėšas bei baimė dėl galimo dar didesnio kainų kilimo įstojus į Europos Sąjungą. Todėl natūralu, kad 2004-ųjų metų pradžioje sumažėjęs skirtumas tarp naujos ir senos statybos butų kainų, po truputį vėl buvo pradėjęs didėti.[16]

2005 m. sausio pradžioje už vieno kambario butą Viršuliškėse, Karoliniškėse bei Lazdynuose buvo prašoma nuo 75,000 Lt iki 90,000 Lt, o naujesniuose – „miegamuosiuose rajonuose“ Justiniškėse, Pašilaičiuose, Fabijoniškėse už tokį patį butą norima gauti nuo 95,000 iki 105,000 Lt. Tai reiškė, kad, lyginant su 2004 metais, vieno kambario butų kainos išaugo 10-15 proc. Dviejų kambarių butai senesniuose rajonuose (Viršuliškės, Karoliniškės, Lazdynai) tada kainavo nuo 100,000 iki 115,000 Lt, o Justiniškėse, Pašilaičiuose, Fabijoniškėse už dviejų kambarių butą buvo prašoma dar daugiau: 110,000 - 130,000 Lt, t.y. apie 5-10 proc. daugiau nei 2004 m. sausio mėnesį. Trijų ir keturių kambarių butų kainos Viršuliškėse, Karoliniškėse bei Lazdynuose dažniausiai svyravo nuo 110,000 iki 150,000, o naujuose rajonuose - nuo 130,000 iki 160,000 Lt. Trijų ir keturių kambarių butai, lyginant su 2004 metų pradžia, taip pat pabrango apie 10-15 proc. [3]

Centre, Senamiestyje ir prestižiniuose rajonuose (Antakalnyje, Žvėryne) senos statybos butų kainos šoktelėjo gerokai labiau. Senamiestyje gerai įrengtų butų kainos, lyginant su 2004 metų sausiu, šoktelėjo apie 25-40 proc. Panašiai, t. y. apie 25 - 35 proc., išaugo ir naujos statybos butų kainos. 2004 metų pabaigoje gerai suremontuotas vieno – dviejų kambarių butas senos statybos rekonstruotame name arba naujos statybos pastate kainavo nuo 5,000 iki 8,000 Lt/kv.m. Kartais išskirtinių butų kaina siekė ir viršijo dar prieš kelerius metus „fantastine“ laikytą 10,000 Lt/kv.m

riba. Nerekomenduotų butų kainos priklausomai nuo vietos, pastato būklės bei kitų kainas įtakančių faktorių svyravo nuo 3,000 iki 4,500 Lt/kv.m. Skirtingai nei miegamuosiuose rajonuose, Senamiesčio ir kitų prestižinių rajonų rinkai nemažos įtakos turėjo užsienio šalių piliečiai, kurių po gegužės 1-osios iš tikrųjų ėmė gausėti. Tad nuostata, kad užsieniečių srautas lems didesnes gyvenamojo būsto kainas, pasitvirtino. Pasitvirtino ir tai, kad šis srautas iš esmės įtakojo tik Senamiesčio ir prestižinių rajonų rinką. Kiti miesto regionai užsienio šalių piliečių beveik nedomino.

Apžvelgiant naujos statybos butų rinką, galima konstatuoti faktą, kad per metus pastatytų beveik 3,000 naujos statybos butų Vilniaus rinkai buvo gerokai per maža. 2004 metų pradžioje, butų trūko, didesnis butų pasirinkimas buvo tik tuose pastatuose, kurie tada turėjo būti baigti 2005 m. pabaigoje ar netgi 2006 metais. 2004 m. pastatytuose ir parengtuose naudoti pastatuose parduota 99 proc. butų. Todėl visiškai nenuostabu, kad naujos statybos butų kainos palaiapsniui, bet užtikrintai, be jokių svyravimų kilo aukštyn. Lyginant su 2004 m. sausio mėn. naujos statybos butų kainos Senamiestyje, Užupyje, Centre metų pabaigoje pakilo 25-35 proc., Žvėryne ir Antakalnyje: 30-40 proc, miegamuosiuose rajonuose: apie 20-40 proc. Išskirtiniais atvejais (pavyzdžiui - butai su gražesniu vaizdu pro langą, butai viršutiniuose aukštuose ir pan.) naujos statybos butų kainos šoktelėjo iki 40- 50 proc.



2 pav. Kainų skirtumas senamiestyje ir miegamuosiuose rajonuose (Vilnius)

Šaltinis: pagal www.oh.lt Prieiga per internetą 2008.03.03

Itin ribota pasiūla sukūrė rinką, kurioje sąlygas diktavo pardavėjai. 2004 m. pabaigoje pirkėjui teko rinktis: ar pirkti už siūlomą kainą, ar palikti butą laukiantiems eilėje už jo ir tikėtis, kad ateityje naujos statybos turtas brangs ne tokiais sparčiais tempais. Kita vertus, taip sparčiai kylant naujos statybos butų kainoms, statybos ir investicinių bendrovių pelningumas anaipol neišaugo. Dar sparčiau nei naujos statybos namų, 2004 m. išaugo žemės sklypų kainos – ypač pačiame mieste esančių sklypų, tinkančių daugiabučių namų statybai. Tokių sklypų kainos vidutiniškai per metus pakilo apie 30-50 proc., o atskirais atvejais ir daugiau, nei 100 procentų. Centrinėje miesto dalyje žemės sklypų, kuriuose potencialiai galima daugiabučių namų statyba, dažniausiai svyravo nuo 100,000 iki 200,000 Lt už arą. Kituose miesto regionuose, tokių žemės sklypų kainos siekė 40,000 -

80,000 Lt už arą. Privačių namų statybai skirti žemės sklypai taip pat pabrango 30-100 proc. Pvz., Santariškių gyvenamajame kvartale 1 aras žemės 2004 m. pradžioje kainavo apie 13,000 - 16,000 Lt/a., o metų pabaigoje šioje vietovėje už arą buvo prašoma 30,000 Lt ir daugiau. Prestižiniuose miesto rajonuose esančių namų valdų kainos siekė 50,000 - 130,000 Lt už arą. [3]

Augančios žemės sklypų, statybinių medžiagų bei statybos darbų kainos lėmė tai, kad net ir augant gyvenamojo būsto kainoms, investicijų į daugiabutę statybą pelningumas išliko stabilus ir siekė 15-25 proc.

Analitikai tada prognozavo, kad 2005 metais nekilnojamojo turto rinkos vystymosi scenarijus turėjo panašėti į pastarojo pusmečio rinkos raidą: t. y., gyvenamojo būsto rinka turėjo vystytis veikiami objektyvių faktorių - gyventojų perkamosios galios pokyčių, demografinių veiksnių, kreditavimo sąlygų, vartojimo augimo. Tai reišė, kad naujos statybos kainos vargu ar galėjo sumažėti. Tai sąlygojo nedidelė gyvenamojo būsto pasiūla, augančių žemės sklypų, statybos darbų kainos, bet vis dar labai didelė paklausa. Didelį kainų kilimo potencialą turėjo naujos statybos butai mažaaukščiuose pastatuose, arčiau želdynų, toliau nuo judrių gatvių, užterštumo bei triukšmo šaltinių. Didelę paklausą turėjo išlaikyti ir tradiciškai populiarūs Vilniaus prestižiniai rajonai: Senamiestis, Užupis, Žvėrynas, Antakalnis, kuriuose drauge su vietos gyventojais vis didesnę įtaką turėjo ir užsienio šalių piliečiai. Senos statybos butų rinka išliko daugmaž stabili (išskyrus sezoninius svyravimus), kadangi augančios naujos statybos butų kainos neleido smukti gana aukštomis senos statybos butų kainoms. Nekilnojamojo turto agentūrų analitikai 2004 m. pabaigoje tikėjosi, kad jei Lietuvos politinė ir ekonominė situacija išliks stabili bei atitiks makroekonomikos specialistų prognozes, bendras nekilnojamojo turto kainų kilimas 2005 metais turėtų neviršyti 5-15 proc. [28]

Kaunas

Apžvelgiant 2004 m. metų gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinką Kauno mieste, buvo galima pastebėti kainų pokyčius, vyravusius tam tikrais laikotarpiais: spartus kainų augimas iki gegužės mėnesio, laipsninis 10-15 proc. kainų mažėjimas iki rugpjūčio mėnesio ir metų pabaigoje įsivyravęs kainų stabilumas. [47]

Spartų kainų augimą lėmė Lietuvos įstojimas į ES, tačiau prognozė, kad įvyks itin dideli pokyčiai gyvenamojo būsto rinkoje, sprogo lyg muilo burbulas, o pasiūla viršijanti paklausą privertė sumažinti parduodamo turto kainas. Šis veiksnys buvo taikomas senesnės statybos daugiabučiams ir senesnės statybos bei didesnio ploto individualiems gyvenamiesiems namams. Kalbant apie naujos statybos daugiabučius ir individualius, iki 250 kv. m ploto namus, kvadratinio metro kaina palaipsniui kilo. Ją sąlygojo vis didėjanti paklausa. Nemažas indėlis priskiriamas ir bankams, teikiantiems palankias ilgalaikio kreditavimo sąlygas - skatinančias pirkti naujos statybos būstą.

Didelė naujos statybos būstų paklausa lėmė ir investuotojų pagausėjimą Kauno mieste: buvo tiriama rinka, rengiami detalūs planai, ruošiami projektai. Tad naujos statybos padidėjimas ir sėkmingas realizavimas ateityje galėjo sumažinti kainas senos statybos daugiabučiuose. 2004 m. pabaigoje didelių pasikeitimų nekilnojamojo turto rinkoje buvo nelaukiama. Būstų kainos išliko stabilios.

Klaipėdos regionas

Apibendrinant 2004 metus, galima pasakyti, kad ir Klaipėdoje papūtė permainų vėjai. Prasidėjo tiek gyvenamųjų, tiek komercinių objektų statybos. Klaipėda pasipuošė keliais naujais gyvenamaisiais namais ar net kvartalais, atsirado daugiau komercinių objektų (biurai, prekybos centrai). Investicijos atėjo ne tik į Klaipėdą, bet ir į kitus pajūrio miestelius. Klientams siūloma vis daugiau naujos statybos ar rekonstruotų objektų, kurie tada buvo itin populiarūs. Kitaip tariant, 2004 metai gyvenamojo būsto srityje buvo gana sėkmingi Klaipėdai ir jos apylinkėms.

Apžvelgiant 2004 metų pabaigą ir 2005 metų pradžią, galima sakyti, kad tuo laikotarpiu, rinkoje buvo jaučiamas šioks toks sąstingis. Per tuos du mėnesius (gruodis – sausis) rinkoje nieko neįvyko, tiek gyvenamajame, tiek komerciniame sektoriuje.

Vis labiau buvo pastebimas susidomėjimas įvairios paskirties žemės sklypais ne tik aplink Klaipėdą, bet ir kituose vakarų miestuose bei miesteliuose. Patraukliausi išlieko sklypai esantys prie pagrindinių kelių (komercinės, žemės ūkio paskirties), bei sklypai vaizdinguose vietovėse (gyvenamosios, rekreacinės, žemės ūkio paskirties). Dažniausiai buvo ieškoma sklypų, kuriuose pakeitus paskirtį, jų vertė išaugtų keliskart.

Šiauliai

2005 m. šiauliečiai pradėjo stokodami butų, namų, kotedžų bei gyvenamosios paskirties žemės sklypų. Parduoti visi centrinėje dalyje statomi kotedžai. Pasiūla smarkiai sumažėjo, paklausa išaugo kaip ir butų kainos, kurios per paskutinįjį 2004 m. mėnesį pakilo vidutiniškai 20-30 proc. Metų pabaigoje gyvenamųjų patalpų rinkoje buvo jaučiamas didelis aktyvumas, kadangi paklausa gerokai viršijo pasiūlą, todėl pagaliau atsirado terpė naujoms statyboms. 2005 m. pradžioje pradėti pardavinėti butai UAB „Šiaulių titano“ statomame daugiabučiame name Dainų parke. Buto kaina (su apdaila) buvo - 2,600 Lt/kv.m, sandėliukų kaina - 1,400 Lt/kv.m, o vieta automobiliui požeminiame garaže kainavo 20,000 Lt. Minėtame Dainų parke buvo planuojamos didžiulės gyvenamųjų namų ir komercinių pastatų statybos.[16]

Pakilus kainoms 1 kambario butų kainos vidutiniškai svyravo tarp 25,000 - 35,000 Lt, 2 kambarių tarp 35,000 - 50,000 Lt, 3 kambarių tarp 40,000 - 50,000 Lt, 4 kambarių tarp 40,000 - 60,000 Lt (atsižvelgiant į rajoną, aukštą, namą ir jo būklę). Centrinėje miesto dalyje gyvenamųjų patalpų kainos siekė 1,500 Lt/kv. m. Naujos statybos butų kainos siekė 2,600 Lt/ kv. m. Vidutinė gyvenamųjų namų kaina svyravo tarp 100,000 - 200,000 Lt, o naujos statybos ar renovuotų namų kaina buvo tarp 200,000 - 300,000 Lt.[29]

Nuomojamų butų rinkoje taip pat paklausa vis dar viršijo pasiūlą. Patraukliausių 1–2 kambarių butų nuomos kainos svyravo nuo 200 iki 1,000 Lt/mėn.

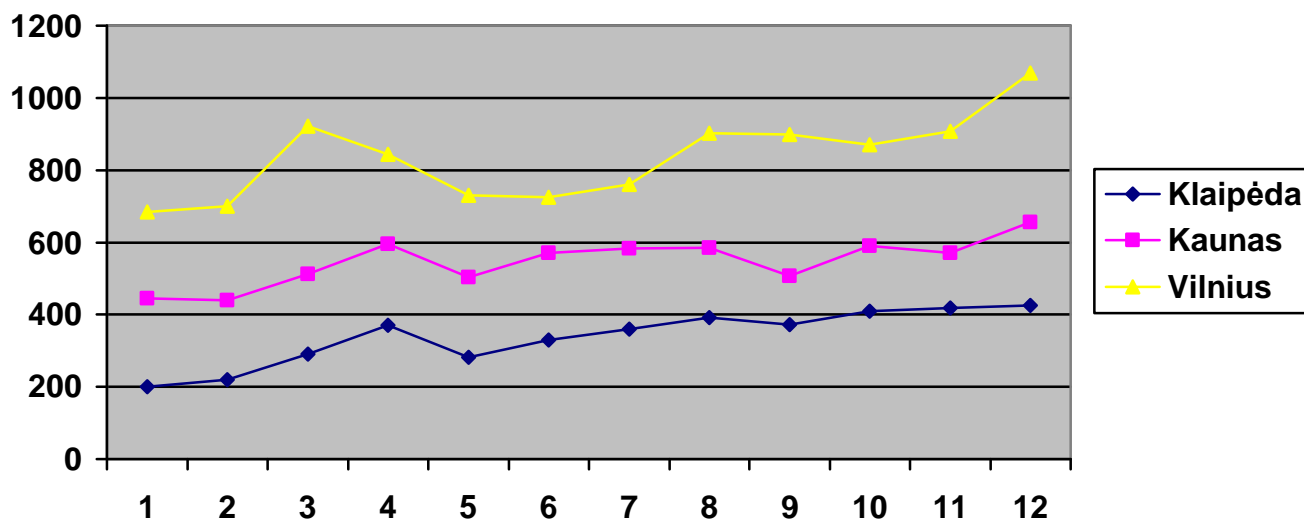
Panevėžys

Tendencijos gyvenamojo būsto rinkoje rodo, jog Panevėžys sustiprėjo ekonomiškai ir pribrendo šiuolaikinės rinkos pokyčiams. Butų kainos Panevėžyje per 2003 m. padidėjo ketvirtadaliu, o paklausiuose rajonuose brango dar labiau. Netoli Skaistakalnio parko kylantis pirmasis po Nepriklausomybės atkūrimo daugiabutis (12 butų) namas sukėlė didžiulį pirkėjų susidomėjimą, ir čia siūlomų butų rinkos kaina tuo metu, ko gero, tris kartus prašoko vidutinę Panevėžio rinkos kainą. Kylančių kainų bumas ir paklausos didėjimas buvo stebimas ir namų valdų rinkoje. Tik Rožyno gatvės kvartale, kur dideli namai ir maži sklypai, norintiems parduoti savo turta, pirkėjų teko laukti ilgiau. 2004 m. gruodžio mėnesį butų paklausa nesumažėjo. Kainos išliko tos pačios. Kai kuriais atvejais prašoma pardavimo kaina kiek šoktelėjo, tačiau realaus pirkimo neužfiksuota. Apžvelgus visą pereinamąjį laikotarpį galima teigti, kad gyvenamojo būsto rinka suaktyvėjo. Butų kainos per metus pakilo vidutiniškai apie 30 proc. Statomų individualių namų kainos taip pat išaugo. Tai sąlygojo augantys statybų kaštai. Didžiausią įtaką kainų augimui turėjo patogi bankų paskolų politika ir augančios legalios gyventojų pajamos. Taip pat butų kainų augimui įtakos turėjo ir maža jų pasiūla. Augant butų kainoms vis daugiau žmonių dairėsi į naujai statomus individualius namus bei žemes sklypus patogiuose miesto rajonuose. Daugelį domino Staniūnų ir Stetiškių gyvenamieji rajonai. Nebaigtų statyti individualių namų kainos svyravo nuo 150,000 Lt iki 200,000 Lt, priklausomai nuo statybų fazės, vietos, atliktų darbų kokybės. Butų nuomos rinka per metus taip pat pasikeitė. Metų pradžioje dar buvo galima išsinuomoti butą be papildomo nuomos mokesčio (sumokant tik už komunalinius patarnavimus).

2.5. 2004 metų išvados ir tendencijos

Gyvenamųjų patalpų pirkimo - pardavimo sandoriai sudarė didžiąją dalį visų sandorių (priklausomai nuo situacijos rinkoje 60-80 proc.), todėl šio segmento pokyčiai tiesiogiai lėmė ir bendrą rinkos situaciją. 2004 metų pusmetis Vilniuje buvo aiškiai paženklintas Lietuvos narystės ES ir tai akivaizdžiai atsispindėjo gyvenamųjų patalpų rinkos aktyvume. Čia išsilaikė bendrosios tendencijos: I ketvirtis buvo „netradiciškai“ aktyvus, II ketvirtį aktyvumas sumažėjo, o rudeniop rinka vėl įsilingavo. Rinkos aktyvumas per 2004 metus Vilniuje buvo gerokai didesnis nei 2003 m. Žvelgiant į Kauno ir Klaipėdos rinkų aktyvumą, vėlgi tenka akcentuoti, jog „ES poveikis“ šiuose miestuose iš tiesų buvo gerokai mažesnis nei sostinėje, nors sandorių skaičiaus augimas buvo pastebimas ir čia. Buvo prognozuojama, kad nekilnojamojo turto rinka aktyvi išliks ne tik sostinėje, bet taip pat aktyvumo proveržiai pasieks ir kitus didžiuosius Lietuvos miestus. Sandorių skaičius pavaizduotas 3 pav.

Sandorių skaičius



3 pav. Gyvenamųjų patalpų rinkos aktyvumas 2004m.

Šaltinis: pagal <http://www.inreal.lt/> Prieiga per internetą 2008.03.05

2004 metais naujo gyvenamojo ploto kainos turėjo kilti dėl kelių priežasčių. Pirmiausia išaugo realios bei deklaruojamos gyventojų pajamos. Gerėjant šalies ekonominei situacijai, didėjo bankų išduodamų būsto paskolų kiekis, dėl to pirkėjams buvo sudaromos geresnės sąlygos skolintis pinigus ir įsigyti labiau pageidaujamą būstą. Kainos kilo ir dėl to, kad namų statytojai susidūrė su itin opia problema - vis labiau trūko žemės sklypų. Vien dėl šios priežasties buvo galima prognozuoti tolesnį naujų būstų kainų kilimą didžiuosiuose Lietuvos miestuose. Nebuvo galima pamiršti ir brangstančių statybos darbų: brango statybinės medžiagos, vis sunkiau buvo randama kvalifikuotų statybininkų.

2.6. Gyvenamųjų patalpų rinka Lietuvos didžiuosiuose miestuose 2005 metais

Vilnius

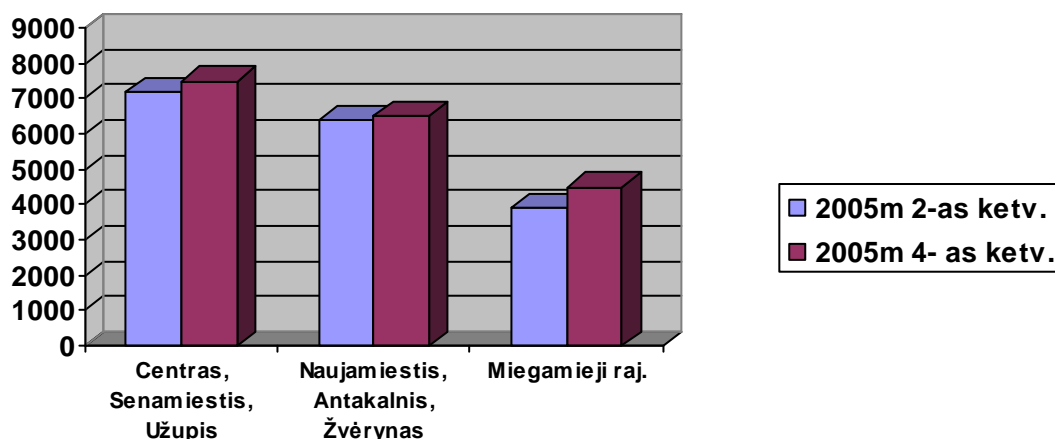
Vilniaus gyvenamojo būsto savininkai 2005m. buvo nusiteikę optimistiškai: tiek butų, tiek gyvenamųjų namų ir žemės sklypų pardavimo kainos augo, o paklausa nekilnojamajam turtui buvo kur kas aukštesnė nei pasiūla. Augančios realios ir deklaruojamos gyventojų pajamos, itin palankios kreditavimo sąlygos bei žemi apsirūpinimo būstu rodikliai, didėjantis užsienio investuotojų dėmesys lėmė, kad būstų paklausa ir toliau didėtų. Nors Vilniuje naujos statybos butų pasiūla pastaraisiais metais augo (2004 m. naujos statybos butų pasiūla palyginti su 2003 m. išaugo apie 50 proc, o 2005 m. buvo prognozuojama apie 30 proc. didesnė nei 2004 m.), per metus pastatomų 3000-4000 butų dabartinės rinkos sąlygomis nepakako. Todėl 2004 m. beveik visi (apie 99 proc.) pastatyti butai buvo parduoti, o iš 3800 iki 2005-ųjų pabaigos numatomų pastatyti ir naudoti atiduotų butų, neparduotų ar nerezervuotų turėjo likti apie 30 proc. Aktyviai rezervuojami butai buvo tuose namuose, kurie turėjo būti baigti statyti tik 2006 m. Greičiausiai išpirkti (rezervuoti)

butai buvo prestižiniuose miesto rajonuose (Senamiestyje, Žvėryne, Antakalnyje) ir patraukliose teritorijose esančiuose namuose.[16]

Buvo prognozuojama, jog per 2006 m. Vilniuje bus pastatyta ne daugiau 4000-4500 butų, tad tendencija pirkti butus dar gerokai iki namo statybos, mažiausiai turėjo nesikeisti dar kelerius metus. Antrinėje rinkoje esančių naujos statybos butų buvo mažoka, todėl pirkėjai, norintys įsigyti naujos statybos butą jau pastatytame name, buvo priversti mokėti 10-20 proc. aukštesnę kainą palyginus su buto, kurį buvo galima įsigyti naujame name po metų. Didžiausią paklausą turėjo 1-2 kambarių butai (iki 70 kv.m ploto), kiek mažesnę - 3-jų kambarių butai (80-90 kv.m ploto). 100 kv.m ir didesnio ploto butų paklausa buvo dar mažesnė. Sparčiai augant naujos statybos butų kainoms mieste (ypač centrinėje dalyje), didesnių butų kainos vijosi individualių bei sublokuotų namų kainas priemiesčiuose. Todėl potencialūs pirkėjai dažnai rimtai svarstė apie alternatyvą įsigyti namą užmiestyje.

2005 m. pavasarį Vilniaus gyvenamojo būsto rinkoje ir toliau vyko arši pirkėjų kova dėl naujos statybos būstų bei mažesnio gyvenamojo ploto butų prestižiniuose rajonuose. Potencialių pirkėjų įkarščio neatšaldė ir Vyriausybės planai įvesti nekilnojamojo turto mokesčių fiziniams asmenims. Ryškus aukštesnės kokybės būstų paklausos ir pasiūlos neatitikimas lėmė, kad naujų butų bei butų prestižiniuose miesto rajonuose kainos nors pamažu, bet visgi didėjo. Be to, sparčiai brangstantys žemės sklypai, kuriuose būtų galima statyti daugiabučius gyvenamuosius namus, bei didėjanti statybos darbų savikaina lėmė, kad kylant nekilnojamojo turto kainoms, investicijų į gyvenamosios paskirties pastatus, pelningumas ne didėjo, o netgi šiek tiek sumažėjo. Aiškiai per maža žemės sklypų daugiabučių namų statybai pasiūla sostinėje lėmė, kad miesto ribose buvo projektuojami vis aukštesni bei vis didesni parduodamo butų ploto požiūriu gyvenamieji namai, kuriuose dažniausiai butų koncentracija gerokai viršijo sovietmečiu statytuose namuose. Sąlyginai žemų (iki 5 aukštų) naujų namų butų kainos apie 10 proc. viršijo vidutinį kainų lygį. Intensyvėjant žemės sklypų užstatymui, vis daugiau statant aukštų pastatų gyvenamuosiuose miesto rajonuose, metų pabaigoje turėjo dar labiau skirtis daugiaaukščių ir mažaukščių pastatų butų kainos. Dėl naujų butų brangumo, senų butų rinka taip pat buvo suaktyvėjusi. Be to, senų butų kainos dėl per mažos pasiūlos rinkoje visiškai nepigo, o kartais (ypač 2 ar 3 kambarių) net kilo. Dėl pernelyg mažos pasiūlos gyvenamojo būsto sandoriai dažnai vyko neatsižvelgiant į rinkos kainų lygį, t.y. neretai buto pirkėjai už jiems patikusį butą sumokėdavo savininko prašomą kainą, kuri buvo daug aukštesnė nei tuometinė buto rinkos vertė. Naujos statybos 3 – 4 kamb. butų vidutinės kainos Vilniuje 2005 metais pavaizduotos 4 pav.

Lt/kv.m



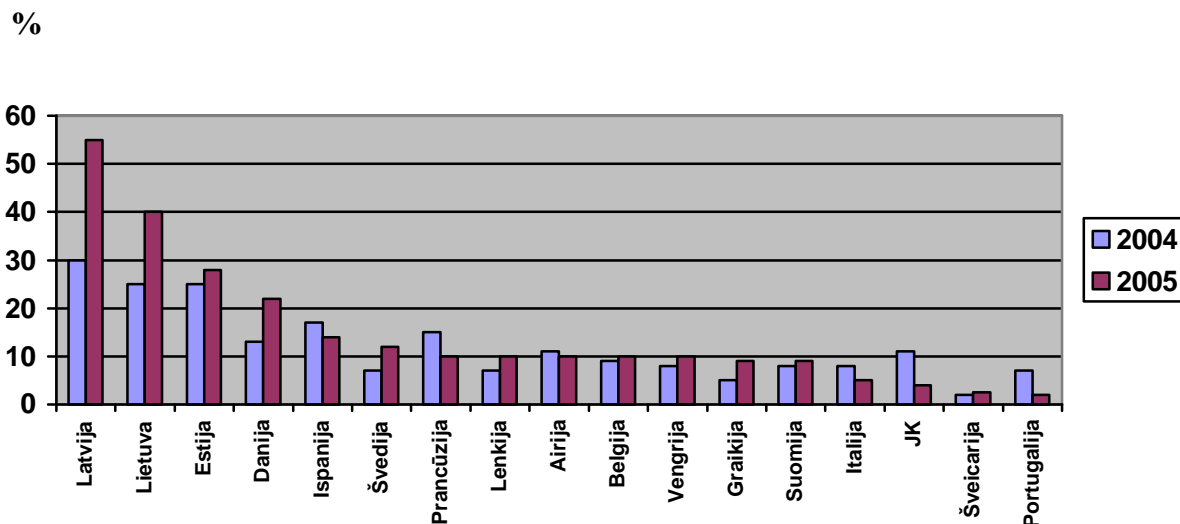
4 pav. Naujos statybos 3 – 4 kamb. butų vidutinės kainos Vilniuje 2005m.

Šaltinis: pagal <http://www.inreal.lt/> Prieiga per internetą 2008.03.08

Praėjus metams (gegužės mėn.) nuo įstojimo į Europos Sąjungą, buvo galima konstatuoti faktą, kad gyventojų lūkesčiai ir specialistų prognozės išsipildė: nekilnojamojo turto kainos iš tikrųjų žymiai pakilo. Butų kainos Senamiestyje ir prestižiniuose rajonuose nuo 2004 gegužės pakilo apie 30 procentų. Naujos statybos butai miegamuosiuose rajonuose pabrango 30-40 proc., o senos statybos butai blokiniuose namuose -30-35 procentų. Kaip nebūtų ironiška - kainų kilimą kur kas labiau įtakėjo ne miniomis turėję suplūsti turtingų užsienio piliečių srautai (kaip tikėjosi nemažai rinkos dalyvių) ar stebuklingai pagerėjusi ekonominė padėtis mūsų šalyje, o vietinių gyventojų pasiryžimas žūtbūt įsigyti būstą kol jis dar nepabrango. Nuostatos, kad būstas „iki ir po įstojimo į Europos Sąjungą brangs“ arba „įvedus eurą būstas vėl labai brangs“, paremtos gyventojų optimistiniais lūkesčiais dėl ateities bei itin palankių skolinimosi sąlygų lėmė, kad norinčių skaičius įsigyti būstą labai stipriai išaugo, lyginant su ankstesniais metais. Todėl kainos augo ne tik užsieniečių įtakai pakankamai jautriame rinkos segmente - Senamiestyje ir prestižiniuose rajonuose, bet ir tame segmente, kur 99 proc. pirkėjų - lietuviai - t. y. miegamuosiuose rajonuose.[28]

Tad nenuostabu, kad susidaręs skirtumas tarp paklausos bei realios pasiūlos (pasiūla dažnai sumažėdavo dėl rinkoje veikiančių spekuliantų, kurie rezervuodavo naujai statomus butus bei perparduodavo juos vėliau) visiškai nemažėjo. Įvairūs biurokratiniai stabdžiai, stabdantys naujų statybų plėtrą mieste (žemės paskirties keitimo problemos, parkingo normatyvų kaitaliojimai, nekilnojamojo kultūros paveldo įstatymas ir kt.) buvo skirti darniai miesto plėtrai (kas irgi labai svarbu), bet deja tuo metu visa tai tapo viena iš priežasčių, kodėl miesto gyventojams būstą teko pirkti vis brangiau. Pasiūlą neigiamai veikiančiu veiksniu vis dažniau tapo planuojamų statybų kaimynystėje gyvenančių gyventojų įvairūs protestai, stabdantys pastatų projektavimo bei statybos procesą. Buvo nemažai atvejų, kai dėl gyventojų noro pasipelnyti statybininkų sąskaita, statybos

procesas buvo atidėliojamas mėnesiams arba net metams. Aukšta būsto paklausa, menkas sklypų pasirinkimas, itin sparčiai augančios žemės kainos (per metus sklypų potencialiai tinkamų daugiabučių namų statybai kainos šoktelėdavo iki 100 proc.), lėmė tai, kad statybų bendrovės pirkdamos sklypus dažnai planuodavo pardavimo kainas ne pagal esamą rinkoje kainų lygį, bet su prielaidomis, kad kainos vis dar kils ir, kad numatomų statyti butų realizacijos kainos bus aukštesnės nei tuo metu. Todėl tokiomis prielaidomis paremta statybos darbų savikaina turėjo reikšti, kad artimiausiu metu didelė dalis statybos bendrovių pasirengusios konkuruoti rinkoje įvairiomis marketingo priemonėmis, tačiau tik ne kainomis (kadangi kainų kilimas dažnai jau buvo užprogramuotas jų verslo planuose). Remiantis aukščiau išdėstytomis prielaidomis, buvo galima teigti, kad artimiausioje ateityje vargu ar galimi kardinalūs pokyčiai rinkoje (pavyzdžiui ryškus kainų kritimas). Turbūt geriausia, ko galėjo ekspertai tikėtis per artimiausius metus - tai kainų kilimo tempo sulėtėjimas bei jų stabilizacija tolimesnėje ateityje. Deja, nors daug kam atrodė, kad tai dienai nekilnojamojo turto kainos Vilniuje buvo visiškai neprotingos, reikia pripažinti, kad jos buvo beveik identiškos būsto kainoms Rygoje ar Taline bei gerokai mažesnės negu labiau išsivysčiusiose Vakarų Europos valstybėse. Europos nekilnojamojo turto profesijų tarybos (CEPI) atlikto tyrimo duomenimis 2004-aisiais kainos kilo ne tik Lietuvoje ar Latvijoje (Rygoje užfiksuotas 30 proc. kainų kilimas), bet ir tokiose valstybėse kaip Danija (12,6 proc), Ispanija (14 proc), Prancūzijoje (17,8 proc), Norvegijoje (13 proc.) bei kitose. Kainų kritimas užfiksuotas tik Vokietijoje (-2,2 proc.) bei Austrijoje (-2,39 proc). Auganti Lietuvos gyventojų perkamoji galia, labai menkas apsirūpinimas būstu (vertinant Europos masteliais), pernelyg maža būsto pasiūla, artėjantis euro įvedimas (ekonomiškai nepagrįstas, tačiau labai svarus faktorius) - tai esminiai veiksniai, kodėl įstojimo į Europos Sąjungas antrąsias metines pasitikome tikrai ne su mažesnėmis kainomis (žr. 5 pav.)



5pav. Gyvenamojo būsto kainų pokyčiai (proc.) 2004m. ir 2005m. Europos Sąjungos šalyse

Šaltinis: <http://www.dnb nord.lt/>, sudaryta pagal RICS, CEPI, Ober-haus Prieiga 2008.03.01

Žinant, jog būsto kainos Vilniuje per pastaruosius trejus metus padvigubėjo (atskiris atvejais beveik patrigubėjo), didžiumai rinkos dalyvių kilo įtarimų, jog butų kainos sostinėje jau peraugo visas įmanomas ir neįmanomas ribas. Iš tiesų toks kainų kilimas buvo kiek bauginantis, kadangi lyginant nekilnojamojo turto kainų kilimo tempus su šalies makroekonominių rodiklių pokyčiais buvo galima pastebėti, jog pastarųjų gerėjimo tempai (pvz., BVP augimas, nominalaus ir realaus darbo užmokesčio augimas ir kt.) gerokai atsiliko nuo pokyčių nekilnojamojo turto rinkoje (ir BVP, ir atlyginimų augimas per pastaruosius kelis metus neviršijo 10 proc. per metus). Kita vertus, lyginant Vilnių su kitomis Baltijos valstybių sostinėmis - Talinu ir Ryga, - kainų kitimo tendencijos ir lygis buvo panašūs.

Žemiausias naujos statybos butų su daline apdaila kainų lygis Vilniuje (2900 Lt/kv.m), buvo šiek tiek aukštesnis nei Rygoje, o Taline kainos netgi aukštesnės nei Vilniuje. Lyginant prestižinio būsto kainas (brangiausias butus), buvo galima teigti, jog tuo atveju pirmavo Ryga. Latvijos sostinėje buvo užfiksuota sandorių, kuriuose pirkėjas už jam patikusį butą buvo sumokėjęs per 17000 litų už kvadratinį metrą. Tad daugelio Lietuvos žmonių fantastinėmis laikomos gyvenamojo būsto kainos Vilniaus senamiestyje, lyginant jas su kitų Baltijos šalių sostinių prestižinių butų kainomis, buvo ne tokios jau išskirtinės. Bene vienintelė būsto rinkos sritis, kurioje pirmavo Vilnius - senų būstų kainos miegamuosiuose miesto rajonuose. Jos buvo apie 20-25 proc. didesnės nei Taline ir apie 5-15 proc. - nei Rygoje. Nors nuo tų metų pradžios iki metų galo buvo planuojama pastatyti apie 4000 naujų butų, ne mažiau 95 proc. jų jau buvo parduoti arba rezervuoti. Tie 5 proc. neparduoti dėl vienintelės priežasties – kai kurios statybų bendrovės matydamos itin aukštą paklausą naujos statybos butams, arba sustabdė butų pardavimą (su optimistiniais lūkesčiais, kad kainos vis dar kils ir vėliau šiuos butus bus galima parduoti dar brangiau), arba tiesiog buvo prašoma kainų kiek

aukštesnių nei rinkos (vėlgi buvo turima galvoje – jei nepirks šiandien - nupirks vėliau). [39] Per 2006 m. Vilniuje buvo planuojama pastatyti apie 4000-4500 butų. Todėl tikėtis esminių rinkos permainų (kainų kritimo) artimiausiu metu nevertėjo. Nors vilčių, kad kainų kilimo tempai turėtų aprimti, buvo.

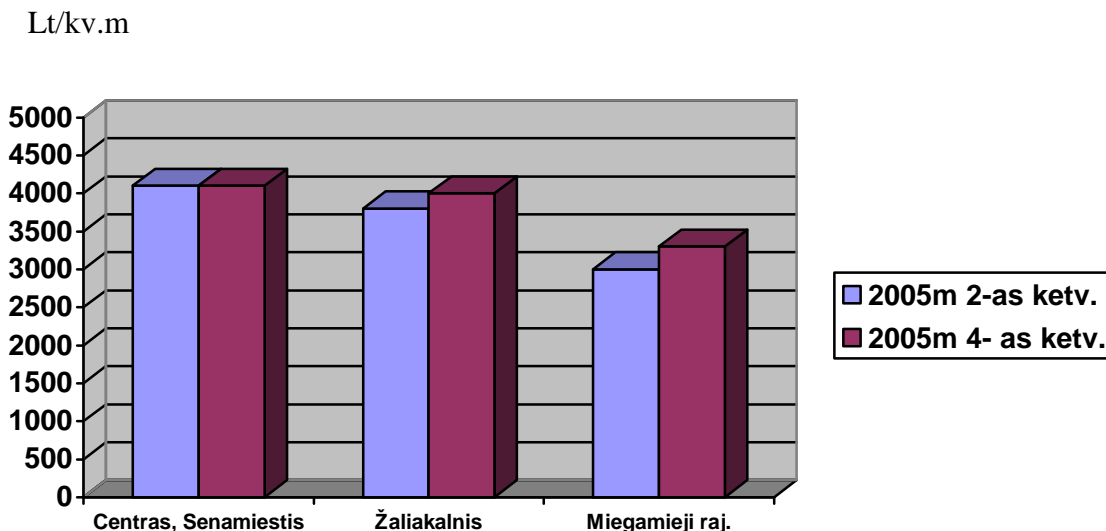
2005 m. nekilnojamojo turto rinka, kaip reta, buvo aktyvi, o kai kuriose jos segmentuose (pvz., gyvenamajame sektoriuje) užfiksuoti nauji rekordai. Per vienuolika 2005 metų mėnesių būstai Vilniuje brango apie 50 proc. Ypač pabrango butai senuose blokiniuose namuose (40-60 proc.). Naujų butų kainos kilo maždaug 30-40 proc., o tai irgi rekordinis skaičius. Tad 2004-ųjų pabaigoje darytos įprastinės prognozės, kad būsto kainos per 2005-uosius kils 10-20 proc., pasirodė kuklios. Lyginant su 2002 metais, Vilniuje gyvenamosios paskirties turto kainos per pastaruosius trejus metus išaugo 2-3 kartus. [28]

Kainų kilimo priežastys kelerius metus iš eilės išliko tos pačios: itin palankios banko paskolų sąlygos, žemas apsirūpinimo būstu lygis (lyginant su kitomis ES šalimis senbuvėmis), per maža naujų būstų pasiūla, aukščiausią perkamąją galią turinčių žmonių koncentracija didmiesčiuose. Taip pat didelę įtaką rinkai turėjo visuomenėje įsigaliojusios nuostatos, kad „nekilnojamojo turto kainos kilo, kils ir apskritai jos negali nekilti“. Remdamiesi nuostata, kad ateityje kainos gali dar labiau kilti (pvz., labai populiaru nuostata, kad kainos iki euro įvedimo turi būtinai kilti) žmonės drąsiai pirko būstą, nes tikėjosi, kad jis ateityje dar labiau brangs. Vis daugiau žmonių genami tokių lūkesčių pirko būstą ne tik savo poreikiams (gyventi), bet ir investuodami - įsigydami antrąjį, trečiąjį ir n-tąjį būstą, kad gautų pajamų iš nuomos arba tikėdamiesi vėliau pelningai perparduoti. Naujos statybos butai kartais buvo rezervuojami net neturint finansinių išteklių sumokėti visą buto kainą - tikintis, kad dar neatėjus laikui įmokėti pagrindinę sumą pavyks surasti pirkėją, kuris už buto rezervaciją sumokės daugiau. Didėjanti perpardavinėtojų, ypač neprofesionalių, veikla pradėjo kelti ir tam tikrą nerimą, kadangi lengvai užsidirbti nori vis daugiau žmonių, nieko nenučiuokiančių nekilnojamojo turto rinkoje bei sunkiai besiorientuojančių situacijoje.

Kaunas

2005 m. pradžioje didelių pasikeitimų gyvenamojo būsto rinkoje nenutiko. Butų kainos, palyginti su 2004 metais, nedidėjo. Paklausa vis dar viršijo pasiūlą, ypač naujesnės statybos ar kapitaliai suremontuotų butų.

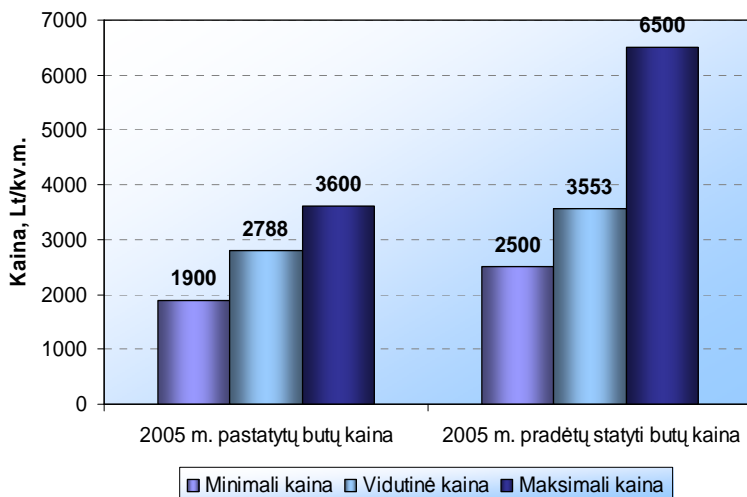
Kauno individualių namų rinka taip pat nekito. Greičiausiai buvo nuperkami naujos šiuolaikiškos statybos, 150-200 kv. m bendro ploto visiškai įrengti namai, kainuojantys nuo 400000 iki 600 000 litų.



6 pav. Naujos statybos 3 – 4 kamb. butų vidutinės kainos Kaune 2005m.

Šaltinis: pagal <http://www.inreal.lt/> Prieiga per internetą 2008.04.02

Kauno gyvenamųjų patalpų rinka suaktyvėjo pavasarį. Per kovo mėnesį šoktelėjusios kainos skatino pirkėjus būti aktyviais. Didžiausią paklausą turėjo 2-3 kambarių butai. Paklausuose rajonuose, t. y. Centre, Senamiestyje ir Žaliakalnyje, butai pabrango 15-20 proc. Eiguliuose, Kalniečiuose bei Šilainiuose - 10-15 proc. [8] Taip pat pabrango butai ir senuose namuose. Kainų kilimą lėmė daugelis faktorių. Vienas iš jų – pabrangę nauji butai. Todėl vidutinės pajamas gaunantiems asmenims naujos statybos būstas vis dar buvo neįperkamas. Dėl paklausos ir pasiūlos neatitikimo senesnių būstų rinkoje kainos tebekilo. Kitas faktorius buvo tobulėjanti būsto kreditavimo sistema: mažėjančios bankų paskolų palūkanos, ilgėjantis paskolos grąžinimo laikotarpis, didesnė paskolas teikiančių institucijų konkurencija. Individualių ir blokuotų namų rinka nekito: paklausūs išliko nauji arba visiškai rekonstruoti nedidelės kvadratinės (maždaug 150-250 kv.m bendro ploto) namai bei su šalia esančiu 6-10 arų žemės sklypu. Dažniausiai buvo domimasi namais, kuriuos galėjo šildyti dvejopai: ir dujomis ir kietu kuru. (7 pav.)



7 pav. Kaune nauji butai per 2005 m. vidutiniškai pabrango apie 20-30 proc.

Šaltinis: <http://www.evpa.lt> Prieiga per internetą 2008.04.05

Birželio mėn. Kauno gyvenamųjų patalpų rinka pagyvėjo, nes buvo teikiami lengvatiniai kreditai būstui įsigyti, o tai skatino pirkėjus nedelsti įsigyjant būstą. Didžiausią paklausą turėjo 2-3 kambarių butai miegamuosiuose rajonuose. Remiantis ankstesne patirtimi buvo galima teigti, jog lengvatinių kreditų teikimas vėl galėjo sukelti gyvenamojo būsto pasiūlos ir paklausos neatitikimą. Rudenį gyvenamojo būsto rinka pagyvėjo. Didžiausią paklausą turėjo 2-3 kambarių butai. Vis dažniau buvo perkami ir prestižiniai didelės kvadratūros prabangūs butai, pro kurių langus matyti graži panorama. Dalis butų buvo perkami dėl investicijų: tikintis, jog jie brangs. Dažniausiai pirkdavo butus Žaliakalnyje, Eiguliuose, Kalniečiuose, Šilainiuose. Pirmenybė teikiama naujesnių namų butams, taip pat butams po remonto ar autonomiškai šildomiems.

Individualių ir blokuotų namų rinka nekito. Paklausiausi buvo naujesnės statybos arba kapitaliai rekonstruoti nedidelės kvadratūros (maždaug 150-200 kv.m bendro ploto) namai, bei namai su šalia esančiais 3-10 arų žemės sklypais. Naujo individualaus namo be vidaus apdailos kaina yra nuo 2000 iki 3000 Lt/kv.m (įskaitant žemės sklypo kainą). Individualūs gyvenamieji namai sparčiausiai statomi šiuose rajonuose: Vytėnuose, dalyje Sargėnų, Romainiuose, Ringauduose, Ramučiuose, Vaišvydavoje, Noreikiškėse. Dažniausiai domimasi namais, kuriuos galima šildyti ir dujomis, ir kietuoju kuru.

Klaipėda

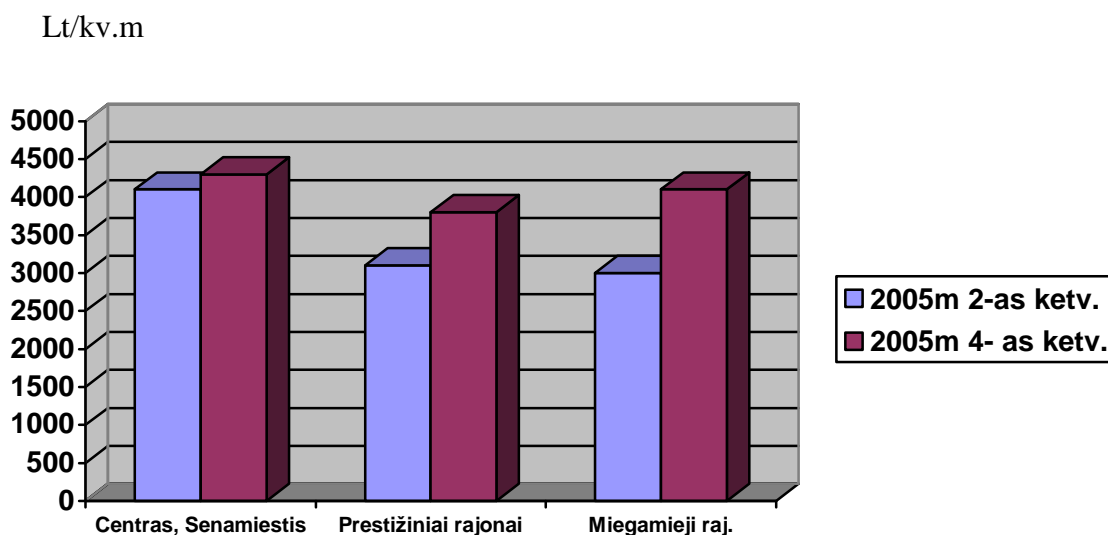
2005 metų pradžioje prognozės nepasitvirtino - gyvenamųjų būstų rinka susijaukė. Atsakyti, kas buvo pigu, o kas brangu, itin sudėtinga. Jei anksčiau kainos buvo nustatomos pagal vienokius ar kitokius kriterijus, o skirtumas tarp mažiausios ir didžiausios kainų neviršijo 10-15 proc, tai tuo metu šis skirtumas keleriopai išaugo. 2005 metų vasario pradžioje 3-ų kambarių butą su holu (apie 78 kv. m., miegamuosiuose Klaipėdos rajonuose) buvo galima nupirkti ir už 93 000, ir už 205 000

litų.[36] Tad net jei atsižvelgtume į buto vietą, įrengimų kokybę ir kitus faktorius, lemiančius gyvenamojo būsto vertę, skirtumas pernelyg didelis.

Buvo pastebima, kad atsirado vis daugiau tuščių butų, vadinasi, ir nuomininkų (ar būsto ieškančių) buvo mažiau. Kainos nekito, rinkos aistros pradėjo rimti.

Palanga, Neringa ir kiti kurortiniai miesteliai tebebuvo paklausūs, kainos čia nuolat kilo po 5-10 proc. per mėnesį. Pavasariop kiek paklausesnė tapo Neringa, bet ir patrauklesnių objektų čia buvo daugiausiai, o ir ateityje buvo planuojami dar keli išskirtiniai projektai.

Vasarį rinkos situacija nepakito, kainos vis kylo, pasiūla buvo minimali, o paklausa didžiulė. Buvo graibstomi net ir nepopuliarūs, neišvaizdūs, didelių investicijų į remontą reikalaujantys objektai. Kovą senos statybos būsto kainos šoktelėjo dar apie 10-15 proc. ir jau viršijo net ir 2004 m. pradžios kainų lygį. Perkami buvo tiek kuklūs vieno kambario butai miesto pakraščiuose, tiek ir prabangūs kelių kambarių apartamentai miesto centre. Naujos statybos 3 – 4 kamb. butų vidutinės kainos Klaipėdoje 2005m. parodytos 8 pav.



8 pav. Naujos statybos 3 – 4 kamb. butų vidutinės kainos Klaipėdoje 2005m.

Šaltinis: pagal <http://www.inreal.lt/> Prieiga per internetą 2008.04.05

Analogiška situacija pasireiškė ir individualių namų rinkoje. Kainos pavasario mėnesiais tik kylo. Pasiūla taip pat buvo minimali, o paklausa - didžiulė. Namai, kaip ir butai, buvo perkami bet kokios būklės - ir nebaigti statyti, ir netgi lūšnos, kurias vertėtų nugriauti ar visiškai rekonstruoti. Paklausūs išliko ir žemės sklypai, kurie buvo patrauklūs tiek stambioms statybinėms organizacijoms, statančioms gyvenvietes, daugiabučius ir pan., investiciniu požiūriu, tiek ir tuomet, kai statomas vienas individualus gyvenamasis namas.

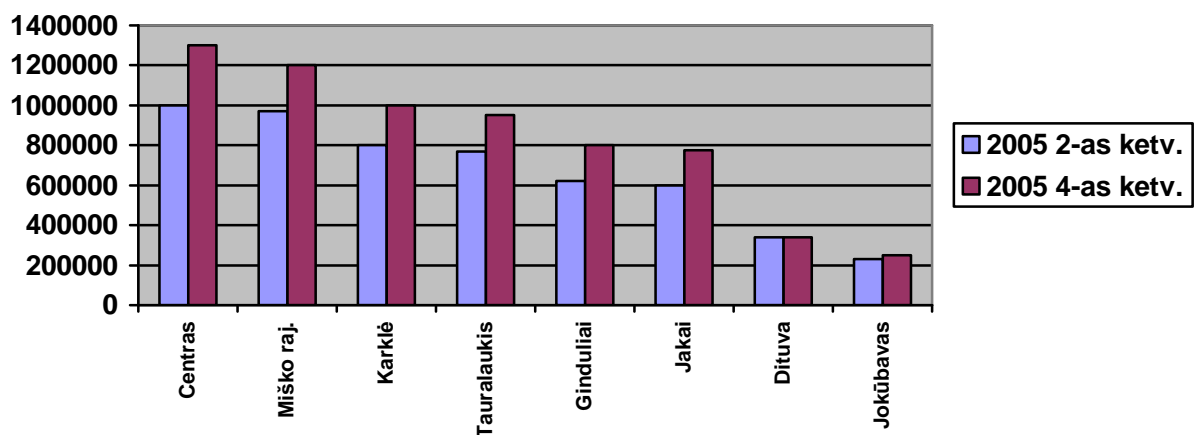
Gegužės mėnesį tiek butų, tiek gyvenamųjų namų ir žemės sklypų pardavimo kainos tebeaugo, o paklausa nekilnojamajam turtui vis dar išliko kur kas aukštesnė nei pasiūla. Augančios realios ir

deklaruojamos gyventojų pajamos, itin palankios kreditavimo sąlygos bei žemi apsirūpinimo būstu rodikliai, didėjantis užsienio investuotojų dėmesys lėmė, kad būstų paklausa ir toliau didėjo.

Renkantis gyvenamąjį būstą, pirmumas buvo teikiamas, be abejo, naujos statybos butams, kurių tuomet Klaipėdoje kaip niekada buvo daug (per 2005 m. buvo prognozuojama pastatyti iki 50,000 m² ploto gyvenamosios paskirties objektų). Taip pat buvo pastebima, kad statybų žemėlapis žymiai išsiplėtė. Jei anksčiau naujos statybos koncentravosi miesto centre ir teritorijose netoli miesto centro, tai tuo metu jos vykdavo ir anksčiau užmirštuose miegamuosiuose Klaipėdos rajonuose (pvz.: daugiabutis Varpų g., statybos Tauralaukyje, kotedžai Medelyno g. ir kt.).

Analogiška situacija pasireiškė ir gyvenamųjų namų segmente. Statybų bumus buvo apėmęs ir privačius asmenis. Teritorijose aplink Klaipėdos miestą sparčiai kilo vieno buto individualūs gyvenamieji namai. Populiariausi rajonai išliko tie patys: Ginduliai, Tauralaukis, Jakai, Klemiškė, Mazūriškės ir kt. Vis mažiau liko teritorijų aplink Klaipėdos miestą, kuriose dar nevyko kokios nors statybos. Tarp gyvenamojo sektoriaus stabiliausias išliko nuomos segmentas. Čia praktiškai niekas nepasikeitė. [16]

Lt



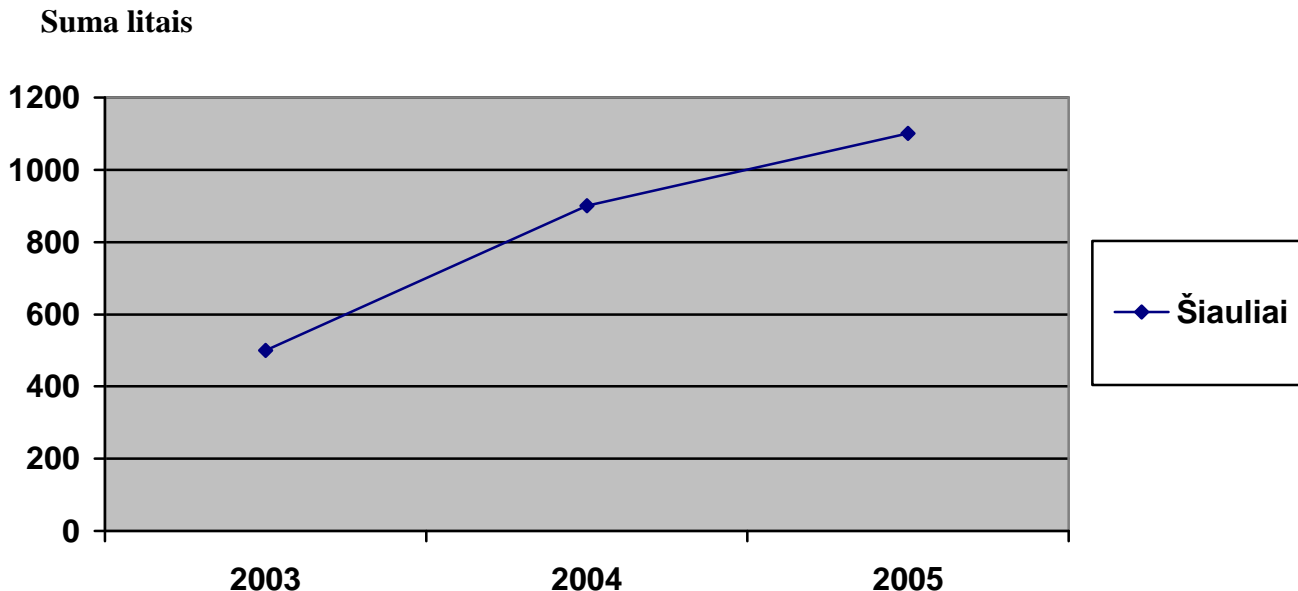
9 pav. Vidutinės gyvenamųjų namų kainos Klaipėdoje 2005m.

Šaltinis: pagal <http://www.inreal.lt/> Prieiga per internetą 2008.04.05

Šiauliai

2005 m. Šiauliuose suaktyvėjo butų ir gyvenamųjų namų rinka. Sudarius palankias būsto kreditavimo sąlygas, daugėjo individualių namų statybų. Šiauliuose beveik susiformavo Žaliūkių kvartalas, vyko statybos Pabalių gatvėje. Kilo privačių namų kvartalas Pramonės gatvėje, kūrėsi gyvenamieji rajonai Bačiūnų ir Vyturių gatvių sankryžoje. Gyvenamiesiems namams statyti buvo reikalingos parengtos teritorijos su išplėtotą inžinerine infrastruktūra. Ekspertai 2005 m. aukščiausiai vertino Šiaulių centrą bei Šimšės mikrorajoną. Ekspertų nuomone, kainos labiausiai turėjo kilti Kalniuko rajone ir Medelyne. Buvo formuojamas privačių namų kvartalas su įrengta infrastruktūra Ginkūnuose. Šiauliečiai gyvenamuosius namus stengėsi pasistatyti užmiestyje.

Ekspertai numatė, jog žemės kaina kils Ginkūnų, Aukštelkės, Bubių gyvenvietėse. Tebetrūko gyvenamųjų butų, kotedžų, žemės sklypų. Pasiūla neaugo, o paklausa, nors ir nežymiai, bet didėjo. Gana smarkiai šoktelėjusios gyvenamųjų patalpų kainos netgi nežymiai (5-10 proc.) kilo. Šiauliuose gyvenamųjų patalpų rinka suaktyvėjo, nes miestas reikalavo investicijų bei naujų statybų.



10 pav. Gyvenamojo būsto kainos 2005m. Šiaulių mieste

Šaltinis: pagal <http://www.enamai.lt/> Prieiga per internetą 2008.04.09.

Kaip ir anksčiau - 1 kambario butas vidutiniškai kainavo nuo 25 000 iki 35 000 litų, 2-ų kambarių - 38 000-55 000 litų, 3-ų kambarių - 45 000-55 000 litų, 4-ų kambarių 50 000-60 000 litų (tai priklausė nuo rajono, aukšto, namo būklės). Centrinėje miesto dalyje 1 kv. m. gyvenamųjų patalpų kainavo 1500 litų, naujos statybos būstų kainos buvo iki 2600 litų už kv. m. Vidutinė gyvenamųjų namų kaina nesikeitė: namų buvo galima įsigyti už 100 000-200 000 litų, o naujos statybos ar iš pagrindų atnaujinti namai kainuodavo nuo 200 000 iki 300 000 litų. [25]

Vasarį Šiaulių nekilnojamojo turto rinkos kainų kitimo tendencijos panašėjo į sausio. Mieste buvo užfiksuotas darbo užmokesčio didėjimas. Palyginti su 2004 m. sausiu, jis išaugo apie 15-20 proc. Tačiau šiauliečių gaunamas darbo užmokestis vis dar nesiekė vidutinio šalies mėnesinio darbo užmokesčio. Tai, suprantama, turėjo įtakos jų perkamajai galiai ir turinio prestižo kaitos tendencijai.

Šiauliuose, Paukščių take, buvo pradėtas statyti daugiabutis gyvenamasis namas.(žr. 11 pav.) Jame buvo planuojama įrengti 40 butų. Statinys pasižymėjo modernumu, patogia požemine automobilių aikštele, autonominiu šildymu, aptverta statinio teritorija, vaizdo stebėjimo sistema bei įėjimo kontrole. Buto kaina 2550 Lt/kv. m, be to, apsimokėjo pirkti automobilio aikštelės vietą (kaina 20 000 Lt) bei sandėliuko patalpas 1400Lt/kv. m.



11 pav. Daugiabutis gyvenamasis namas Paukščių take, Šiauliuose

Žemės sklypų, sodo namelių, kotedžų vis dar trūko. Paklausa, nors ir nežymiai, didėjo. Tą didėjimą lėmė žmonių noras investuoti į nekilnojamą turtą dėl augančių kainų ir artėjančio perėjimo prie euro valiutos bei Šiaulių plėtros tendencijų.

Išaugusios gyvenamųjų patalpų kainos ne tik kad nekrito, bet netgi šiek tiek didėjo (buvo galima teigti, kad kaina vidutiniškai išaugo 8 proc.). Bendrabučių kainos svyravo nuo 5000 iki 12 000 Lt (aukščiausią kainą lėmė nepriekaištingas interjeras, ar net bendrabučio rekonstrukcija į paprastą daugiabutį namą). Vidutinė vieno kambario bendrabučio kaina buvo 6500 Lt (apie 500 Lt/kv. m). Pagrindiniai kainą lemiantys faktoriai buvo buto įrengimo kokybė ir vieta. Vieno kambario butų kainos svyravo nuo 25 000 iki 38 000 Lt, 2 kambarių tarp 38 000 ir 60 000 Lt (miesto centre gerai įrengti ar tinkantys komercijai - nuo 120 000 iki 160 000 Lt), 3 kambarių - 45000-60000 Lt, komercijai tinkančių ar labai patogioje centrinėje miesto dalyje, plytiniuose namuose esančių butų kainos buvo nuo 120 000 Lt iki 180 000 Lt), 4 kambarių - nuo 55 000 iki 75 000 Lt (atsižvelgiant į rajoną, aukštą, namą, būklę). Gyvenamojo būsto kaina labiausiai priklausė nuo vietos (labiausiai buvo vertinami butai centre), namo statymo metų, buto įrengimo, ir praeinančių žmonių srauto (jei butą norėtusi naudoti komercijai). [16]

Šiaulių mieste iki pat balandžio mėnesio pabaigos kainų kilimo tendencijos nesikeitė. Gyvenamojo būsto rinkoje vis dar buvo fiksuojamas 5 - 10 proc. kainų kilimas per mėnesį. Nežiūrint į tai, kad kainos tikrai aukštos, aktyviai buvo perkami tiek šiuolaikiškai įrengti, tiek kapitalinio remonto reikalaujantys butai. Patraukliausi pirkėjams buvo tiek centrinėje miesto dalyje, mūriniuose namuose, tiek gyvenamuosiuose rajonuose esantys butai. Vis daugiau klientų domėjosi naujos statybos daugiabučiu namu Paukščių take.

Miesto gyventojai domėjosi žemės sklypais „Bubių“ gyvenvietėje ar kitais, esančiais 10-15 km. už miesto. Šiais sklypais domėjosi, nes jie buvo pigesni.

Gegužės mėnesį nekilnojamojo turto rinka Šiauliuose šiek tiek stabilizavosi. Kainos augo, tačiau nežymiai - vos 3-5 proc. Paklausos sumažėjimą lėmė metų sezonas: daug žmonių jau poilsiaavo, išskylavo.

Patraukliausi ir paklausiausi pirkėjams buvo tarpiniai (esantys ne pirmame ir ne paskutiniame aukštuose) ir ne kampiniai mūrinių daugiabučių namų butai. Labiausiai domėjosi tais butais, kurie buvo pastatyti miesto centre, pėsčiųjų take ar kitose centro ribose esančiose pagrindinėse gatvėse. Nepaisant to, vis dažniau buvo domimasi naujais butais, esančiais pietinėje miesto dalyje.

Gegužę Šiauliuose itin domėtasi sodų nameliais ir sodybomis. Tai natūralus metų sezono reiškinys. Sodų namelius galima grupuoti į dvi kategorijas: gyvenamuosius ir poilsinius. Dažniausiai šiauliečiai domėjosi gyvenamaisiais sodų sklypais, esančiais 2-5 km už Šiaulių miesto ribos su 70-120 m² namukais ir pagrindinėmis komunikacijomis (elektra, vandentiekis, kanalizacija). Tokio tipo sodų namelių sklypų kainos svyravo 1500-2500 litų už arą. Gyvenamasis namelis kainavo 500-1000 Lt/m². Dažniausiai į vasarnamius tokiuose sklypuose buvo kreipiama mažiau dėmesio, svarbiausia buvo sodo vieta, aplinka (pageidautina šalia ežero, tvenkinio, regioninio parko ar pan.). Tokių sodų sklypų kainos dominavo nuo 300 iki 800 litų už arą. Pigesni buvo tie sodų sklypai, kur mažiau komunikacijų arba jų iš viso nebuvo bei pastatyti toliau nuo miesto. Tokiuose sklypuose esančių namelių 1 m² kaina buvo 200-400 litų. [29]

Tačiau jei sodo namelio vieta buvo prestižinė, pirkėjas mokėdavo aukštą kainą tiek už sklypą (3000-4000 Lt/arą), tiek už sodo namelį (1500-2500 Lt/m²). Rinkoje paklausą turėjo ir sodybos. Jų kainos buvo labai skirtingos ir priklausė nuo daugelio faktorių: vietos, gamtovaizdžio, pastatų ir jų būklės, komunikacijų, leidimų statybai ir pan.

Šiauliuose nuo vasaros kainos po truputį stabilėjo. Pardavėjai vis dar norėjo parduoti turtą kuo brangiau, tačiau pirkėjai jau neskubėjo mokėti prašomos kainos. Daugiau domėtasi centre esančiais butais, tačiau miegamuosiuose rajonuose kaina buvo kur kas prieinamesnė. Didžiausia paklausa tuo metu buvo šiuolaikiškai suremontuotų butų.

Aktyviai domėtasi Paukščių take pirmuoju po ilgos pertraukos pabaigtu statyti daugiabučiu namu. Šalia šio namo buvo statomas kitas beveik identiškas daugiabutis. Dar vienas 24 butų namas bei keturi kotedžai pradėti statyti Vytauto gatvėje, kitas daugiabutis buvo statomas Draugystės prospekte. Iš viso tuo metu buvo statoma apie 100 naujų butų.

Mieste pastebimai plėtėsi individualių gyvenamųjų namų statyba. Gyventojai stengėsi statyti namus iš modernių medžiagų, naudojant pažangias technologijas. Tačiau tokių namų rinkoje nuolat trūko, nes dažniausiai jie buvo statomi savo reikmėms. 2005 metais tokių namų kainos svyravo iki 500 000 litų, o kai kurių buvo priartėjusi prie 1 000 000 litų. Neįrengtų namų kaina buvo apie 300 000 litų, bet tokių namų siūlė nedaug. Gyventojai vis labiau buvo linkę investuoti ne į senus namus - juos pirkti ir atnaujinti, bet statyti naujus.

Gyvenamojo būsto kainos Šiauliuose pradėjo augti 2003 m., kai padidėjo paklausa. Tuomet 1 kv. m. gyvenamojo ploto kainavo apie 400-600 Lt, po metų pabrango iki 800-900 Lt, o 2005 m. padidėjo iki 1 000-1 200 Lt. už kv./m. Pirmąjį 2005 m. pusmetį kainos dar augo apie 30 proc, tačiau antrąjį pusmetį jos nustojo kilusios. Tiesa, pardavėjai dar vis norėjo parduoti brangiau, tačiau

pirkėjai jau neskubėjo mokėti prašomos kainos. Labiausiai domėtasi centre esančiais butais. Seni butai buvo brangesni miesto centre bei prie Paukščių tako - iki 2 000 Lt/kv.m, kartais net iki 3 500 Lt/kv.m. Miegamuosiuose rajonuose kaina buvo maždaug 1 000-1 500 Lt/kv.m. Didžiausią paklausą tuo metu turėjo šiuolaikiškai suremontuoti butai, kurių kaina 15 000-30 000 Lt brangesnė nei nesuremontuotų. [29]



12 pav. Naujos statybos butai

Vienas iš esminių 2005 m. miesto įvykių – tai, kad buvo pradėti statyti nauji daugiabučiai namai. Dėl to senų butų kainos šiek tiek nustojo kilti. Po 12 metų pertraukos 2005 m. rudenį Paukščių take baigtas statyti pirmasis daugiabutis namas (2004 m., „Šiaulių dujotiekio statyba“ po 6m. konservacijos pradėjo pardavinėti butus centre, P.Cvirkos gatvėje). Šalia šio namo buvo statomas kitas panašus daugiabutis (12 pav.).

Dar vienas 24 butų namas buvo pradėtas statyti Vytauto gatvėje (5 pav.), kitas daugiabutis statomas Draugystės prospekte. Tokio tipo būsto paklausa buvo, tačiau nedidelė, kadangi kainos šiame mieste buvo nemažos - 2 500-3 100 Lt/kv. m. Tačiau tai nestabdė investuotojų noro plėtoti gyvenamosios statybos projektus. Šiauliečiai rinkosi keisti gyvenamąjį būstą (butą) į 5-10 km nuo miesto esančius sodų bendrijų namelius. Naujieji savininkai juos atnaujindavo, kad juose būtų geriau gyventi. Išlaidos už komunalines paslaugas gyvenant tokiuose nameliuose buvo kur kas mažesnės nei miesto butuose.

Nuomojamų butų pasiūla Šiauliuose gana ribota, nors paklausa buvo nemaža. Šiek tiek daugiau buvo siūloma nuomotis brangesnių butų. Tuo metu pirkėjai buvo linkę imti banko paskolas butams pirkti ir mokėti palūkanas, nei mokėti nuomos mokesčių.

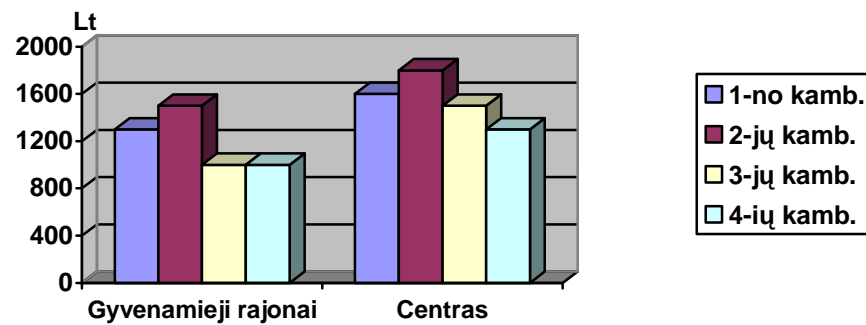
Gyvenamųjų patalpų nuomos kainos Šiauliuose 2004-2005 m., kaip ir ekonomikos lygis, augo, tačiau ganėtinai sunku apskaičiuoti, kiek procentų vidutiniškai pabrango, nes ją lemia labai daug veiksnių: buto vieta, statinio būklė, nuomojamų patalpų aukštas, šildymo tipas bei vidinė apdaila ir apstatymas. Didžiausia nuomos paklausa vyravo rugpjūtį spalį, kai į miestą suvažiavo universiteto studentai. Nuomos rinkai įtakos turėjo Šiaulių miesto Zoknių oro uostas (NATO pajėgų kaita), turizmas, vykdomos stambių objektų statybos bei suaktyvėjusios tarptautinės studentų mainų programos.

Pigiausiai buvo galima išsinuomoti atokesniuose miesto rajonuose, prastai įrengtus, neapstatytus butus. Lapkritį tokį butą buvo galima išsinuomoti už 150-300 Lt. Vidutinė iš dalies ar visiškai apstatytų butų nuomos kaina kiek patogesniuose rajonuose buvo 350-650 Lt. Brangiausiai nuomojo miesto centre, pėsčiųjų bulvare esančius, gerai įrengtus, visiškai apstatytus bei autonomiškai šildomus butus. Už tokio buto nuomą mokėta 700-1200 Lt. Dažniausiai žmonės nuomojosi 2-3 kambarių butus.

Panevėžys

Kaip ir buvo tikėtasi, sausį butų kainos pakilo. Dar labiau sumažėjo pasiūla, todėl gyventojai nebeskuba parduoti pigiau. Tokiu būdu gyvenamojo būsto rinkos vaizdas truputį išsikreipė. Panašių butų kaina skyrėsi iki 200 litų už kv. m. Labiausiai pabrango 2-ų kambarių butai. 2005 metais jie kainavo nuo 800 iki 1300 litų už kv. m. Kartais prašyta net 1500 litų už kv. m. Daugiausia butų buvo parduodama po 900-1100 litų už kv. m. Už 3-ų kambarių butą buvo prašoma nuo 50 000 iki 70 000 litų, tačiau pasitaikydavo ir norinčių parduoti už 90 000 litų. 4-ių kambarių butas galėjo kainuoti nuo 55 000 iki 90 000 litų. [31] Paklausiausi butai buvo anksčiau pamėgtuose rajonuose. Buvo prognozuojama, kad ateityje butai tikrai nepigs, gal netgi nežymiai brangs. Kylančios kainos, priklausė nuo žmonių gaunamų didesnių legalių pajamų, mažos gyvenamųjų būstų pasiūlos ir svarbiausia, kad vis daugiau žmonių ryžosi imti paskolą būstui įsigyti.

Panevėžyje nuo metų pradžios butų kainos pakilo iki 40 proc. Pasiūla buvo labai maža. Balandžio mėnesį kainos stabilizavosi. Nebuvo didelio kainų kilimo, nes kai kurių butų kainos pasiekė 1,800 Lt/m² ribą. Vieno kambario butai gyvenamuose rajonuose kainavo nuo 1,000 iki 1,300 Lt/m², centre iki 1,600 Lt/m², dviejų kambarių butai gyvenamuose rajonuose nuo 1,000 iki 1,500 Lt/m², centre iki 1,800 Lt/m², trijų kambarių atitinkamai pagal rajonus nuo 1,000 iki 1,500 Lt/m², keturių kambarių nuo 1,000 iki 1,300 Lt/m². [16]



13 pav. Gyvenamojo būsto kainos Panevėžyje 2005

Šaltinis: <http://www.google.lt/OBER-HOUSE/article>. Prieiga per internetą 2008.04.09.

Nuo balandžio pradžios iki gegužės pabaigos butų kainos išliko stabilios. Miesto centre 2-ų kambarių butų kainos svyravo nuo 1500 Lt/m² iki 1800 Lt/m². Kituose rajonuose vieno kambario butai kainuodavo nuo 35 000 iki 50 000 Lt, 2-ų kambarių butai - nuo 55 000 iki 75 000 Lt, 3-ų kambarių - nuo 75 000 iki 90 000 Lt, 4-ų kambarių - iki 110 000 Lt. [16]

Rugsėjo mėnesį gyvenamųjų patalpų kainos nusistovėjo. Buvo siūloma ir brangesnių, perplanuotų butų. Jų kaina, priklausomai nuo įrengimo, siekė iki 3000 Lt/kv. m. Gyvenamojo būsto pasiūla nebuvo didelė. Tuo metu jau buvo parduodami butai pradėtame statyti naujame gyvenamajame name ties Klaipėdos ir Projektuotojų gatvių sankryža (kaina svyravo nuo 2400 iki 2600 Lt/kv. m). Buvo planuojamas statyti naujas gyvenamasis namas miesto centre, Ramygalos gatvėje. Šiame name 1 kv. m. kaina siekė apie 3000 Lt. Miesto centre 1 kambario butai kainavo nuo 40 000 litų iki 60 000 Lt, 2 kambarių- 90 000-150 000 Lt (kartais net iki 240 000 Lt). Kituose miesto rajonuose 1 kambario butai kainuodavo 35 000-45 000 Lt, 2 kambarių - nuo 80 000 iki 100 000 Lt, 3 kambarių - nuo 90 000 iki 130 000 Lt, 4 kambarių nuo 90 000 iki 150 000 Lt. [13]

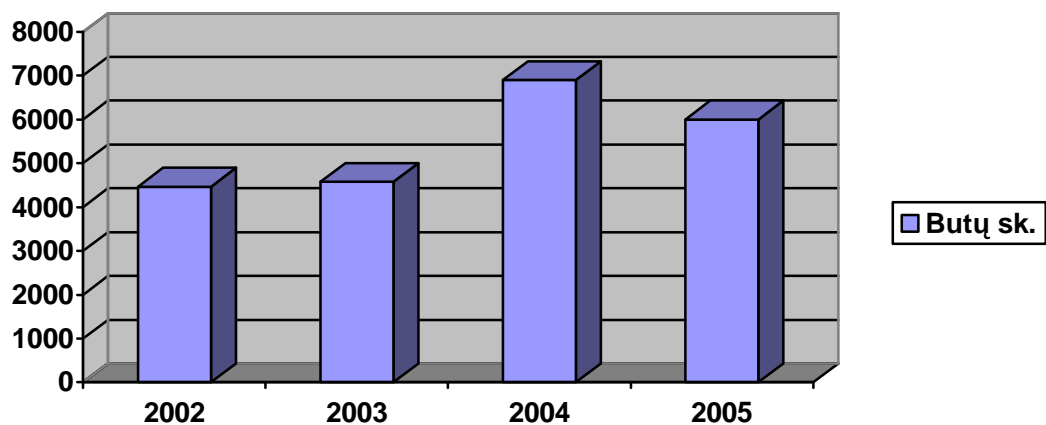
Butų nuomos rinka per metus taip pat pasikeitė. Metų pradžioje dar buvo galima išsinuomoti butą be papildomo nuomos mokesčio (sumokant tik už komunalinius patarnavimus). Butai buvo noriai nuomojami. Rudenį nuomos kainos svyravo nuo 100 Lt iki 400 Lt per mėnesį, ir tai priklausė nuo kambarių skaičiaus, buto įrengimo, vietos.

2.7. 2005 metų išvados ir tendencijos

Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje butų kainos sparčiau augo pirmą 2005 m. pusmetį, antrą pusmetį augimas buvo santūresnis (atitinkamai – apie 35 proc. ir 25 proc.). Klaipėdoje labiausiai brango nerenovuoti butai – apie 75%, renovuoti – apie 65%, naujos statybos butai – apie 55 proc. Ypač išsiskyrė nerenovuoti butai Centre ir Senamiestyje – šių butų kainos išaugo 100-120%. Klaipėdoje, kaip ir Kaune, kol kas nebuvo daug brangių naujų butų centrinėje dalyje pirkėjų, todėl mažiausias

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

Vnt.

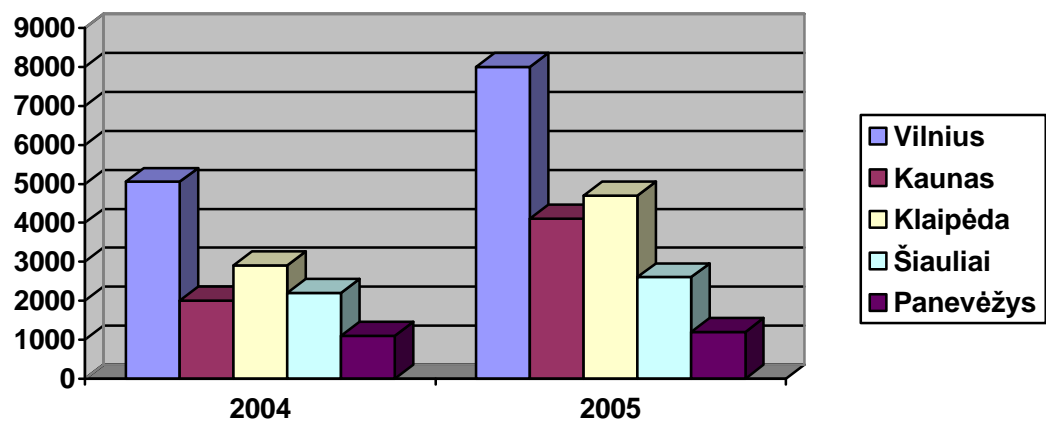


14 pav. Pastatyta naujų butų 2005 m. visoje Lietuvoje

Šaltinis: Nekilnojamojo turto terminų žodynas. Vilnius, 2006

2005 m. vidutinis butų kainų augimas didžiuosiuose šalies miestuose siekė apie 50 proc., kai kuriuose segmentuose kainos per metus pakilo iki 120 proc. Mažėjant sklypų pasiūlai, sparčiai kilo jų kainos, brango kuras, statybinės medžiagos, o tai didino statybų sąnaudas; per metus statybų kainų indeksas išaugo 8,7 proc., gyvenamųjų pastatų – 9,2 proc. Be to, labai griežtas miestų plėtros reglamentavimas, lėtai priimami sprendimai dirbtinai stabdė pasiūlą. Situaciją, susiklosčiusią Lietuvos gyvenamojo būsto rinkoje, didžiąja dalimi paaiškina fundamentalūs ekonominiai veiksniai: viso ūkio ir pajamų augimas, žemos paskolų palūkanų normos, alternatyvių investavimo instrumentų nepopuliarumas. Naujų būstų pasiūla neatitiko gerokai didesnės paklausos turtėjančioje visuomenėje.

Lt.kv/m



15 pav. 1-2 kamb. butų kainos 2004- 2005 metais Lietuvos didžiuosiuose miestuose

Šaltinis: <http://www.inreal.lt/> Prieiga per internetą 2008.04.15.

Nepaisant akivaizdaus atotrūkio tarp būsto paklausos ir pasiūlos, pastaroji augo lėtokai. Tai lėmė keletas priežasčių. Teritorijų planavimo procedūros Lietuvoje buvo labai sudėtingos ir imlios laikui. Vis išlikdavo nemenkos biurokratinės kliūtys: nebaigtos žemės sklypų gražinimo procedūros, atskiruose rajonuose nebuvo bendrųjų teritorijos planų ir t. t. Tai riboja žemės sklypų gyvenamajai statybai pasiūlą bei didina vidutinį gyvenamojo būsto projektų įgyvendinimo laikotarpį. Be to, Lietuvos statybų įmonės susidurdavo su pajėgumų trūkumu – rinkoje vis labiau buvo jaučiamas darbo jėgos stygius. Būtent susiklostęs pasiūlos neatitikimas paklausai, iššaukė šuolišką gyvenamojo būsto kainų augimą. Net atsiribojus nuo psichologinių veiksnių, t. y. eliminavus gyvenamojo būsto brangimo lūkesčių įtaką, rinkoje susidarė palankios sąlygos kainų kilimui. Tačiau vis vien būsto brangimo tempai kėlė ir tebekelia daug klausimų. Trejus metus iš eilės jo kainos, priklausomai nuo segmento, augo po 30-50 proc., vis nuvildamos burbulio sproginą pranašaujančius analitikus. Gyvenamieji pastatai pabrango apie 40 proc., beveik susilygino senos ir naujos statybos namų kainos. Sunerimo ir kitų Baltijos šalių rinkos dalyviai: daug ankščiau

prasadėjęs kreditavimo bumus Latvijoje ir Estijoje vis nemažino apsuokų, atvirksčiai – dar labiau įsibėgėdavo. Ypač stebino kai kurių segmentų kainų dinamika – Rygoje senos statybos butų kainos per 2005 m. pašoko net apie 80 proc. Kainoms ir toliau nepaliaunamai augant atrodė, kad 2005 metais buvo viešai išsakomi argumentai už Lietuvos gyvenamojo būsto rinkos perkaitimą, įgudavo vis daugiau pagrindo, nekilnojamojo turto kainos aplenkė laiką ir jų dinamika tapo nenuspėjama.

2.8. Gyvenamųjų patalpų rinka Lietuvos didžiuosiuose miestuose 2006 metais

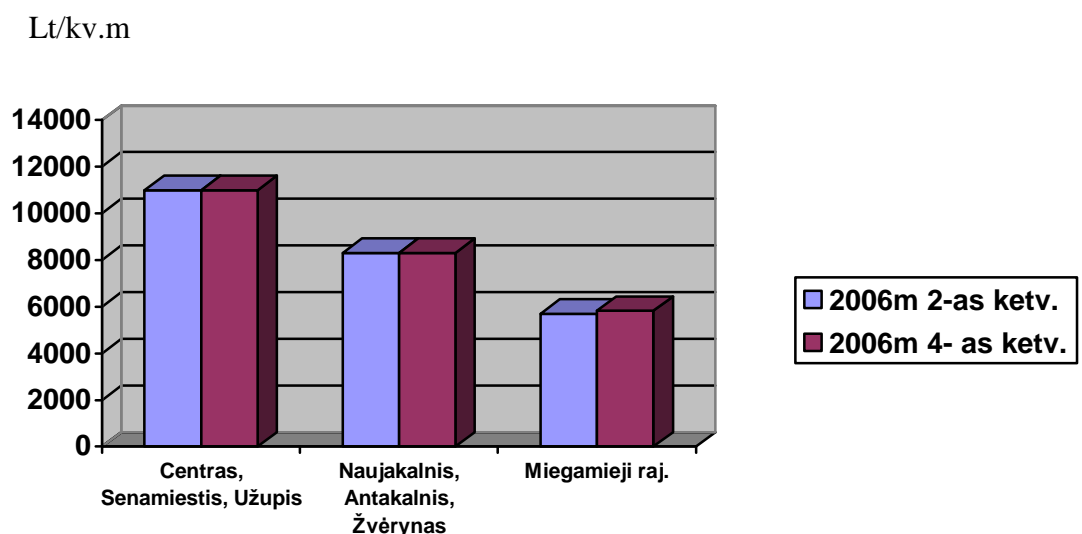
Nuo 2006 metų įsigaliojo dvi naujovės, susijusios su nekilnojamojo turto apmokestinimu. Pirmoji naujovė – tai, kad nuo 2006 metų apmokestinamas fiziniams asmenims priklausantis komercinei veiklai naudojamas turtas. Nuomos rinkoje komercines patalpas valdantys fiziniai asmenys tapo kur kas mažiau konkurencingi rinkoje, nei komercinių patalpų nuomotojai juridiniai asmenys. Kadangi prievolė mokėti nekilnojamojo turto mokestį gulėjo ne ant patalpų savininko (fizinio asmens), o ant šių patalpų nuomininko, šiuo dydžiu padidėjo nuomininko išlaidos. Jei komercinių patalpų savininkas - juridinis asmuo - tai paprastai šį mokestį susimokėdavo pats savininkas. Taip pat nuomojantis patalpas iš fizinio asmens patalpų nuomininkui be sutartos nuomos kainos buvo privalu pervesti į valstybės biudžetą 15 proc. dydžio fizinių asmenų pajamų mokestį. Nuomojantis patalpas iš juridinių asmenų prie sutartos nuomos buvo pridedamas 18 proc. dydžio PVM mokestis. Daugeliu atveju PVM mokestis yra susigrąžinamas, skirtingai nei privalomas mokėti fizinių asmenų mokestis. Todėl nuomojantis analogiškas patalpas už analogišką nuomos kainą, nuomotis iš fizinio asmens atsieidavo gerokai brangiau - t.y. tekdavo sumokėti nuomojamų patalpų nekilnojamojo turto nuomos mokestį bei fizinių asmens pajamų mokestį. Tad šiuo atveju fizinis asmuo, norintis konkuruoti su juridiniu asmenų valdomu nekilnojamoju turtu turėdavo sumažinti nuomos kainą aukščiau aprašytų sąnaudų kompensavimui. Išvada dėl naujų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo pataisų buvo vienareikšmiška - norint gauti didesnes nuomos pajamas, turtas turėtų būti registruotas juridinio asmens vardu. Kita vertus, ši išvada galiojo tik tuo atveju, jei norima turtą laikyti ilgą laikotarpį arba jo iš viso niekada neparduoti. Parduodamas nekilnojamąjį turtą (išlaikytą ilgiau nei 3 metus nuosavybėje) fizinis asmuo išvengdavo pelno mokesčio, kurį buvo privalu mokėti juridiniams asmenims.

Kitas, prieštarigai vertinamas valdžios sprendimas, iki 2006 m. sausio m. 5 dienos įregistruoto nekilnojamojo turto apmokestinimui taikyti valstybės įmonės Registrų centro masinio vertinimo būdu nustatytas vertes. Pati įstatymo idėja nebuvo bloga - susieti nekilnojamojo turto mokestį su realiomis rinkos vertėmis (ko iki tol nebuvo), tačiau šios idėjos vykdyme nemažai nekilnojamojo turto savininkų buvo pasigęsta skaidrumo: iš esmės visuomenė (t.y., turto savininkai) apie naujai nustatytas vertes bei galimybes jas skūsti buvo informuota tik tų metų pradžioje. Antras labai diskutuotinas įstatymo punktas yra tas, kad nekilnojamojo turto savininko skundas bus

nagrinėjamas tik tuo atveju, jei masinio vertinimo būdu nustatyta turto vertė ir individualaus vertinimo būdu nustatyta vertė skirsis daugiau nei 20 proc.

Vilnius

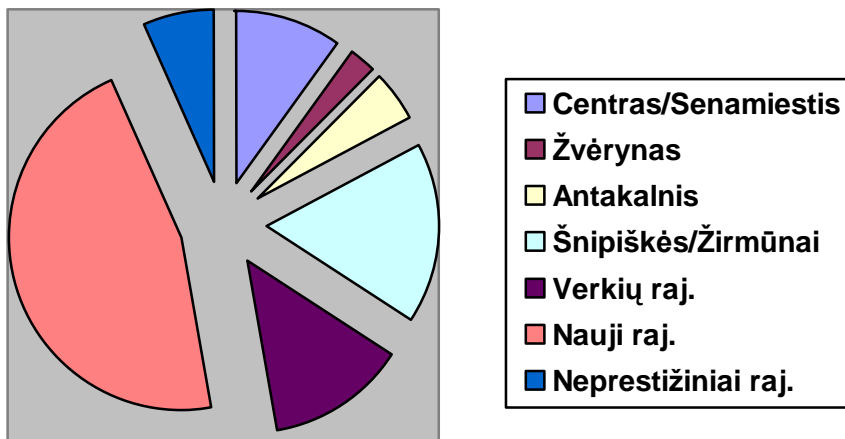
Žvelgiant į tuo metu esamą padėtį rinkoje galima konstatuoti, kad naujos statybos butų pasiūla kol kas vis dar gerokai atsiliko nuo paklausos. Tiesa, 2006 metų pradžioje turbūt niekas negalėjo tiksliai pasakyti, kiek butų nuperka arba užsirezervuoja galutinis pirkėjas - t. y., žmogus perkantis butą tam, kad jame gyventų, o ne nuomotų ar tiesiog perparduotų už aukštesnę kainą. Iš tikrųjų situacija rinkoje buvo problematiška: spekuliacijos tempai vis augo, nė kiek ne lėčiau nei naujos statybos butų kainos. Kuo labiau kilo kainos, tuo labiau gausėjo ir norinčių lengvai pasipelnyti rinkos dalyvių gretos: dažnai butai prieš patekdami galutiniam pirkėjui pakeisdavo ne vieną šeimnininką (rezervuotoją). Naujų statybos projektų situacija rodo, kad jei butai buvo parduodami rinkos kainomis, daugumos jų neliko per kelias savaites, kadangi prekė buvo parduodama rinkos kainomis, ir buvo patraukli ne tik galutiniams vartotojams, bet ir spekuliuojantiems ja. Tad nenorėdami parduoti per greitai, dauguma statytojų pradėjo pardavimus kiek aukštesnėmis kainomis nei buvo esamas rinkos lygis. Kadangi didžioji pasiūlos dalis ir susidarė iš šių pasiūlymų, greitai aukštesnės nei rinkos kainos, esant aukštai paklausai, tapo tiesiog rinkos kainomis, o statytojai vėl buvo priversti kelti kainų lygį, kad neparduotų per greitai likusių butų. Tokia kainų karuselė lėmė, kad per paskutiniuosius 3 mėnesius naujos statybos butų kainos Vilniuje kilstelėjo dar apie 15 proc., o 2006 m. pradžioje buvo parduota arba rezervuota beveik 70 proc. iš daugiau nei 5 200 butų, kuriuos realiai buvo planuojama baigti statyti ir priduoti naudojimui iki 2006 m. pabaigos. [18]



15 pav. Naujos statybos 1 – 2 kamb. butų vidutinės kainos Vilniuje 2006m

Šaltinis: pagal <http://www.inreal.lt/> Prieiga per internetą 2008.04.15.

Daugiausia butų 2006 metais buvo numatoma pastatyti šiaurės vakariniame Vilniaus gyvenamųjų rajonų masyve (Lazdynai, Karoliniškės, Pašilaičiai, Fabijoniškės, Šeškinė, Viršuliškės, Justiniškės, Pilaitė). Šiuose rajonuose buvo planuojama iki metų pabaigos atiduoti naudojimui apie 2 400 butų, kas sudarė beveik 50 proc. visos naujų statybų pasiūlos. Tradiciškai daug buvo statoma ir Žirmūnų bei Šnipiškių regione, kur tais metais buvo planuojama baigti beveik 900 butų. Iš viso vidutinei klasei skirtų butų (kurių pardavimo kainos su daline apdaila svyravo nuo 3 500 iki 5 500 Lt/m²) pasiūla sudarydavo daugiau nei 80 proc. visų statomų butų. Daug mažesnė pasiūla buvo prestižiniuose rajonuose (Centras, Senamiestis, Antakalnis, Žvėrynas) - juose statomi ir parduodami butai rajonuose sudarydavo apie 17 proc. visos pasiūlos. Parduodamų butų vieno kvadratinio metro kaina šiuose rajonuose retai būdavo mažesnė nei 6 000-7 000 Lt/m², o aukščiausios kainų ribos siekdavo 18 000 Lt/m². [8] Kita vertus, reikia pastebėti, kad net ir už itin aukštas kainas butai, ypač Senamiestyje, buvo rezervuojami itin greitai - ilgiau neparsiduodavo tik ne itin racionalaus išplanavimo, tamsūs ar dėl kitų priežasčių mažiau patrauklūs butai. Taigi, ribota pasiūla buvo ir viena iš didelių nekilnojamojo turto kainų prestižiniuose rajonuose priežasčių. Pavyzdžiui, lyginant pasiūlą 2003-aisiais ir 2006-aisiais metais, buvo galima pastebėti, kad 2003 m. prestižiniuose rajonuose buvo pastatyta apie 590 butų, o 2006 m. šiuose rajonuose buvo planuojama baigti apie 890 butų. Tuo tarpu „miegamuosiuose“ rajonuose skaičių skirtumas išpūdingesnis: likusiuose miesto rajonuose 2003 m. buvo pastatyta 1 430 butų, lyginant su planuojamais 4 300 šiais metais. Tad „ekonominės“ klasės butų pasiūlos padidėjimas lyginant su 2003-aisiais metais yra 200 procentų. [8] Deja, auganti tiek natūrali, tiek spekuliatyvinė paklausa lemia, kad dar kelerius metus butų „per daug“ tikrai nebus nei centrinėje miesto dalyje, nei miesto pakraščiuose. Kita vertus, laikui bėgant auganti pasiūla turėtų po truputį mažinti spekuliacijų rinkoje įtaką bei lemti kainų stabilizaciją. Lėtėjant kainų augimo tempams turėtų kiek mažėti ir nekilnojamojo turto rinkos kaip lengvo uždarbio rinkos patrauklumas, tuo pačiu nebūtų dirbtinai mažinama pasiūla. Tačiau esant dideliame kiekiui galutinių vartotojų - žmonių, kurie nori pirkti butą gyvenimui, ir kurie kol kas priversti lenktyniauti su spekuliantais, kas greičiau rezervuos butą, prielaidų greitai kainų stabilizacijai nedaug. Kita vertus, itin spartus kainų kilimas, kuris paremtas ne tik kylančia ekonomika ir geromis kreditavimo sąlygomis, bet ir dirbtinai mažinama pasiūla (tiek dėl biurokratinių veiksnių, tiek dėl spekuliacinių) bei ne visada realiais lūkesčiais (prasimanymais dėl euro), neturėtų būti pagrindu rožinėms rinkos prognozėms, kuriose numatomas begalinis kainų augimas visuose rinkos segmentuose. Visgi, reikia pripažinti, kad tokie svarbūs faktoriai kaip vietos kokybė, statybos kokybė, statytojo kultūra (statytojo išipareigojimų vykdymas) ir pan., dabartinės rinkos sąlygomis yra beveik nevertinami.



16 pav. 2006 m. planuojamų pastatyti butų geografinis pasiskirstymas Vilniaus mieste, proc.

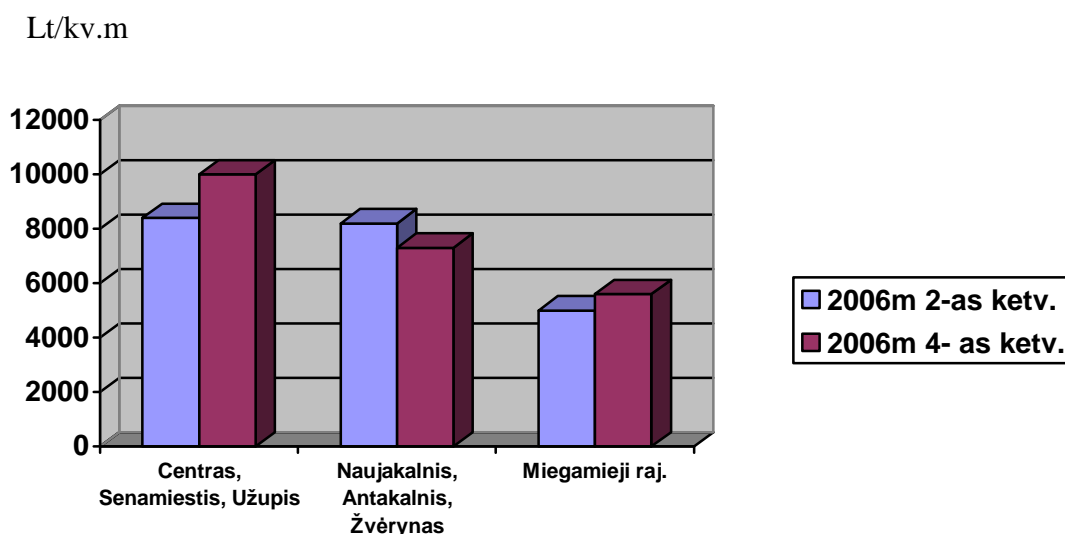
Šaltinis: pagal www.ober-haus.lt/ Prieiga per internetą 2008.04.19.

2006-ųjų metų pirmasis pusmetis atnešė rimtų permainų Vilniaus gyvenamojo būsto rinkoje: būsto kainos pagaliau nustojo stulbinančiais greičiais kilti aukštyn. Jei tiek 2004-ieji, tiek 2005-ieji metai pasižymėjo rekordiniais kainų šuoliais (pvz., 2004-aisiais metais būsto kainos Vilniuje vidutiniškai kilo 30-40 proc, o 2005-aisiais - net 50-60 proc), tai - 2006 metais, tikrai nebuvo gerinami kainų kilimo rekordai. Tiesa, metai, kaip jau buvo įprasta, prasidėjo gana aktyviai - Vilniuje būsto kainos nuo sausio iki balandžio mėnesio pakilo apie 10-15 proc, tačiau paskui kainų kilimas sustojo ir nuo balandžio mėnesio kainų lygis išliko beveik toks pat: t. y. kainos iš esmės nei kilo nei krito. Šio reiškinio priežastys yra kelios:

1) Visų pirma - tai žinia, kad euras 2007 metais Lietuvoje visgi nebus įvestas. Nemažai pirkėjų buvo pasiryžę įsigyti nekilnojamąjį turtą iki euro įvedimo (nes baiminosi, kad kainos po euro įvedimo gali dar labiau pakilti), o dalis pardavėjų nenorėjo parduoti savo turto tol, kol nebus įvestas euras (nes tikėjosi, kad po euro įvedimo jų turtas „stebuklingai“ dar labiau pabrangs. Deja, nei tokių pirkėjų baimės, nei naivių pardavėjų lūkesčiai neišsipildė - euro įvedimas Lietuvoje nutolo neapibrėžtam laikotarpiui. Todėl nemažai pirkėjų nusprendė neskubėti pirkti būsto, o daliai turto savininkų turto tolesnis laikymas nebeteko prasmės - ir jie nusprendė, kad atėjo metas parduoti savo butą, namą ar žemės sklypą. Tokie rinkos dalyvių motyvacijos pokyčiai lėmė, kad pavasario pabaigoje - vasaros pradžioje rinkoje pirkėjų aktyvumas gerokai sumažėjo, o pardavėjų skaičius bei parduodamų objektų kiekis rinkoje pastebimai išaugo. Todėl rinkoje vyravo jau senokai nematyta situacija: pirkėjai jau nebesistumdė eilėse dėl parduodamų butų, ir tampa vis labiau išrankesni ir reiklesni perkamam būstui. Jei kelis pastaruosius metus būsto likvidumas buvo itin aukštas - mažo ploto butą už rinkos kainą būdavo galima lengvai parduoti per kelias dienas, o dėl didelio pirkėjų aktyvumo kartais pradinė pardavimo kaina pakildavo keliais ar net keliasdešimt procentų, tai 2006 metais pirkėją rasti buvo gerokai sunkiau, o norint parduoti butą per trumpesnę laiką tekdavo dar ir padaryti nedidelę nuolaidą.

2) Kita itin svarbi priežastis, lėmusi gerokai sumažėjusį pirkėjų aktyvumą – tai augančios būsto paskolų palūkanos. Vien per pirmąjį pusmetį komercinių bankų teikiamų būsto paskolų palūkanų normos pakilo nuo 0,5 iki 1,0 proc, todėl potencialūs būsto pirkėjai pradėjo daug atsargiau vertinti savo galimybes gražinti paskolą. [52] Jei nuo pat aktyvaus būsto paskolų teikimo Lietuvoje pradžios (2000 m.) bankų siūlomos palūkanos tik krito, ir žmonės jau buvo pamiršę, kad jos gali ir augti, tai 2006 metai parodė, kad lengvabūdiški sprendimai gali būti skausmingi (ypač tiems kurie 2005 metų pabaigoje imdami maksimalias paskolas tikėjosi, kad tuometinis palūkanų lygis nekils). Augančios paskolų palūkanos, buvo daug svaresnis veiksnys, lemiantis situaciją rinkoje nei lūkesčių susijusių su euro įvedimu neišsipildymas.

Taip pat įtakos rinkos stabilizacijai, be abejo, turi tokie veiksniai: augantys naujos būsto statybos tempai (auganti pasirinkimo galimybė); nemažą įtaką visuomenėje turinčių subjektų (tam tikrų bankų atstovų, politikų) viešai reiškiamą poziciją kad „būsto rinkoje yra susiformavęs burbulas ir jis tuoj turėtų sprogti, o kainos - kristi“. Taip pat, rinkoje vyraujant stabilizacijos nuotaikoms, gerokai sumažėjo ir spekuliuojančių asmenų susidomėjimas ja. Iki šiol nemažą pasiūlos dalį „prarydavo“ būsto perpardavinėtojai, taip mažindami pasirinkimo galimybę ir didinę prarają tarp pasiūlos ir paklausos. Daug realistiškesnis rinkos vystymosi scenarijus - tai kainų stabilizacija. Todėl žmonės, besitikintys, kad artimoje ateityje kainos gerokai sumažės, vargu sulauks to. Pastebimesnis kainų mažėjimas įmanomas nebent būtų, esančių senos statybos blokiniuose namuose (ypač tuose, kurių amžius viršija 30 metų). Naujos statybos butų kainų mažėjimas apskritai yra sunkiai tikėtinas (augančios žemės kainos, auganti statybinių medžiagų bei darbo jėgos savikaina vargu ar leis statybinėms organizacijoms konkuruoti mažinant pardavimo kainas). Naujos statybos 3 – 4 kamb. butų vidutinės kainos Vilniuje 2006m. pavaizduotos 17 pav.



17 pav. Naujos statybos 3 – 4 kamb. butų vidutinės kainos Vilniuje 2006m.

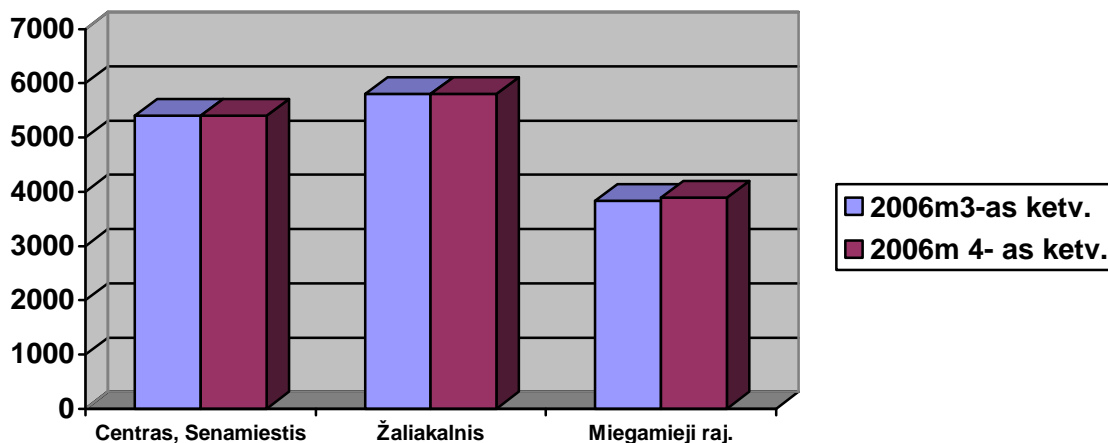
Šaltinis: pagal <http://www.inreal.lt/> Prieiga per internetą 2008.04.23.

Didžiausią paklausą jau kelis metus iš eilės turėjo nedideli (1-2 kambarių butai), kurių plotas neviršydavo 60 m². Tiesa, po truputį vis labiau buvo jaučiamas augantis susidomėjimas naujos statybos, kiek didesniais - trijų kambarių butais. Ši tendencija buvo paaiškinama tuo, kad nemažai jaunų šeimų, turinčių dviejų kambarių butą, esant šeimos pagausėjimui, ieškodavosi erdvesnio būsto. O pardavus esamą būstą, naują pirkti nebūdavo itin „skausminga“. Mažesnio ploto būstą dažniausiai rinkdavosi pirkėjai, ieškantys savo pirmojo būsto, t. y. iki tol neturėję nuosavo nekilnojamojo turto. Taip pat paklausūs buvo žemės sklypai individualių namų statybai bei nedidelio ploto individualūs ir sublokuoti gyvenamieji namai. Tačiau namų pasiūla, ypač naujos statybos, buvo itin maža. Senos statybos būstų pardavimai buvo gerokai vangesni nei naujos statybos. Visgi dauguma potencialių pirkėjų linkdavo pirkti naujos statybos būstą, ir tik tuo atveju, jei neleisdavo finansinės galimybės, renkdavosi butus senos statybos blokiniuose namuose. Nors daug kas jau kelis metus iš eilės tvirtino, kad senos statybos būstai buvo pervertinti (kas iš esmės buvo teisybė), ir kad jie tuojau pat turėjo pradėti pigti, jų kainos per pastaruosius kelerius metus iš eilės sėkmingai kilo į viršų. Nesant didelio naujos statybos būsto pasirinkimo, senos statybos būstų kainos laikėsi pakankamai aukštame lygyje (Vilniaus mieste skirtumas tarp naujos ir senos statybos butų kainų sudarė apie 15-25 proc). [8] Tačiau reikia pastebėti, kad savotiškas šio rinkos segmento bruožas yra tas, kad nors pardavėjai būsto kainas kėlė į viršų, sandorių skaičius išliko pakankamai nedidelis. Tai reiškia, kad senos statybos būstai prastai būdavo perkami, tačiau pardavėjai kainų nuleisti neskubėdavo, o dažnai kylant naujos statybos būstų kainoms, ir padidindavo senų butų kainas.

Kaunas

Per pirmąjį 2006-ųjų metų ketvirtį Kaune nekilnojamojo turto rinkoje įtampa neslūgo, o būsto kainos sparčiai kilo. Ši tendencija buvo pastebima tiek naujos, tiek senos statybos butams. Antrąjį metų ketvirtį senos statybos butų kainos nustojo kilti ir stabilizavosi. Naujo būsto kainos per pirmąjį metų pusmetį vidutiniškai pakilo apie 20 proc.

Lt/kv.m



18 pav. Naujos statybos 1 – 2 kamb. butų vidutinės kainos Kaune 2006m.

Šaltinis: pagal <http://www.inreal.lt/> Prieiga per internetą 2008.04.23.

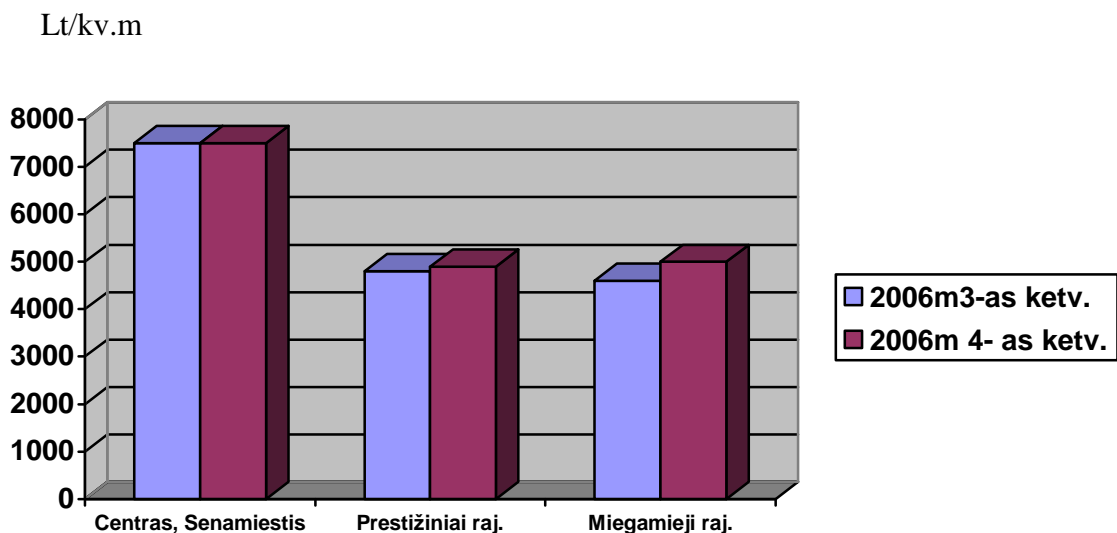
Pirkėjai orientuodavosi į pigesnius, ekonominės klasės naujos statybos butus. Vis daugiau vidutinės pajamas uždirbančių asmenų mieliau pirkdavo naują būstą, negu senuose namuose esančius butus. Tuo metu Kaune buvo vystomi ir keli išskirtiniai projektai, kurių kainos buvo gerokai didesnės nei įprastas kainų lygis. Vienas iš jų centre (Kęstučio ir I.Kanto gatvių sankirtoje) - 50 butų, dešimties aukštų daugiabutis, kuriame butų pardavimo kaina su daline apdaila svyruodavo nuo 5.000 iki 12.000 Lt/m². [25]

Iki 2006 m. pabaigos Kaune buvo planuojama baigti statyti 1.500 butų. Apie 20 proc. iš jų jau buvo pastatyta. Daugiausia butų buvo numatoma pastatyti miegamuosiuose rajonuose. Šiuose rajonuose planavo pastatyti daugiau nei 1.000 butų (apie 1.040 butų), kas sudaro 69 proc. visos naujų statybų pasiūlos. Vieno kvadratinio metro tokio būsto kaina svyravo nuo 2.900 iki 5.800 Lt/m². Prestižiniame Kauno miesto rajone - Žaliakalnyje butus pirkdavo didesnes, negu vidutinės pajamas gaunantys asmenys. Čia už kvadratinį metrą pirkėjai mokėjo nuo 3.100 iki 6.500 Lt/m². Ribota pasiūla miesto centre buvo viena iš priežasčių aukštoms butų kainoms. [16]

Klaipėda

Pirmasis pusmetis Klaipėdos gyvenamojo būsto rinkoje buvo tikrai permainingas: nuo staigaus kainų šuolio sausio - kovo mėnesiais iki kainų stagnacijos gegužės - birželio mėnesiais. Stabiliausios kainos buvo naujos statybos butų, ir butų, esančių prestižiniuose miesto rajonuose. Didžiausias jų šuolis buvo metų pradžioje, o nuo kovo mėnesio kainos pradėjo stabilizuotis. Tą patį galima pasakyti ir apie šių butų paklausą. Metų pradžioje buvo perkama viskas, „kas papuola po ranka“, o metų viduryje pirkėjų aktyvumas stipriai sumažėjo. Nestabiliausias sektorius buvo senos statybos butai miegamuosiuose Klaipėdos rajonuose. Sausio ir vasario mėnesiais senų butų kainos

šoktelėjo iki 25 proc, o nuo kovo mėnesio sumažėjo iki 10 proc. Gegužės - birželio mėnesiais senų butų, kaip ir naujos statybos butų, kainos stabilizavosi. Naujos statybos 1 – 2 kamb. butų vidutinės kainos Klaipėdoje 2006m. žiūrėti 19 pav.

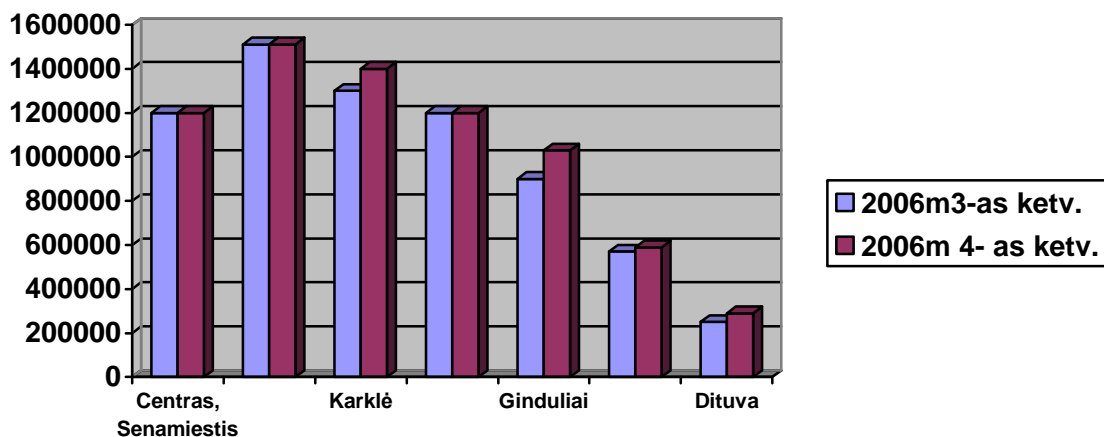


19 pav. Naujos statybos 1 – 2 kamb. butų vidutinės kainos Klaipėdoje 2006m.

Šaltinis: pagal <http://www.inreal.lt/> Prieiga per internetą 2008.04.23.

Kiek ramesnis pusmetis buvo rajonuose, kuriuose pagrindinę pastatų dalį sudarė individualūs gyvenamieji namai. Kadangi šiame segmente situacija visą laiką buvo stabili, tai ir per pirmuosius šešis metų mėnesius didelių kainų pokyčių neįvyko. Žmonės mieliau ieškojo tuščių žemės sklypų, kuriuose galėtų statyti gyvenamąjį namą, o ne pirko jau pastatytus ir įrengtus namus. Populiariausi išlieko rajonai, esantys Klaipėdos miesto rytinėje dalyje (Tauralaukis, Mazūriškės, Ginduliai ir kt.), o pastačius naują viaduką (Palangos - Klaipėdos plente) ir pagerėjus susisiekimui su šiais rajonais, jų populiarumas ir paklausa dar labiau padidėjo. Žemės sklypų kainos čia šoktelėjo nuo 10 iki 25 proc, o gyvenamųjų namų nuo 10 iki 15 proc.

Lt



20 pav. Naujos statybos gyvenamųjų namų vidutinės kainos Klaipėdoje 2006m.Šaltinis: pagal <http://www.inreal.lt/> Prieiga per internetą 2008.04.23.**Nuomos kaina 2006 m.**

Butų nuoma - yra viena iš nedaug rizikingų bei pakankamai pelningų nekilnojamojo turto verslo rūšių. Lietuvai atgavus nepriklausomybę, vis plėtėjant tarptautiniams ryšiams, plečiantis vietiniam verslui, smarkiai išaugo nuomojamų butų paklausa. Augant butų paklausai, automatiškai pradėjo augti ir nuomojamų butų pasiūla, kadangi didelė dalis gyventojų bei įmonių investicijas į nekilnojamąjį turtą laikė vienu iš saugiausių investavimo rūšių. Todėl pradedant 1999-aisiais metais (kai Lietuvoje realiai pradėjo funkcionuoti būsto kreditavimo sistema) Vilniuje buvo pastebėtas didelis nuomojamų butų pasiūlos padidėjimas. Sparčiai augant nuomojamo būsto pasiūlai butų nuomos rinka 1999-2004-ųjų metų laikotarpiu išgyveno nemažą krizę, kai butų nuomos pasiūla pradėjo gana ryškiai viršyti paklausą, o tai lėmė staigų butų nuomos kainų kritimą, kuris tęsėsi iki pat 2005-ųjų metų. Pradedant 2005-iaisiais metais galima konstatuoti, kad būsto nuomos rinka Lietuvos didžiuosiuose miestuose, ypač Vilniuje, po kelių metų iš eilės nuosmukio pradėjo atsigaivinti: paklausa nuomojamam būstui (ypač pigesniai nei 2.000 Lt/mėn.) tuo metu pradėjo pakankamai ryškiai augti. [13] Todėl vien per pirmąjį 2006-ųjų metų pusmetį paklausiausių butų nuomos kainos Vilniuje pakilo apie 10-15 procentų. Panašiais tempais kilo nuomos kainos ir kituose Lietuvos didmiesčiuose. [13] Pagrindinė augančios nuomos paklausos priežastis - sparčiai auganti gyventojų perkamoji galia (net sezoniniai darbininkai ar dirbantys studentai tai dienai galėjo sau leisti nuomotis ne tik senos, bet ir naujos statybos būstą). 2004, 2005 metais rekordiniais tempais augusios gyvenamojo būsto įsigijimo kainos taipogi lėmė, kad dalis žmonių rinkosi nuomą, bet ne būsto įsigijimą nuosavybėn.

Labiausiai aktyvi ir didžiausiomis nuomos kainomis pasižymėjo Vilniaus miesto būsto nuomos rinka. Šiame mieste butų nuomos kainos vidutiniškai 40-60 proc. buvo didesnės nei Kaune ar Klaipėdoje. Paklausiausi nuomai Vilniuje buvo 1-2 kambarių butai: tiek naujos, tiek senos statybos namuose. Tokių butų kainos svyravo nuo 500 iki 2000 Lt/mėn., priklausomai nuo buto ploto, kambarių skaičiaus, vietos, namo ir buto apdailos kokybės bei kitų veiksnių. Butų brangesnių nei 2.000 Lt/mėn. poreikis buvo gerokai mažesnis. Taip pat savo nišą turėjo itin prabangūs butai arba namai, kurių nuomos kaina siekė 6.000 - 10.000 Lt/mėn. Paklausa tokiam turtui nebuvo didelė, tačiau ir pasirinkimo galimybė buvo maža: dažnai prabangesnio būsto ieškantys nuomininkai galėjo rinktis tik iš kelių variantų, ir buvo sunku rasti jiems tinkamą butą arba namą. Artėjant naujesiems mokslo metams, buvo galima konstatuoti, kad tais metais studentams buvo itin sunku surasti pigaus nuomojamo būsto, nes jau vasaros metu pigesnių (iki 1.000 Lt/mėn.) butų pasiūla buvo minimali. Tuo metu gana kardinaliai pasikeitė ir būsto nuomininkų struktūra: jei prieš dvejus - trejus metus absoliučiais didžiąją butų, esančių Vilniaus Centre bei Senamiestyje, nuomininkų dalį (apie 95

proc.) sudarė užsienio piliečiai, tai 2006 metais sparčiai augo ir pasiturinčių tautiečių kiekis, kurie sau leido nuomotis gerai įrengtus, komfortiškus, saugius butus arčiau miesto centro, pagrindinių verslo ir pramogų centrų. Todėl ir toje situacijoje net ir prabangių butų nuomos segmente, užsieniečiai sudarė ne daugiau 50-60 procentų visų besinuomojančių butus, žmonių. [44]

Brangiausiai butai Vilniaus mieste be abejo buvo nuomojami centrinėje Vilniaus miesto dalyje (Centre, Senamiestyje). Centro bei Senamiesčio populiarumą didžiaja dalimi lėmė šie veiksniai:

- patogus, greitas susisiekimasis su darbo vietomis;
- čia koncentruodavosi visas miesto kultūrinis gyvenimas: teatrai, muziejai, parodos, meno galerijos;
- įsikūrė daug kavinių, restoranų, klubų, parduotuvių;
- vietoje visos reikalingos valdiškos įstaigos;
- autentiška Vilniaus Senamiesčio architektūra;
- didesnis nei kituose miesto rajonuose gerai įrengtų butų pasirinkimas.

Senamiestyje butų nuomos kainos, priklausomai nuo konkrečios vietos, buto įrengimo lygio, miegamųjų skaičiaus, namo būklės, apstatymo ir papildomų paslaugų pasiūlos bei kitų nuomos kainą lemiančių veiksnių svyravo nuo 800 Lt iki 1000 Lt per mėnesį. Populiariausi butai buvo labiausiai prestižinėse Vilniaus miesto gatvėse - Didžiojoje, Pilies, Vokiečių gatvėse. Šiose gatvėse siūlomų prabangių butų mėnesio nuomos kaina galėjo siekti iki 10.000 Lt (įskaitant, kad nuomininkas nuomojosi ne tik nekilnojamąjį turtą (t.y. butą), bet ir visus reikalingus baldus, buitinę techniką, indus, patalynę ir pan.). Butų pasiūla tiek Senamiestyje, tiek Centre, tuo metu buvo pakankamai didelė, todėl itin brangiai buvo mokama tik už tuos butus, kurie iš tiesų to verti. Neskoningai, be profesionalų pagalbos įrengtų butų nuomos kainos buvo gerokai mažesnės. Todėl dažniausiai nuomos kainos svyravo nuo 1.000 iki 5.000 Lt per mėnesį. Kadangi didžiausia paklausa buvo butams, kurių nuomos kaina neviršijo 2.000-2.500 Lt per mėnesį, brangesni butai buvo gerokai mažiau likvidūs ir jų nuomos kainos jau kelis metus iš eilės išliko stabilios (kai tuo metu pigesnių butų kainos gana sparčiai kylo į viršų). [44] Taip pat reikia pastebėti, jog nors ir užsieniečiai rinkosi ne pačius pigiausias butus, jie nebuvo linkę permokėti didesnės nei rinkos kainos, todėl tikėtis, kad iš jų galima uždirbti daugiau, buvo nelabai verta. Didžiausių butų, esančių centrinėje miesto dalyje, pasiūlos dalį sudarė vidutinio dydžio (2-3 kambarių) butai. Daug mažiau buvo siūloma didelių (4 ir daugiau kambarių) butų. Vieno kambario butų Senamiestyje ir Centre pasiūla labai mažai ir gana dažnai jie buvo rezervuojami jau iš anksto, dar neišsikėlus seniems nuomininkams. Bent viena automobilio parkavimo vieta prie nuomojamo buto buvo beveik būtinybė - išnuomoti butą (ypač didesnį) be vietos automobiliui buvo itin sunku.

Dažnai trumpam laikui atvykę Vilniaus svečiai apsistodavo nedideliuose butuose-viešbučiuose, kuriuos vienai parai Senamiestyje galiėdavo išsinuomoti už 100-200 Lt, įskaitant komunalines bei

papildomas paslaugas (pusryčius, skalbimą ir pan.). Nuomojantis savaitei ar ilgesniam laikui, savininkai atitinkamai sumažindavo kainą.

Kiti prestižiniai Vilniaus rajonai: Antakalnis, Žvėrynas bei dalis Naujamiesčio (toliau nuo miesto centro) populiarėjo tarp ilgesniam laikui su šeimomis apsistojančių žmonių. Šiuose rajonuose pakankamai nesunkiai būdavo išnuomojami ir didesni, modernūs butai su 2-5 miegamaisiais, apartamentai, kotedžai, individualūs namai. Ypač buvo paklausus Žvėryno rajonas, kuriame nuomai siūlomi nei maži, nei didesni butai, net ir namai, ilgai neužsilaikydavo. Aukštą paklausą turėjo butai, kurių nuomos kaina neviršijo 1.000 Lt per mėnesį. Be abejo tokių butų daugiausia miegamuosiuose miesto rajonuose. Dažniausiai tokius butus nuomodavosi ne vienas, o keletas asmenų (kartais net 4-5 žmonės), kuriems svarbiausias motyvas besirenkant butą, buvo nuomos kaina. Tokie nuomininkai dažniausiai būdavo studentai, sezoniniai darbininkai ir pan.). Šie asmenys didelių reikalavimų butams nekeldavo, kartais netgi nebūdavo reikalingi baldai.

Dažniausiai (daugiau nei 90 proc. nuomos atvejų) nuomojant butą buvo pageidaujamas pilnas buto apstatymas bei aprūpinimas pagrindiniais buities elementais - baldais (stalai, spintos, lovos), buitine technika (televizorius, mikrobanginė krosnelė, skalbimo mašina ir kt.), kartais ypač prabangesniuose butuose netgi indais (nuo puodų iki šaukštelių), patalyne (antklodės, pagalvės, užvalkalai) ir pan. Tikrai didesnių butų (3 ir daugiau kambarių) nuomininkai rečiau pageidavo, kad nuomojame bute būtų baldai. Tokie nuomininkai (pageidaujantys, kad nuomojamas butas būtų apstatytas baldais ir buitine technika) sudarė ne daugiau kaip penktadalį visų ieškančių nuomotis didelius butus. Apie pusę žmonių, besieškančių namo nuomai pageidautų baldų ir kitų buities elementų - tai nėra būtina.

2006 m. vyraujanti rinkoje buto nuomos sutarties trukmė buvo vieneri metai. Daug rečiau butai buvo nuomojami ilgesniam laikotarpiui - 18 - 24 mėnesiams. Beveik be išimčių ilgiau nei metams besinuomojantys asmenys - užsienio šalių ambasadų arba atstovybių darbuotojai ilgesniam nei metų laikotarpiui atvykę į Lietuvą. Maksimalus butų nuomos terminas buvo 4 metai. Tik užsienio šalių ambasados nuomojosi turtą ilgesniam laikui.

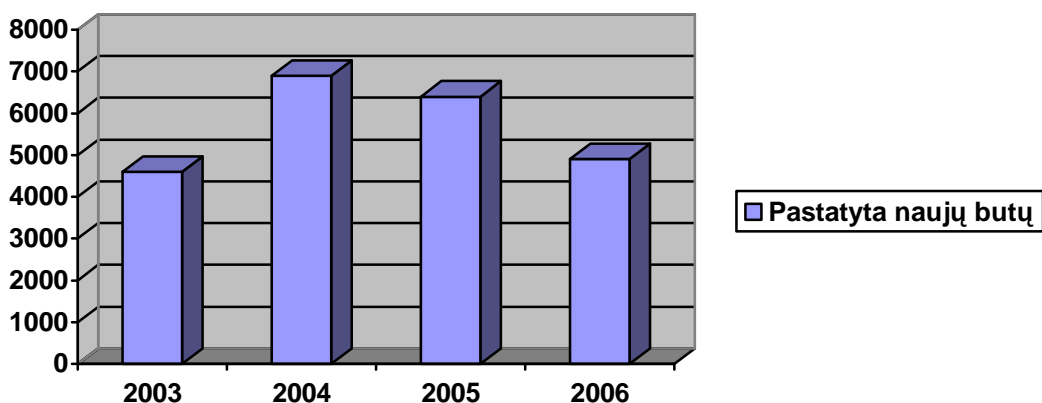
Kitų Lietuvos didmiesčių - Kauno, Klaipėdos, Šiaulių butų nuomos rinkos savo struktūra gana panašios į Vilniaus butų rinką: didžiausia paklausa buvo sąlyginai pigių butų rinkoje - iki 1.000 Lt per mėnesį. Čia, kaip ir Vilniuje, pagrindiniai nuomininkai - studentai bei darbininkai, atvykę iš mažesnių miestelių padirbėti, daug didesnę darbo rinką turinčiuose regionų centruose. Augant nuomojamų butų paklausai, tuo pačiu augo ir pasiūla (vis dažniau buvo nuomojami investiciniais tikslais įsigyti naujos statybos butai), todėl paklausos ir pasiūlos santykis išliko panašus kaip ir 2005 metais. Brangesnių butų (kainuojančių 1.000 - 2.000 Lt/mėn.) nuomininkai dažniausiai būdavo užsieniečiai. Kaune užsienio šalių piliečiai sudarė apie keturis penktadalius visų brangių butus besinuomojančių klientų, Klaipėdoje ir Šiauliuose - jų kiekis apėmė kiek daugiau nei pusę visų nuomininkų. Absoliučiai beveik visos sutartys buvo sudaromos ne ilgesniam nei vienerių metų

laikotarpiui. Ilgesnio laikotarpio sutartys - tikra retenybė. Visuose miestuose butai buvo nuomojami su baldais, tik labai nedidelė dalis klientų norėjo butus apstatyti nuosavais baldais. Papildomų paslaugų (valymo, skalbimo) poreikis, išskyrus žmones besinuomojančius itin brangius butus, buvo minimalus. Nuomojamų namų paklausa taipogi nebuvo didelė - retas žmogus ieškojosi namo: beveik be išimties nuomojamų namų klientai - užsieniečiai.

2.9. 2006 metų išvados ir tendencijos

2006 metais Lietuvoje aktyviausiai statybos vyko gyvenamojo būsto rinkoje, kur, nepaisant esminių pastarųjų metų pokyčių, padėtis vis dar buvo pakankamai nestabili ir sunkiai nuspėjama. Gyvenamojo būsto rinka pasižymėjo geresnėmis kreditavimo sąlygomis, žemesne palūkanų norma, padidėjusiu rinkos skaidrumu ir išaugusia perkamąja galia. Dar viena paskata aktyvesniam rinkos vystymuisi buvo Lietuvos narystė Europos Sąjungoje. Nors narystė ES turėjo įtakos daugumai ekonomikos sričių, būtent nekilnojamojo turto, ypač gyvenamojo būsto rinkoje, buvo užfiksuoti reikšmingiausi pokyčiai: iš esmės padidėjusi paklausa bei sklypų ir būstų kainų kilimas. Įspūdingas kainų šuolis 2002 – 2006 metais sąlygojo iki 30 – 40 proc., o kai kuriais atvejais net ir 60 proc. kasmet augusias kainas. Įprastas tapo reiškinys, kai ~90 proc. būstų būdavo išperkami nepaėjęs nė porai savaičių nuo pardavimų pradžios, dar net nepaklojus būsimam namo pamatų ar negavus reikiamų statybos leidimų. Ne mažiau svarbu yra paminėti ir antrinę gyvenamojo būsto rinką, kurioje aktyviai veikia vadinamieji „spekulantai“, perkantys butus vėlesniam perpardavimui ir tokiu būdu iškreipiantys situaciją joje. [14] Be kita ko, buvo tikima, kad euro įvedimas gali sąlygoti ženkliai išaugusias kainas, todėl daugelis pirko būstus tikėdami, kad tuo metu tam buvo pats palankiausias metas. Prie chaotiškos situacijos gyvenamojo būsto rinkoje prisidėjo ir patrauklios būsto paskolų gavimo sąlygos, mokesčių lengvatos būsto paskolą turintiems gyventojams bei vadinamasis „bandos instinktas“ („visi perka, todėl pirksiu ir aš“). Kiek buvo pastatyta naujų butų visoje Lietuvoje, yra pavaizduota 21 pav.

Lt



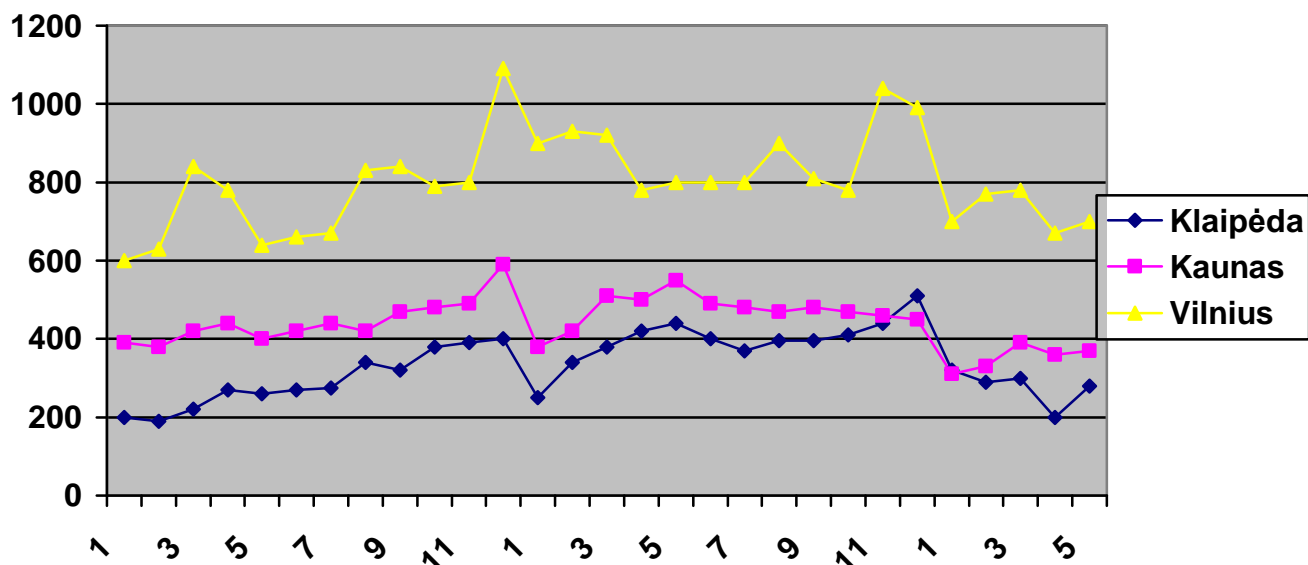
21 pav. Pastatyta naujų butų visoje Lietuvoje

Šaltinis: Nekilnojamojo turto terminų žodynas. Vilnius, 2006

Susumavus bankų ir išperkamosios nuomos kompanijų duomenis paaiškėjo, jog vienokių ar kitokių finansinių išpareigojimų bankams ir minėtoms kompanijoms 2006 m. turinčių Lietuvos gyventojų buvo per 900 tūkst., o 2003 m. tokių buvo vos 62 tūkst.). Ignoruojant milijoną vaikų ir 700 tūkst. pensininkų paaiškėja, jog didesnių ar mažesnių išsiskolinimų turi jau pusė darbingo amžiaus žmonių. [52] Žinoma, kai kurių žmonių išpareigojimai nebuvo dideli – išsimokėtinai nusipirkta televizorius, kompiuteris ar skalbyklė. Daugiausia skolinasi miestiečiai ir ypač vilniečiai, tuo tarpu dauguma provincijos gyventojų nei norėjo, nei galėjo skolintis. Bet net ir tokie faktai liudija besikeičiančias tradicijas bei stereotipus. Susisaistymas su bankais nebelaikomas akmeniu po kaklu, o skolinimasis nebevertinamas kaip savižudybė. Tiesą sakant, dauguma galinčių pasiimti paskolas ar pirkti išsimokėtinai tai jau išbandė. Potencialių skolininkų buvo belikę daugiausia 300 tūkst. (kiti skolintis negalėjo ar nenorėjo dėl įsitikinimų ar per menkų pajamų). Tiesa, bankai ir išperkamosios nuomos kompanijos vylėsi, kad jų portfelius ir toliau didins tie, kurie jau turėjo vienokių ar kitokių išpareigojimų.

Pasak Lietuvos banko Ekonomikos departamento direktoriaus Raimondo Kuodžio, kalbos, kad nekilnojamojo turto kainų kilimas turėjo įtakos infliacijai (būtent infliacijos rodiklis buvo per aukštas, ir Lietuva dėl to tais metais galėjo netapti euro zonos nare), nėra pagrįstos. "Dažnai aukščiausi politikai klaidingai teigė, kad būsto kainos tiesiogiai atsispindėjo vartotojų kainų indekse (VKI). Taip nėra – VKI atsispindėjo tik būsto nuomos kainos. Būsto kainų burbulo pūtimosi atveju spekuliantų elgsena galėjo lemti netgi atvirkščią ryšį tarp būsto ir jo nuomos kainų. Tikėdamiesi, kad nekilnojamas turtas labai brangus, jie galėjo sau leisti nuomoti būstus už kainą, kuri buvo mažesnė nei tokios investicijos sąnaudos – būsto kredito palūkanos", - sako R.Kuodis. Statistika patvirtino, kad kelerius metus būsto nuomos kainos didėjo daug lėčiau nei paties būsto. Nors 2005 m. nuomos kainos pakilo daugiausiai - 15,4 proc., su ES suderintas VKI dėl to padidėjo tik 0,0575 procentinio punkto. [12]

Sandorių skaičius



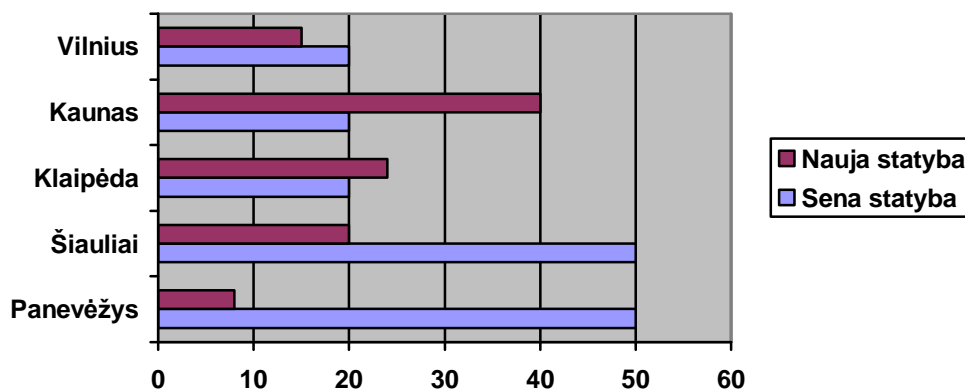
22 pav. Gyvenamųjų patalpų rinkos aktyvumas 2004- 2006m.

Šaltinis: pagal <http://www.inreal.lt/> Prieiga per internetą 2008.04.25.

Lietuva 2006 m. išliko tarp tų ES šalių, kuriose gyventojų pajamos augo 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., būsto kainos - apie 50 proc. Lietuvą šioje srityje "aplenkė" tik Prancūzija, kurioje BVP augo 7,4 karto lėčiau nei būsto kainos (BVP augimas buvo apie 2,3 proc., būsto kainų augimas - apie 17 proc.). Estijoje šis skirtumas siekė maždaug 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. [17] Rinkoje išliekant nepakankamai būsto pasiūlai ir nemažėjant būsto poreikiui, kainos dar gali ir toliau šiek tiek augti. Tačiau pažeistas nekilnojamojo turto kainų ir perkamosios galios balansas gali įtakoti ir būsto kainų stabilizaciją 2007 metais.

3.0. Gyvenamųjų patalpų rinka Lietuvos didžiuosiuose miestuose 2007 metais

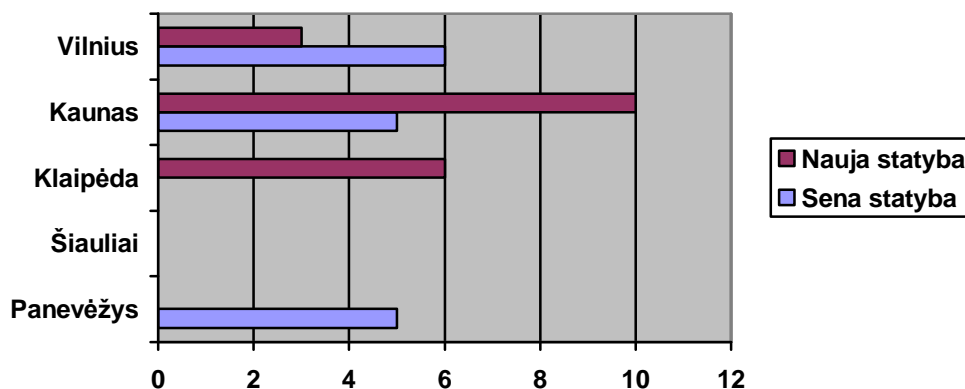
Lietuvos nekilnojamojo turto rinka po truputį stojo į stabilumo vėžias. Pažvelgus į pirmųjų 2007 metų ketvirčius, matome gana spartų gyvenamojo būsto kainų kilimą, o kai kur net rekordinį: Šiauliuose ir Panevėžyje senos statybos butų, esančiuose miegamuosiuose rajonuose, kainos vidutiniškai išaugo apie 50 proc. Sparčiu kainų augimu išsiskyrė ir naujos statybos butai Kauno miegamuosiuose rajonuose – jie vidutiniškai brango 40 proc. [16]



23 pav. Vidutiniai gyvenamojo būsto kainų pokyčiai 2007.01- 2007.07 (proc.)

Šaltinis: <http://www.ober-haus.lt/> Prieiga per internetą 2008.04.25.

Tačiau nuo 2007 metų liepos mėnesio kainų augimo tempai Lietuvos didžiuosiuose miestuose pastebimai sulėtėjo: kainų kreivė arba visai nesikeitė, arba kilo ne daugiau 5 proc. Nedidele išimtimi tapo Kauno ir Klaipėdos naujos statybos butų miegamuosiuose rajonuose rinka. Kaune tokių butų kainos nuo liepos iki rugsėjo ūgtelėjo iki 10 proc., Klaipėdoje- iki 8 proc.



24 pav. Vidutiniai gyvenamojo būsto kainų pokyčiai 2007.07- 2007.09 (proc.)

Šaltinis: <http://www.ober-haus.lt/> Prieiga per internetą 2008.04.25.

Lyginant dabartinį būsto kainų lygį Baltijos valstybių sostinėse, galima teigti, kad kainos visuose trijuose miestuose buvo gana panašios. Skirtumas tarp žemiausio kainų lygio (Talino) ir aukščiausio kainų lygio (Rygoje) buvo apie 10-20 procentų. Vilniuje tuo metu butų kainos siekė apie 5-10 proc. ir buvo žemesnės nei Rygoje bei apie 5-10 proc. aukštesnės nei Taline. [5]

Vilniaus būsto rinka, skirtingai negu vėstančios Rygos ar Talino rinkos, atrodė itin aktyvi: nuo metų pradžios Vilniuje butų kainos pakilo nuo 10 iki 20 procentų. Labiausiai kilo senos ir naujos statybos, esančių „miegamuosiuose“ miesto rajonuose butų kainos - iki 20 proc. Butų, esančių

miesto centre ir prestižiniuose rajonuose, kainos pakilo apie 10 proc. Tačiau reikia pastebėti, kad didžiausias kainų kilimas įvyko per pirmąjį metų pusmetį, o vasarą kainos mieste iš esmės nei kilo, nei krito. Didžiausiu 2006 metų netikėtumu gyvenamojo būsto rinkoje galima laikyti itin spartų senos statybos būsto kainų kilimą. Daugelio ekspertų pranašautas senos statybos butų kainų kritimas ne tik neįvyko, bet būtent šių butų kainos (ypač 1-2-3 kambarių butų miegamuosiuose rajonuose) 2006 metais pakilo labiausiai (iki 20 proc.). [8] Tokį senų butų kainų šuolį buvo galima paaiškinti sąlyginai žema jų kaina lyginant su naujos statybos butais, bei nemažos dalies gyventojų nepasitikėjimu naujos statybos būstų (ypač ekonominės klasės) statybų kokybe.

Vertinant Vilniaus nekilnojamojo turto rinkos perspektyvas (atsižvelgiant ir į kaimyninių šalių rinkų vystymosi tendencijas) galima teigti, kad labiausiai tikėtinas ir labiausiai pagrįstas ateities rinkos vystymosi scenarijus: būsto kainų stabilizacija bei pailgėsiantis būsto realizacijos laikotarpis. Kaimyninių šalių rinkų korekcija parodė, kad pasiekusios tokį aukštą kainų lygį mūsų valstybių gyvenamojo būsto rinkos yra pakankamai jautrios valstybės ir bankų politikos pokyčiams. Tačiau tiesiogiai gretinti skirtingų valstybių rinkų tendencijų nederėtų. Nors Baltijos šalių valstybių ekonomikos ir nekilnojamojo turto rinkų vystymosi istorijos yra gana panašios, jos turi ir savų skirtumų.

Per pastaruosius penkerius metus Baltijos valstybių sostinėse būsto kainos pakilo nuo 3 iki 5 kartų bei susilygino su dalies Vakarų Europos valstybių sostinių kainų lygiu (skirtingai nei gyventojų perkamoji galia). Toks „ankstyvas“ kainų šuolis, lyginant su gerokai lėtesniu daugumos gyventojų perkamosios galios augimu, paaiškinamas šiais veiksniais: beveik dvigubai mažesniu apsirūpinimo būstu lygiu (lyginant su Europos Sąjungos valstybėmis senbuvėmis), rekordiškai žemomis būsto paskolų palūkanomis, liberalia bankų būsto paskolų politika, augančia gyventojų perkamąja galia (tiek šalių viduje augančiais atlyginimais, tiek emigrantų įtaka), optimistišku požiūriu į ateitį, menka kokybiško būsto pasiūla. Tačiau Rygoje, skirtingai nei Taline arba Vilniuje, būsto kainų kilimas daug labiau buvo įtakotas spekuliacinių sandorių (Latvijoje iki 2007 metų pradžios buvo „švelniausias“ nekilnojamojo turto apmokestinimas) bei itin liberalaus bankų požiūrio į potencialių paskolos gavėjų uždirbamas oficialias ir neoficialias pajamas. Todėl esamas spekuliacinių sandorių sumažėjimas bei išaugę bankų reikalavimai gyventojų pajamoms stipriai sumažino potencialių būsto pirkėjų skaičių Rygoje. Talino rinka - labiausiai prisotinta naujos statybos būsto rinka, lyginant su Ryga ar Vilniumi. Tiek Vilnius, tiek Ryga Talino naujos statybos tempus (pagal būsto kiekį statomą 1000-iui gyventojų) pradėjo vyti tik nuo 2005-ųjų metų. 2007 metais sugriežtėjusi bankų paskolų politika, bei išaugęs naujos statybos būsto pasirinkimas lėmė, kad Estijos sostinėje gana stipriai sumažėjo susidomėjimas senos statybos butais bei neišbaigtais naujos statybos projektais (pvz., žemesnės kokybės pastatais arba namais ir butais, esančiais vietovėse su neišvystyta infrastruktūra). [5]

Žvelgiant į Vilniaus miesto naujos statybos butų rinkos tendencijas, galima teigti, kad pasiūlos perteklius rinkai negresia. Dėl augančios statybų savikainos, dėl ribotos darbo jėgos pasiūlos, bei dėl ypač sugriežtėjusios bankų politikos žemės sklypų įsigijimo ir nekilnojamojo turto plėtros projektų finansavimo klausimais, vargu ar naujos statybos pasiūla artimiausiais metais viršys daugiau nei 7.000 butų per metus. Ober-Haus duomenimis iki 2007-ųjų metų pabaigos buvo planuojama pastatyti ne daugiau kaip 6.000 butų, o 2008 metais pasiūla neturėtų viršyti 7.000 butų per metus. Labai tikėtina, kad dėl anksčiau paminėtų priežasčių tam tikri projektai galėjo būti nebaigti laiku, ir pasiūla galėjo dar labiau sumažėti. Pirkėjų aktyvumas pirminėje naujos statybos rinkoje išliko aukštas. 2007 metais buvo parduota ir rezervuota apie 85 proc. butų, pastatytų tais pačiais metais arba planuojamų pastatyti iki metų pabaigos. Dar apie 30 proc. butų buvo parduota ir rezervuota iš projektų, kurie bus baigti ne anksčiau kaip 2008-aisiais metais. Todėl pirkėjų pasirinkimo galimybės tiek pirminėje, tiek antrinėje naujos statybos rinkoje nėra labai didelės, ypač atkreipiant dėmesį į tai, kad dažnai antrinėje būsto rinkoje pardavėjai linkę prašyti 5-10 proc. aukštesnių kainų nei būsto statytojai.

Sąlyginai nedidelė naujos statybos būsto pasiūla, nemažėjanti būsto paklausa (tą įrodo ir apie 15-20 proc. nuo metų pradžios išaugusios būsto nuomos kainos), gyventojų pajamų augimas parodė išaugusias būsto paskolų palūkanas, augančią infliaciją (augančias būsto išlaikymo ir pragyvenimo išlaidas) bei neleido nekilnojamojo turto kainoms artimiausiais metais svyruoti didesniame nei 5-10 proc. intervale. Labai aukštas būsto kainų lygis (lyginant su gyventojų pajamų lygiu) ateityje turėjo lemti didesnius pirkėjų reikalavimus būsto kokybei. Todėl didžiausias likvidumo problemas (jei Vilniaus būsto rinka visgi atvėstų) turėjo būtent senos statybos būstai (ypač tie, kurių kaina viršijo 300.000 -350.000 Lt) bei žemesnės kokybės naujos statybos butais. [8]

2007 m. pabaigoje Lietuvos nekilnojamojo turto rinka pagaliau stojo į stabilumo vėžes. Pažvelgus į pirmųjų dviejų 2007 metų ketvirčius, matomas gana spartus gyvenamojo būsto kainų kilimas, o kai kur net rekordinis: Šiauliuose ir Panevėžyje senos statybos butų, esančių miegamuosiuose rajonuose, kainos vidutiniškai augo net 50 proc. Sparčiu kainų augimu išsiskyrė ir naujos statybos butai Kauno miegamuosiuose rajonuose - jie vidutiniškai brango 40 proc. [16]

Tenka konstatuoti, kad 2007 m. kainų kilimas Lietuvoje jau per pirmąjį pusmetį viršijo visas išankstines prognozes; būsto kainos pasiekė naujas rekordines aukštumas, todėl nemažai daliai gyventojų būstas tapo tiesiog nebeįperkamas, o potencialiems pirkėjams tapo vis sunkiau pasiryžti investuoti į būstą.

Tai, kad būsto kainų kilimas 2007 metų mėnesiais Lietuvoje sulėtėjo, o kai kuriuose miestuose ir visai sustojo, didžiąja dalimi lėmė šie veiksniai:

- pastebimai išaugusios būsto paskolų palūkanos bei atsargesnis bankų požiūris į potencialius būsto pirkėjus;
- augančios infliacijos grėsmė: nemažai potencialių pirkėjų baiminosi, kad infliacijos

augimas gali būti spartesnis nei jų pajamų augimas. Susiklosčius tokiai situacijai, paskolos gražinimas bankui taptų daug sudėtingesnis;

- pastebimai sumažėjęs spekuliacinių sandorių kiekis: būstai perpardavimui įsigijami tik tuo atveju, jei siūlomi pirkti už gerokai mažesnę nei rinkos kainą. Taip pat mažėjo užsieniečių, ieškančių Lietuvos rinkoje greito pelno, skaičius. Akivaizdu, kad 2007 metais didžioji dalis gyvenamojo būsto pirkėjų buvo asmenys, perkantys būstą savo poreikiams, o ne kaip investiciją, iš kurios buvo tikimasi greito pelno;

- potencialių būsto pirkėjų gretas retino ir subjektyvios priežastys: pavyzdžiui, daugelio žiniasklaidos priemonių formuojama nuomonė, kad neva tuo metu esamas kainų lygis ilgai neišsilaikys ir ateityje bus galima tikėtis ženklaus kainų mažėjimo.

Taip pat dalis pirkėjų apimti laukimo nuotaikos, tikėdamiesi, kad ateityje kils statybų kokybė, rasis didesnės būsto pasirinkimo galimybės ir statytojai bus kur kas dėmesingesni klientams. Gan aukštas senos statybos butų rinkos aktyvumas rodo, kad nemaža dalis gyventojų vis dar nepasitikėjo naujos statybos būsto kokybe. Tuometinė situacija Lietuvos būsto rinkoje buvo unikali tuo, kad tądien senos ir naujos statybos butų kainos buvo maksimaliai suartėjusios. Pavyzdžiui, Vilniaus mieste už senos statybos suremontuotus butus buvo prašoma nė kiek ne mažiau nei už naujos statybos butus su daline apdaila. Skirtumas tarp miegamuosiuose sostinės rajonuose esančių įrengto senos ir naujos statybos butų tesudarė ne daugiau kaip 10-20 procentų. Palyginimui, 2005 ir 2006-aisiais metais šis skirtumas buvo apie 20-40 proc. [8] Todėl, galima teigti, kad 2007 metų gyvenamojo būsto rinkos situacija buvo labai palanki senos statybos butus pakeisti į naujos statybos butus, ypač Vilniaus mieste. Be to, nepamirškime brangstančių energetinių išteklių, kuriuos lėmė ir augančias sąskaitas už būsto šildymą. Tad atsižvelgiant į šią aplinkybę, naujos statybos būsto pranašumas tapo akivaizdus.

2007 metų išvados ir tendencijos

Gyvenamojo būsto pardavimas paskutinį 2007 metų ketvirtį sumažėjo 20 proc., o nuomos sektorius tiesiog klestėjo. Nekilnojamojo turto agentūros duomenimis, 2007-aisiais būsto nuomos kainos kai kuriuose Lietuvos didmiesčiuose išaugo dvigubai. Labiausiai (25-45 proc.) būsto nuoma pabrango Klaipėdoje. Vilniuje 2007-aisiais naujos statybos būsto nuoma pabrango 8-14 proc., senos – 18-25 proc. Panaši situacija ir kituose Lietuvos miestuose- Kaune 2007-aisiais senesnių butų nuoma pabrango 20-30 proc., naujesni- 17-22 procentais. Pigiausiai iš penkių Lietuvos didžiųjų miestų, nuomotis buvo galima Panevėžyje- centre dviejų kambarių būsto nuomos kaina siekė 500 litų. [7]

Tokiais tempais kilusios nuomos kainos metų gale pradėjo stabilizuotis. Buvo pastebimas butų nuomos pasiūlos didėjimas- gerokai padaugėjo nuomos skelbimų, o tai vėsinò kainų kilimą. Be to, nuomos pasiūlą veikiausiai formavo sulėtėjusios būsto pardavimo apskokos. Butų savininkai, negalėdami jų parduoti, papildė nuomotojų gretas ir taip didino pasiūlą.

IŠVADOS

Gyvenamąjį būstą galima klasifikuoti pagal skirtingus požymius: vietą, kainą, investavimo motyvus, nuosavybės teisės tipą. Šiame darbe analizuota gyvenamojo būsto rinka 2003- 2007 metais Lietuvos didžiuosiuose miestuose, jų plėtra, kainų raida, tendencijos bei apžvelgtos ateities grėsmės. Galima daryti tokias bendrąsias šio darbo išvadas:

1. Gyvenamojo būsto rinka nepriklausomoje Lietuvoje pradėjo augti nuo 2002-ųjų metų. 2003-uosius galima laikyti tuo atskaitos tašku, nuo kurio įvyksta lūžis, gyvenamojo būsto paklausa, statybų apimtys bei jų kainos šauna aukštyn. Gyvenamojo būsto rinka iki 2007 metų buvo pakilimo stadijoje, per pastarųjų metų laikotarpį kainos kasmet padidėdavo apie 40 procentų. Ypatingai kilo žemės sklypų bei butų prestižiniuose sostinės rajonuose ir naujos statybos namuose kainos. Per minėtus metus gyvenamųjų patalpų statymas ir pardavimas suintensyvėjo ir kituose didžiuosiuose Lietuvos miestuose.
2. Gyvenamojo būsto rinkoje minėtais metais susiklostė probleminė situacija, kai joje dirbtinai buvo pučiamas kainų burbulas. Gyventojų nuomonei dėl lūkesčių, tendencijų didelę įtaką darė teikiama informacija per žiniasklaidą ir viešuosius ryšius, kuri dažnai būdavo tendencinga. Gyvenamojo būsto kainų augimas nebūtų sustojęs, tačiau daryčiau prielaidą, kad atmetus šiuos šalutinius faktorius, darančius įtaką vartotojo mąstysenai ir elgesiui, skatinančius masinį pirkimą, gyvenamojo būsto kainų šuolis nebūtų toks staigus, kainos būtų kilusios tolygiau.

3. Būsto paskolų rinka ir jos didėjimas – vienas pagrindinių gyvenamojo būsto rinką įtakančių veiksnių, kadangi nuo finansavimo sąlygų priklausė galinčiųjų įsigyti būstą skolon asmenų skaičius. Būsto paskolų lūžio tašku laikomi 2003-ieji – tie patys metai, kuomet prasidėjo gyvenamojo būsto rinkos plėtros šuolis.
4. 2003 m. prasidėjęs statybų ir būsto kainų bumas neatsitiktinai sutapo su nuo tada besitęsiančiu gyventojų kreditavimo bumu, o gyventojų pajamų augimas su šiais procesais buvo tokiais glaudžiais abipusio priešastingumo ryšiais susijęs reiškinys, kad jokia būdu negalima buvo pajamų didėjimo išskirti kaip išorinio (egzogeninio) veiksnio, paaiškinančio pastaraisiais metais stebimą statybų ir gyvenamojo būsto kainų bei kredito bumą.
5. 2004 metais gerėjant šalies ekonominei situacijai, didėjo bankų išduodamų būsto paskolų kiekis, dėl to pirkėjams buvo sudaromos geresnės sąlygos skolintis pinigus ir įsigyti labiau pageidaujamą būstą. Kainos kilo ir dėl to, kad namų statytojai susidūrė su itin opia problema - vis labiau trūko žemės sklypų. Vien dėl šios priežasties buvo galima prognozuoti tolesnį naujų būstų kainų kilimą didžiuosiuose Lietuvos miestuose.
6. 2005 m. vidutinis butų kainų augimas didžiuosiuose šalies miestuose siekė apie 50%, kai kuriuose segmentuose kainos per metus pakilo iki 120 proc. Mažėjant sklypų pasiūlai, sparčiai kilo jų kainos, brango kuras, statybinės medžiagos, o tai didino statybų sąnaudas; per metus statybų kainų indeksas išaugo 8,7%, gyvenamųjų pastatų – 9,2%. Be to, labai griežtas miestų plėtros reglamentavimas, lėtai priimami sprendimai dirbtinai stabdė pasiūlą. Situaciją, susiklosčiusią Lietuvos gyvenamojo būsto rinkoje, didžiąja dalimi paaiškina fundamentalūs ekonominiai veiksniai: viso ūkio ir pajamų augimas, žemos paskolų palūkanų normos, alternatyvių investavimo instrumentų nepopuliarumas. Naujų būstų pasiūla neatitiko gerokai didesnės paklausos turtėjančioje visuomenėje.
7. 2006 metais Lietuvoje statybos vyko taip pat aktyviai, kaip ir minėtais metais, kur, nepaisant esminių pokyčių, padėtis vis dar buvo pakankamai nestabili ir sunkiai nuspėjama. Gyvenamojo būsto rinka pasižymėjo geresnėmis kreditavimo sąlygomis, žemesne palūkanų norma, padidėjusiu rinkos skaidrumu ir išaugusia perkamąja galia.
8. 2007 metais tokiais tempais kilusios butų ir jų nuomos kainos metų gale pradėjo stabilizuotis. Buvo pastebimas butų nuomos pasiūlos didėjimas- gerokai padaugėjo nuomos skelbimų, o tai vėsinò kainų kilimą. Be to, nuomos pasiūlą veikiausiai formavo sulėtėjusios būsto pardavimo apimtys. Butų savininkai, negalėdami jų parduoti, papildė nuomotojų gretas ir taip didino pasiūlą.

TENDENCIJOS IR REKOMENDACIJOS

Prognozuojant rinkos plėtrą netolimoje ateityje, reikėtų atsakyti į šiuos klausimus:

♦ Ar keisis bankų būsto paskolų politika? Akivaizdu, kad absoliučiai didžioji potencialių būsto pirkėjų dalis (ypač penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose) yra priklausoma nuo bankų paskolų. Nuosavų lėšų (santaupų) būstui įsigyti turi labai nedidelis skaičius pirkėjų. Todėl žymesnis būsto paskolų palūkanų padidėjimas arba didesni reikalavimai pajamoms bei nuosavo kapitalo daliai turėtų labai didelių neigiamų pasekmių rinkai. Pernai paskolos būstui įsigyti augo gana sparčiai, tiek jų apimtis, tačiau tiek jų santykis su BVP Lietuvoje vis dar akivaizdžiai atsilieka nuo Latvijos ir Estijos. Per artimiausius metus didelių pokyčių nenusimato, o gyvenamojo būsto kainas turėtų daugiau veikti tokie veiksniai kaip miesto rajono bendrojo plano tvirtinimas (kuris padidintų sklypų individualiai statybai pasiūlą, taigi dalis žmonių keltųsi iš butų į namus, o tai galbūt mažintų butų kainas), o ne palūkanų didėjimas ir paskolų neprieinamumas.

♦ Ar augantys atlyginimai atsvers infliaciją? Nors prognozuojama statistinė infliacija ateinančiais metais gali perkopti didesnę nei 12 proc. ribą, akivaizdu, kad „buitinė infliacija“ (būtinausių prekių ir paslaugų kainų kilimas) gali būti gerokai didesnė. Todėl, jei atlyginimų kilimo tempai bus mažesni nei pagrindinių gyventojų išlaidų kilimas, susidomėjimas būsto įsigijimu taipogi automatiškai gali sumažėti. Analitikai teigia, kad, lyginant su kaimynėmis šalimis, Lietuvoje problemos dėl nesubalansuoto ekonomikos augimo yra mažiausios, tačiau požymiai visose šalyse yra labai panašūs - tai auganti infliacija, darbo jėgos stygius ir darbo našumą viršijantis atlyginimų augimas.

♦ Ar pardavėjų rinka pavirs į pirkėjų rinką? Esamas kainų sąstingis rodo, kad pardavėjų dominavimas rinkoje po truputį eina į pabaigą ir situacija tampa akivaizdžiai patrauklesnė pirkėjams: pasiūla gana sparčiai auga, pardavėjai yra linkę derėtis dėl kainų. Todėl, jei pirkėjų aktyvumas artimiausioje ateityje neaugs, galima laukti didesnių nuolaidų, ypač antrinėje rinkoje, kur būsto kainos dažniausiai prasilenkia su realiu rinkos kainų lygiu bei potencialių pirkėjų galimybėmis.

Atsakymai į aukščiau išvardintus klausimus leistų pakankamai tiksliai atsakyti, kokiu keliu ateityje pasuks didžiųjų miestų gyvenamojo būsto rinka: ar tęsis kainų stabilizacija su minimaliu kilimu, ar kainos, visgi pradės mažėti. Tačiau bet kokiu atveju galima gana tvirtai teigti, kad tiek vienu, tiek kitu atveju kainų svyravimai neturėtų būti didesni nei 5-10 proc. lyginant su dabartiniu kainų lygiu. Laukti ženklaus kainų sumažėjimo artimiausiu metu nėra pagrindo: visų pirma, Lietuvos gyvenamojo būsto rinka nėra persotinta būstu, antra, didžioji dalis tiek esamų, tiek buvusių sandorių nėra spekuliaciniai. Todėl, net ir stipriai kritęs pirkėjų aktyvumas, negalėtų sukelti pardavėjų panikos, dėl kurios gyvenamojo būsto kainos stipriai ir greitai kristų žemyn. Be to, ir toliau auganti statybų savikaina lemia vis mažėjantį statybų bendrovių pelną. Atsižvelgiant į tai, labai tikėtina, kad ateityje naujos statybos augimo tempai sulėtės, tačiau būsto pasiūlos perteklius rinkai neturėtų grėsti, ypač Kaunui, kuris net kelis kartus atsilieka nuo Vilniaus ir Klaipėdos rinkos prisotinimu naujos statybos būstu bei pačių statybų tempais.

Remdamiesi užsienio šalių įvykiais ir kainų šuoliais bei nuoliais perkaitintoje nekilnojamojo turto rinkoje, turėtume atsargiai priimti sprendimus investuodami į gyvenamąjį būstą tiek Lietuvoje, tiek užsienio šalyse, kuriose gyvenamųjų patalpų rinka taip pat įkaitinta. Istorinės apžvalgos užsienio šalyse, turinčiose seniai egzistuojančią rinką, analizė gali padėti apsvarstyti galimas prielaidas ir priimti teisingą sprendimą. Neverta investuoti į butus senos statybos namuose miegamuosiuose rajonuose, kadangi jie ateityje nuvertės jei ne dėl pernelyg šiuo metu užkeltų kainų, tai dėl savo neekonomiškumo ir geresnių būstų „konkurencijos“, taip pat dėl nusidėvėjimo. Investuoti artimiausiu metu geriausia būtų į miestų centre esančius butus ir į naujos statybos bei į žemės sklypus.

LITERATŪRA

1. A. Lileikienė, G. Šaparnis, T. Tamošiūnas „Magistro darbo rengimo metodika“
2. Apie UAB „Būsto paskolų draudimas“ // <http://www.bpd.lt/apie.html> // [Žiūrėta 2007-12-17]
3. Baltijos šalių NT rinkos apžvalga. <http://www.oh.lt/> .[Žiūrėta 2008-01-08]
4. Bankai varžosi dėl mažiausių būsto paskolų palūkanų 2007-12-18
<http://www.takas.lt/nt/?st=news&msgid=1272> // .[Žiūrėta 2005-11-19]
5. Bankininkai teigia, kad būstas pėigs, statytojai sako: nepėigs. <http://www.burbulas.lt/> .[Žiūrėta 2008-01-21]
6. Bankų klientams – didesnė skolų našta // BNS. .[Žiūrėta 2007-12-18]
<http://www.delfi.lt/archive/article.php?id=8138434> //.
7. Būsto nuomotojams- aukso amžius. Vakaro žinios, 2008. kovo 21d., Nr. 65
8. Būsto pardavėjams rankas atrišo statybų bumas. <http://inreal.lt/> .[Žiūrėta 2008-02-08]
9. Davulis G. Ekonomikos teorija. – Vilnius, 2003. – 360 p.
10. Finansų ministerija neužtikrina būsto programos įgyvendinimo // BNS, <http://terminal.bns.lt/> // [Žiūrėta 2000-04-12]
11. Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija. – Vilnius, 2004. – 312 p.
12. Grižibauskienė E. Skolinimosi karštligė. <http://www.veidas.lt> // Veidas, 2006-03-16. Nr. 11
13. Gyvenamojo būsto kainos pasiekė lubas. <http://verslas.banga.lt/> .[Žiūrėta 2008-02-08]
14. Gyvenamojo NT rinkos apžvalga 2006 metais. <http://www.resolution.lt/> .[Žiūrėta 2008-03-21]
15. <http://www.stpartners.co.uk/lt/pages/bustaselietuvoje>. [Žiūrėta 2008-01-08]
16. <http://www.google.lt/OBER-HOUSE/article.php?id=&categoryID=1132236246> // [Žiūrėta 2008-01-08]
17. Kad išvengtume nekilnojamojo turto rinkos burbulų... <http://www.hansa.lt/> [Žiūrėta 2008-04-05]
18. Kainas galima šiek tiek valdyti. <http://www.vz.lt/> .[Žiūrėta 2008-03-05]
19. Kotler P., Armstrong G., Saunders J. „Rinkodaros principai“ Kaunas, 2003
20. Laurenčikas A. Būsto paskolos JAV ir Lietuvoje // Verslo žinios, Investicija, 2003 m., Nr. 5.
21. Lietuvos statistikos departamentas <<http://www.std.lt/web/main.php?parent=304>> [Žiūrėta 2007-03-30].
22. Lietuvos statybų rinkos apžvalga. [Žiūrėta 2007-03-17]. Prieiga per internetą:
<<http://www.litexpo.lt/lt/main/press/info?ID=243>>
23. Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas. – Vilnius, 2004-03-15. – 448 p.
24. Lietuvos Respublikos Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti bei daugiabučiams namams modernizuoti įstatymas // Valstybės žinios. 2002, Nr. 116-5188.

25. Lietuvos rinkos augimas per 2006 metus stabilizavosi. <http://www.biznews.lt/> .[Žiūrėta 2008-01-22]
26. Marčinskas A., Galinienės B. (2004). „Lietuvos turtas: jo vertė ir vertintojai“. Vilnius
27. Martinkus B., Žilinskas V. Ekonomikos pagrindai. Kaunas: Technologija. 1997. 706 p.
28. Nekilnojamojo turto terminų žodynas. Vilnius, 2006
29. Nekilnojamojo turto pirkėjai virsta aktyviais stebėtojais. <http://www.enamai.lt/naujienos-inform/> .[Žiūrėta 2008-01-08]
30. Nekilnojamojo turto rinka stabilizavosi. <http://www.zebra.lt/> .[Žiūrėta 2008-01-08]
31. Nekilnojamojo turto rinkos apžvalga 2005 metais. <http://www.evpa.lt/> .[Žiūrėta 2008-03-02]
32. Nelsonas B., Ekonomis P. (1999). Vadyba žaliems. Kaunas
33. Palūkanos kils, pinigai brangs // Verslo žinios, 2007-12-21.
34. Paskolą būstui bus galima gauti lengviau // BNS, <http://terminal.bns.lt/> // [Žiūrėta 2001-03-07]
35. Pernai buvo parduota ir nupirkta ... // ELTA, <http://www.elta.lt/> // [Žiūrėta 2003-04-30]
36. Pernai butų statybos išaugo... <http://www.tureta.lt/> [Žiūrėta 2008-01-08]
37. Pilibaitis R. Būsto rinka – kiekvienas žiūri iš savo varpinės // Verslo žinios, 2005-08-05.
38. Privalomas kreditan perkamo būsto draudimas didina pastatų draudimo rinką // [Žiūrėta 2005-11-17] <http://www.delfi.lt/archive/article.php?id=7998157>
39. Privalomas kreditan perkamo būsto draudimas didina pastatų draudimo rinką. <http://www.DnbNord.lt/files/> .[Žiūrėta 2008-02-12]
40. Putelytė G. Vis drąsiau klimpstame į skolas // Veidas, 2007-12-21.
41. Siūloma mažinti kompensuojamas palūkanas už lengvatines paskolas // BNS, <http://terminal.bns.lt/> // .[Žiūrėta 2002-01-26]
42. Skolinimosi karštligė. <http://www.vz.lt/> .[Žiūrėta 2008-03-02]
43. Snieška V., Ambrasienė I., Bernatonytė D. Mikroekonomika. Kaunas: Technologija. 2001. 291 p.
44. Stanišauskas G. Ekspertus baugina būsto kainų burbulas. <http://litas.lt/> .[Žiūrėta 2008-03-18]
45. Stankevičienė J., Urbanskienė R. Organizacijos marketingo sprendimai., Kaunas 2005
46. Stankevičiūtė R. Investicijas į biurus bankai laiko rizikingiausiomis. *Verslo žinios*, 2005, vas.17, p.8-9.
47. Stoneris J., Fremanas E., Gilbertas D. (1999). Vadyba. Kaunas: Poligrafija ir informatika
48. Šliužas K. Statybų finansavimo tąsa – ilgalaikės paskolos. *Investicija*, 2003, Nr.3, p.24-25.
49. Taraila S. Kreditavimas: teorija ir praktika. – Vilnius, 2001. – 246 p.
50. UAB „Būsto paskolų draudimas“ reikalavimai draudėjui (būsto kredito gavėjui) ir būsto kreditui, // <http://www.bpd.lt/uploads/Reikalavimai.pdf> // .[Žiūrėta 2007-12-17]
51. Urbanskienė R., Vaitkienė R., Clottey B. Rinkos tyrimai ir analizė. Kaunas: Technologija. 1998. 202 p.

52. Vilniaus bankas pirmasis rinkoje klientams užtikrino...<http://www.seb.lt/> .[Žiūrėta 2008-03-08]
53. Virvilaitė R. Marketingas. Kaunas: Technologija. 1997. 145 p
54. Vis daugiau klimpstame į skolas.<http://www.veidas.lt> // Veidas, 2006-09-14. Nr. 37. [Žiūrėta 2008-03-08]