

ŠIAULIŲ UNIVERSITETAS
SOCIALINIŲ MOKSLŲ FAKULTETAS
EKONOMIKOS KATEDRA

Agnė GURČINAITĖ
Ekonomikos magistrantūros studentė

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS POKYČIŲ EKONOMINIS
VERTINIMAS BALTIJOS ŠALYSE

Magistro darbas

Mokslinė vadovė:
Doc. dr. D. Rudytė

Šiauliai, 2013

Agnė Gurčinitė. Nekilnojamojo turto rinkos pokyčių ekonominis vertinimas Baltijos šalyse: ekonomikos magistro baigiamasis darbas / baigiamojo darbo vadovė doc. dr. D. Rudytė; Šiaulių universitetas, Ekonomikos katedra. Šiauliai, 2013. 88 p.

SANTRAUKA

Baigiamajame magistro darbe nagrinėjami 2006-2012 m. Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčiai. Magistro darbas susideda iš trijų dalių. Teorinėje dalyje pateikiami nekilnojamojo turto rinkos bruožai, nekilnojamojo turto vertės nustatymo ypatumai ir veiksniai, lemiantys nekilnojamojo turto rinkos pokyčius bei tyrimo metodologija. Antrajame darbo skyriuje atlikta nekilnojamojo turto rinkos pokyčių analizė Baltijos šalyse, taikant lyginamosios ir dinaminės analizės metodus. Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos charakteristikos atskleidžiamos remiantis gyvenamuoju, komerciniu ir žemės nekilnojamuoju turtu. Nekilnojamojo turto kainų pokyčiai analizuojami remiantis naujos ir senos statybos nekilnojamojo turto kainomis bei nekilnojamojo turto nuomos kainomis. Analitinės dalies pabaigoje analizuojami Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčiams įtakos turintys ekonominiai veiksniai (realus BVP augimas, infliacija, bruto darbo užmokestis, nedarbo lygis, būsto paskolų palūkanų norma, statybos sąnaudų kainų indeksas, tiesioginės užsienio investicijos). Trečiajame skyriuje atliktas Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos ekonominis vertinimas bei numatytos nekilnojamojo turto rinkos vystymosi galimybės, remiantis koreliacine ir regresine analizėmis bei nekilnojamojo turto rinkos ekspertų vertinimais.

Baigiamąjį darbą sudaro: įvadas, Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos ekonominis vertinimas, išvados, pasiūlymai, literatūros sąrašas ir priedai.

Darbo apimtis: 88 psl. teksto be priedų, 11 lentelės, 32 paveikslai, 97 bibliografiniai šaltiniai.

Prasminiai žodžiais: nekilnojamasis turtas, nekilnojamojo turto rinka, ekonominiai veiksniai.

Agnė Gurčinitė. Economical evaluation of real estate market changes in Baltic states: Master Final Work of Economics / Research Advisor doc. dr. D. Rudytė; Šiauliai University, Department of Economics. Šiauliai, 2013. 88 p.

SUMMARY

The aim of the master thesis is the analysis of 2006-2012 period real estate market changes in Baltic states. Master's thesis consists of three parts. The theoretical part presents characteristics of the real estate market, real estate valuation characteristics and factors affecting the real estate market trends and research methodology. The second part of the work illustrates the real estate market analysis of changes in the Baltic countries applying comparative and dynamic analysis techniques. Baltic real estate market characteristics are revealed on the basis of residential, commercial and land real estate. Changes of real estate prices are analyzed based on prices of aged and new buildings and rental property prices. At the end of analytical paragraph analysis of Baltic real estate market economic factors which influence the changes is presented. (real gross domestic product growth, the average annual inflation rate, the average gross wage, unemployment rate, mortgage interest rate, price index of construction, foreign direct investment). The third part of the work presents economical evaluation of real estate market in Baltic states and provides real estate market development opportunities based on correlative and regress analysis and real estate market expert assessments.

Paper structure: introduction, economical evaluation of real estate market changes in Baltic states, conclusions, proposal, preferences, appendices.

Work volume: 88 pages of text, 11 tables, 32 figures, 97 bibliographic sources.

Keywords: real estate, real estate market, economic factors.

TURINYS

IVADAS	6
1. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS BRUOŽAI	9
1.1. Nekilnojamojo turto rinkos samprata ir klasifikacija.....	9
1.2. Nekilnojamojo turto rinkos ypatumai	13
1.3. Nekilnojamojo turto vertė ir jos nustatymo metodai	19
1.4. Nekilnojamojo turto rinkos pokyčius lemiantys veiksniai.....	24
1.5. Nekilnojamojo turto rinkos ekonominio vertinimo metodologija	31
2. BALTIJOS ŠALIŲ NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS POKYČIŲ 2006-2012 M. ANALIZĖ	36
2.1. Baltijos šalių nekilnojamojo turto charakteristika	36
2.1.1. Baltijos šalių gyvenamojo nekilnojamojo turto charakteristika.....	37
2.1.2. Baltijos šalių komercinio nekilnojamojo turto charakteristika	40
2.1.3. Baltijos šalių žemės nekilnojamojo turto charakteristika	44
2.2. Baltijos šalių nekilnojamojo turto kainų dinamika	46
2.2.1. Naujos statybos butų kainos Baltijos šalyse	46
2.2.2. Senos statybos butų kainos Baltijos šalyse	48
2.2.3. Nekilnojamojo turto nuomos kainos Baltijos šalyse.....	49
2.3. Nekilnojamojo turto rinkos pokyčius lemiančių ekonominių veiksnių analizė Baltijos šalyse.....	52
3. BALTIJOS ŠALIŲ NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS POKYČIŲ EKONOMINIS VERTINIMAS.....	58
3.1. Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčių priklausomybės nuo ekonominių veiksnių vertinimas	59
3.2. Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos vystymosi galimybės	67
IŠVADOS IR SIŪLYMAI.....	79
LITERATŪRA.....	81

LENTELIŲ SĄRAŠAS

1 lentelė. Gyvenamojo ir komercinio nekilnojamojo turto lyginamosios charakteristikos	12
2 lentelė. Tobulos ir netobulos konkurencijos rinka	16
3 lentelė. Nekilnojamojo turto vertės nustatymo metodų trūkumai.....	23
4 lentelė. Nekilnojamojo turto kainą lemiantys veiksniai.....	26
5 lentelė. Nekilnojamojo turto rinkos pokyčius veikiantys ekonominiai veiksniai	29
6 lentelė. Mokslininkų tyrusių nekilnojamojo turto rinkas tyrimai	32
7 lentelė. Nekilnojamojo turto sandorių apimtys ir ekonominių rodiklių koreliacija	59
8 lentelė. Naujos statybos butų kainų miesto centre ir ekonominių rodiklių koreliacija.....	60
9 lentelė. Naujos statybos butų kainų gyvenamajame rajone ir ekonominių rodiklių koreliacija	61
10 lentelė. Senos statybos butų kainų gyvenamajame regione ir ekonominių rodiklių koreliacija ...	62
11 lentelė. Būsto nuomos kainų ir ekonominių rodiklių koreliacija.....	63

PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS

1 pav. Ekonomikos ir trumpo laikotarpio nekilnojamojo turto aktyvumo ciklų ryšys	17
2 pav. Nekilnojamojo turto sandorių apimtis Baltijos šalyse.....	37
3 pav. Pastatyta gyvenamojo ploto Baltijos šalyse	38
4 pav. Butų pasiūla Baltijos šalių sostinėse	39
5 pav. Privačių namų pasiūla Baltijos šalių sostinėse	40
6 pav. Komerminių patalpų pasiūla Baltijos šalių sostinėse.....	41
7 pav. Biuro patalpų plotas Baltijos šalių sostinėse	42
8 pav. Mažmeninės prekybos plotas Baltijos šalių sostinėse.....	43
9 pav. Sandėlių plotas Baltijos šalių sostinėse.....	43
10 pav. Žemės pasiūla Baltijos šalių sostinėse	44
11 pav. Naujos statybos butų kainos miesto centre	46
12 pav. Naujos statybos butų kainos gyvenamajame rajone.....	47
13 pav. Senos statybos butų kainos miesto centre	48
14 pav. Senos statybos butų kainos gyvenamajame rajone	49
15 pav. Baltijos šalių būsto nuomos kainos	50
16 pav. Baltijos šalių A klasės biurų nuomos kainos.....	51
17 pav. Baltijos šalių B klasės biurų nuomos kainos.....	51
18 pav. Realus BVP augimas Baltijos šalyse.....	53
19 pav. Vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis Baltijos šalyse	54
20 pav. Nedarbo lygis Baltijos šalyse	54
21 pav. Vidutinė metinė infliacija Baltijos šalyse	55
22 pav. Būsto paskolų palūkanų norma Baltijos šalyse.....	56
23 pav. TUI tenkančios vienam gyventojui Baltijos šalyse.....	56
24 pav. Statybos sąnaudų kainų indeksas Baltijos šalyse	57
25 pav. Baltijos šalių nekilnojamojo turto sandorių apimties prognozavimas	69
26 pav. Butų pasiūlos prognozavimas Baltijos šalyse	69

27 pav. Namų pasiūlos prognozavimas Baltijos šalyse	70
28 pav. Komerinių patalpų pasiūlos prognozavimas Baltijos šalyse	70
29 pav. Žemės pasiūlos prognozavimas Baltijos šalyse	71
30 pav. Naujos statybos butų kainų prognozė Baltijos šalyse	71
31 pav. Baltijos šalių būsto nuomos kainų prognozė Baltijos šalyse	72
32 pav. Baltijos šalių A klasės biurų nuomos kainų prognozė Baltijos šalyse	73

IVADAS

Nekilnojamasis turtas yra vertė ir savininką turintis ekonominis išteklius. Nekilnojamąjį turtą surado žemė ir pastatai, kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus paskirties bei nesumažinus jų vertės. Nekilnojamojo turto paklausa parodo, kiek žmonių nori jį pirkti ar nuomoti, o pasiūla pardavėjų ar nuomotojų skaičių. Sąveikaujant nekilnojamojo turto paklausai ir pasiūlai susiformuoja nekilnojamojo turto rinka. Tai kaip priemonė užtikrinanti galimybę naudotis nekilnojamuoju turtu ir leidžianti jį pasirinkti pagal rūšį, vietą, valdymo ir kitas sąlygas. Šioje rinkoje nuolat vyksta sezoniniai svyravimai, pirkimo ir pardavimo sandorių finansavimas ir įteisinimas užtrunka ilgai, prekės ir paslaugos nėra standartizuotos ir koncentruotos vienoje vietoje, o rinką reglamentuoja sudėtinga įstatyminė bazė. Nekilnojamojo turto rinka yra kaip ekonomikos būklės rodiklis, kadangi nekilnojamojo turto rinkos situacijos pokytis, pranašauja artimiausiu metu visos ekonomikos pasikeitimą ta pačia linkme. Siekiant įvertinti nekilnojamojo turto rinkos būklę ir prognozuoti pokyčius, svarbu išanalizuoti rinkos aktyvumą ilgu ir trumpu laikotarpiu. Ilgojo laikotarpio nekilnojamojo turto rinka daugiausiai kinta dėl gyventojų skaičiaus ir pajamų lygio pokyčių šalies mastu, o trumpu laikotarpiu labiausiai nekilnojamojo turto rinką lemia galimybė gauti būsto kreditą ir būsto paskolų palūkanos. Tiek ekonominiai, tiek socialiniai, tiek fiziniai ir politiniai veiksniai dažnai skirtingai veikia nekilnojamojo turto paklausą ir pasiūlą, būtent todėl nekilnojamojo turto rinkoje kainų pusiausvyra ilgesniam laikui nenusistovi.

Šiuo metu Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkoje vyksta stabilizavimosi procesas. Bankų kreditavimo politika darosi ne tokia konservatyvi ir konkurencija šioje srityje pamažu stiprėja. Šios rinkos plėtros potencialas išlieka didelis, daug žmonių gyvena senuose būstuose, o renovacijos procesas stringa tačiau spartesnį paklausos atsigavimą sunku prognozuoti dėl sudėtingos namų ūkių padėties.

Darbo aktualumas ir naujumas. Nekilnojamasis turtas naudojamas nuo neatmenamų laikų ir visada buvo sudėtinė šalių ekonominio vystimosi dalis. Nekilnojamasis turtas vaidina svarbų vaidmenį tiek bendrai ekonominiu aspektu, tiek svarbus ir asmeniškai kiekvienam žmogui. Nekilnojamojo turto rinka reikšminga kiekvienos šalies ekonomikoje, nes ši rinka apjungia kelias sritis, kurios daro įtaką valstybės ūkiui, t.y. statybų sektoriui, bankams, nekilnojamojo turto agentūroms ir kitoms bendrovėms bei patiems šalies gyventojams, norintiems įsigyti nekilnojamąjį turtą.

Besikeičiantis pasaulis įtakoja nekilnojamojo turto rinkas visose valstybėse. Ekonomikos ciklai ir svyravimai sukelia nekilnojamojo turto rinkos permainas. Pastaruoju metu taip dažnai vykstantys šios rinkos pokyčiai yra vieni iš svarbiausių akcentų, kurie kelia ekspertų, analitikų bei šalies gyventojų susidomėjimą galimomis šių pokyčių pasekmėmis. Todėl natūralu, kad nekilnojamojo

turto rinkos kainų pokyčiai ir juos įtakojantys veiksniai tiek gyventojų, tiek specialistų yra nuolatos vertinami ir tyrinėjami.

Baltijos regione didžiausių nekilnojamojo turto rinkos pokyčių būta 2008-2010 metais. Kainoms krintant, daugėjo norinčiųjų spėti parduoti nekilnojamąjį turtą, kol jo vertė dar labiau nesumažėjo. 2011-2012 metais užfiksuotas nekilnojamojo turto kainų kilimas. Taigi, nuolat besikeičiant nekilnojamojo turto rinkai ir rinkos dalyvių lūkesčiams, šia tema vyksta daugiau spekuliacijų nei kitose rinkose, todėl būtina nekilnojamojo turto rinką įvertinti tikrais faktais. Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos analizė svarbi siekiant atskleisti svarbiausias pastarųjų metų nekilnojamojo turto rinkos vystimosi tendencijas ir įvertinti galimus jos pokyčius. Pastaruoju metu tendencingai didėjanti Baltijos šalių diferenciacija, neišvengiamai atsispindi šalių nekilnojamojo turto rinkos vertinime.

Atliekant tyrimą bus įvertintas Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pasikeitimas, ekonominių rodiklių pagalba atskleistos naujos nekilnojamojo turto rinkos tendencijos ir perspektyvos.

Darbo problema. Nekilnojamojo turto rinka yra savita rinka, kurios funkcionavimas priklauso nuo daugelio veiksnių, tokių kaip: ekonominių, teisinių, psichologinių, politinių ir pan. Skirtingais laikotarpiais, skirtingose šalyse didesnę ar mažesnę įtaką darė skirtingi faktoriai, kuriuos būtina nagrinėti siekiant atskleisti jų poveikį nekilnojamojo turto rinkai.

Sužlugus Sovietų Sąjungai, Baltijos šalių sostinės tapo moderniais Europos miestais, kuriuose kiekvienais metais vis daugiau buvo statoma naujų pastatų. Tačiau šis regionas buvo vienas pirmųjų 2008 metais prasidėjusios pasaulinės finansų krizės aukų, todėl nekilnojamojo turto rinkos kainos stipriai smuko žemyn. Ekonominis smukimas Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkoje buvo didžiausias visoje Europos Sąjungoje. Labai stipriai kritusios nekilnojamojo turto kainos Baltijos šalyse bet kokius naujus vystymo projektus verčia komerciškai nenaudingais ir nepelningais. Finansų konsultacijų bendrovės KPMG atlikto tyrimo „KPMG NT rinkos barometras 2011“ duomenimis, ypač nepalankiai ir atsargiai nekilnojamojo turto rinkos atsigavimas vertinamas Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje. Tai rodo, kad Baltijos šalių rinkos atsigavimas yra labai trapus. Baltijos šalyse nekilnojamojo turto rinka atsigauja kur kas lėčiau nei likusiose Centrinės ir Rytų Europos šalyse, todėl svarbu išsiaiškinti priežastis.

Kadangi nekilnojamojo turto rinka Baltijos šalyse yra vis dar besiformuojanti, svarbu atsakyti į šiuos klausimus: Kokia yra nekilnojamojo turto rinka Baltijos šalyse? Kokios nekilnojamojo turto rinkos tendencijos Baltijos šalyse? Kas lėmė nekilnojamojo turto rinkos pokyčius Baltijos šalyse per pastaruosius kelerius metus? Atsakymai į šiuos klausimus padės įvertinti nekilnojamojo turto rinkos pokyčių priežastis bei pasekmes ir numatyti tendencijas.

Hipotezė – Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčius ir statybos sąnaudų kainų pokytį sieja statistiškai stiprus ryšys.

Darbo objektas - Nekilnojamojo turto rinka.

Darbo dalykas - Nekilnojamojo turto rinkos pokyčiai.

Darbo tikslas – Įvertinti nekilnojamojo turto rinkos kitimą, jo priklausomybę nuo reikšmingiausių ekonominių veiksnių bei atskleisti nekilnojamojo turto rinkos tendencijas ir perspektyvas.

Darbo uždaviniai:

1. Atskleisti nekilnojamojo turto rinkos sampratą, nekilnojamojo turto rinkai būdingus bruožus ir nekilnojamojo turto rinkos pokyčiams įtakos turinčius veiksnius.
2. Išanalizuoti Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos dinamiką 2006-2012 metais.
3. Identifikuoti labiausiai reikšmingus ekonominius veiksnius, susijusius su nekilnojamojo turto rinkos pokyčiais Baltijos šalyse.
4. Įvertinti Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos perspektyvas.

Atliekant tyrimą naudojama mokslinė literatūra publikuota spaudoje ir internete bei statistiniai duomenys pagal Estijos, Lietuvos, Latvijos statistikos departamento ir centrinių bankų bei nekilnojamojo turto agentūrų „Ober-Haus“, „Newsecbaltics“, „Spot.City24“, „Colliers“ duomenis.

Darbe panaudoti metodai: mokslinės literatūros analizė, statistinių duomenų lyginamoji analizė, grupavimas, indukcija, dedukcija, sisteminimas, abstrakcija, sintezė, dinaminių eilučių analitinių rodiklių skaičiavimas, koreliacinė analizė, apibendrinimas bei prognozavimas. Rezultatams iliustruoti naudojamos lentelės bei grafikai.

Atsiribojimai. Atliekant tyrimą, nekilnojamojo turto rinka analizuojama suskirsčius nekilnojamąjį turtą į gyvenamąjį, komercinį ir žemės. Žemės nekilnojamojo turto rinka analizuota mažiau, nes tinkamai analizei atlikti nepakanka duomenų. Kadangi Baltijos šalyse gyvenamosios patalpos sudaro didžiausią nekilnojamojo turto dalį, tai galima daryti prielaidą, kad šio sektoriaus dominavimas tyrime, neiškreipia nekilnojamojo turto rinkos kitimo tendencijų. Analizuojant Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčius, tyrime naudojami Baltijos šalių sostinių - Talino, Rygos ir Vilniaus nekilnojamojo turto rinkos duomenys.

Analizuojant Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčiams įtaką darančius veiksnius, atsiribojama nuo kokybinių rodiklių, kadangi trūksta statistinių duomenų, kuriais remiantis būtų galima įvertinti juos ekonomiais metodais.

1. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS BRUOŽAI

1.1. Nekilnojamojo turto rinkos samprata ir klasifikacija

Nekilnojamojo turto rinkos samprata neatsiejama nuo šioje rinkoje disponuojamo objekto – nekilnojamojo turto, apibrėžimo. Kasdieniame gyvenime terminas „nekilnojamas turtas“ atrodo aiškus ir suprantamas. Paprastai taip įvardijama žemė ir statiniai, tačiau teoriniam termino apibūdinimui šito nepakanka. Šiuo atveju reikia atsižvelgti į tai, jog nekilnojamas turtas yra viena iš turto - „vertę ir savininką turinčių ekonominių išteklių, kuriais disponuoja ekonominis subjektas“ rūšių. (Galiniene, 2004, p.15)

Skirtingose šalyse nekilnojamas turtas suprantamas nevienodai. Daugelyje Europos šalių nekilnojamas turtas – tai žemė. Visa tai, kas yra pastatyta ant jos – tai žemės priklausiniai, padidinantys žemės sklypo vertę (Aleknavičius, 2008, p. 11). Nekilnojamas turtas taip pat gali būti suprantamas kaip žemės dalis su oru ir statiniais virš jos ir žeme po ja.

Lietuvoje asmenų turtinius santykius reglamentuojantis Civilinis kodeksas (2000, 1.98 str.), nekilnojamuosius daiktus apibūdina kaip: „žemė ir kiti daiktai, kurie susiję su žeme ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties bei iš esmės nesumažinus jų vertės.“

A. V. Rutkausko (2001, p.23) manymu, nekilnojamojo turto rinkos objektu laikytini kaina ir savininką turintys ištekliai, kurių buvimo vietos negalima pakeisti nekeičiant paskirties ir nelemiant jų kainos. Anksčiau pateikiama nekilnojamojo turto samprata, savininko būtinybės išskyrimas leidžia pabrėžti esminį turtinių santykių aspektą nagrinėjant nekilnojamojo turto rinkos sampratą. Nekilnojamojo turto rinka turi specifinius bruožus, požymius ir kitas savybes, kurie padeda atskleisti nekilnojamojo turto rinkos sampratą.

Pasak E. Šarkienės ir B. Gaigalienės (2005) nekilnojamojo turto rinka gali būti apibrėžta kaip mechanizmas, kuris padeda keisti nekilnojamam turtui ir yra veikiamas rinkos dalyvių poreikių bei politinio ir ekonominio vyriausybės kišimosi į rinkos erdvę.

Pasak V. Bagdžiūnienės (2011, p. 28), nekilnojamas turtas labai įvairus, tad tokias prekes reikia suskirstyti į grupes, taip lengviau analizuoti ir vertinti nekilnojamojo turto rinką. Nekilnojamas turtas, kaip nekilnojamojo turto rinkos prekė, išsiskiria iš kitų prekių šiomis ypatybėmis:

- Stacionarumas, nejudrumas, neatskiriamas nuo buvimo vietos, taigi pirkėjas perka ir vietovę; jam tenka atvykti pažiūrėti prekę pačiam;
- Unikumas. Daiktai gali skirtis dydžiu, kokybe, aplinka, apdailos detalėmis ir kt.;
- Ilgaamžiškumas, kuris didesnis nei kokios nors kitos prekės, kuris įpareigoja savininką remontuoti, kontroliuoti nusidėvėjimą;

- Ilgas kūrimo periodas (praktiškai net nedidelio namo statyba užtrunka 2-4 metus) bei didelis kapitalo poreikis;

- Savybių simetrija, nes pirkėjo ir pardavėjo interesai dažnai nesutampa, pavyzdžiui, statybininkas pardavėjas pastatė daugiabutį namą ir nori jį parduoti, o pirkėjui reikia tik vieno buto, kuriame jis ketina apsigyventi;

- Sudėtingas finansinis atsiskaitymas, tradiciškai jungiantis rankpinigius ar užstatą, įkeitimas;

- Mažas likvidumas, tai tokia prekė, kurią įprasta greitai neparduoti.

Taip pat nekilnojamojo turto rinkos prekės išskirtinumą dar galima papildyti A. V. Marčinsko ir B. Galinienės (2001, p.38) išskiriamomis savybėmis, jog nekilnojamojo turto rinkos objektas pasižymi brangumu (daug lėšų reikalaujanti prekė, kainos gali dažnai keistis) ir šios prekės naudojimas reikalauja papildomų išlaidų.

Remiantis W. J. Brzeski, G. Dobrowolski, E. P. Kazlowski (2006, p. 35) ir kitų autorių pasisakymais, pagrindiniai nekilnojamąjį turtą atspindintys požymiai skirstomi į 4 grupes: fizinius, aplinkos fizinius, teisinius ir socialinius. Nekilnojamasis turtas kaip fizinis objektas apibrėžiamas kaip žemė ir jos priklausiniai, t. y. statiniai, ir nurodoma, jog tai yra materialus turtas. Aplinkos fiziniai požymiai apima gamtinius bei infrastruktūrinius veiksnius. Teisiniu požiūriu nekilnojamasis turtas apima visus turtinius interesus, privilegijas bei teises, susijusias su nuosavybe į fizinį nekilnojamąjį turtą. Bei socialiniai požymiai, susiję su nekilnojamojo turto aplinka, ypač su jo naudotojų ir savininkų socialine padėtimi, darbo vietų pasiekimu ir jų įvairove, kultūros paveldu, tradicijomis, vietos bendruomenės pilietiškumu.

Pasak A.V. Marčinsko (2004, p. 39), norint apibrėžti nekilnojamąjį turtą kaip nekilnojamojo turto rinkos prekę, reikia sujungti tiek fizinį, tiek ir teisinį nekilnojamojo turto apibrėžimus. Fizinis nekilnojamojo turto apibrėžimas nustato fizinės objekto ribas, apskaičiuoja plotą ir nurodo vietovės santykį su kitomis turto rūšimis. Teisinis apibūdinimas identifikuoja turimas teises ir nagrinėja vieno subjekto nuosavybės perdavimą kitam subjektui. Paprastai, keičiantis nekilnojamojo turto savininkui pats 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.

Teorijoje ir praktikoje naudojamas įvairus nekilnojamojo turto rinkos klasifikavimas. Nekilnojamojo turto rinką pagal nekilnojamojo turto objektus galima klasifikuoti remiantis įvairiais kriterijais:

- geografiniu arba vietos požiūriu;
- pagal nuosavybės formą (visuomeninis ir privatus nekilnojamasis turtas);
- pagal turto objekto dydį;

- pagal objektų paskirtį;
- kitais aspektais.

Anot B. Galinienės (2004, p.46), nekilnojamojo turto rinka klasifikuojama pagal teritorijos kriterijus į:

- Vietinę rinką, kuriai priskiriamas gyvenamojo būsto nekilnojamasis turtas;
- Regioninę rinką, kuriai priskiriami maži vidutinio dydžio pramonės objektai: biuro, sporto ir įvairaus dydžio prekybos centrai;
- Nacionalinę rinką, kuriai priskiriamas nekilnojamasis turtas, priklausantis administracinės valdžios centrams ir finansų įstaigoms, stambūs pramonės objektai, bažnyčios, vienuolynai, kultūros paminklai ir pan.;
- Tarptautinę rinką, kuriai priskiriami įvairių institucijų ir subjektų tinklai. Pavyzdžiui: viešbučių ir bankų tinklai, verslo centrai.
- Globalią rinką, kurios tipiškas pavyzdys yra internetinės paslaugos ir pirkimai, nepriklausantys nuo pirkėjo ir pardavėjo buvimo vietos.

Dažniausiai mokslinėje literatūroje nekilnojamojo turto rinkos klasifikacija remiasi nekilnojamojo turto objekto paskirties išskyrimu. Nekilnojamojo turto rinkos klasifikacija pagal nekilnojamojo turto objekto paskirtį gali būti skaidoma į 5 pagrindines kategorijas: gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas, biurų paskirties nekilnojamasis turtas, prekybinės ir gamybinės paskirties nekilnojamasis turtas bei sandėliai.

Pasak F. W. Galaty, W. J. Allaway ir R. C. Kyle (2006, p. 6) nekilnojamasis turtas gali būti klasifikuojamas kaip:

- Gyvenamasis - visa nuosavybė naudojama gyvenamajam būstui miestuose, priemiesčiuose ir kaimo vietovėse.
- Komercinis - nekilnojamasis turtas, įskaitant biurų, prekybos centrų, parduotuvių, teatrų, viešbučių ir stovėjimo aikštelių
 - Pramoninis - sandėliai, gamyklos, pramonės šakų naudojami žemės sklypai ir elektrinės.
 - Žemės ūkio - ūkiai, lentpjūvės ir sodybos.
 - Specialusis - bažnyčios, mokyklos, kapinės ir vyriausybės žemės sklypai.

Pagal A. Gasilionį ir G. Kasparavičių (2006) nekilnojamojo turto rinkos objektas gali būti skirstomas į dvi stambias kategorijas: gyvenamąjį ir komercinį nekilnojamą turtą. Komercinis turtas yra dviejų rūšių: turtas, duodantis pelną, ir turtas, sudarantis sąlygas gamybinei veiklai. Rinkos požiūriu gyvenamasis ir komercinis nekilnojamasis turtas pasižymi skirtingomis savybėmis (žr. 1 lentelė).

Gyvenamojo ir komercinio nekilnojamojo turto lyginamosios charakteristikos

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

Šaltinis: Galinienė B. (2004), Turto ir verslo vertinimo sistema.

Taip pat literatūroje nekilnojamojo turto rinka pagal nekilnojamojo turto prigimtį skirstoma į natūralią ir dirbtinę. Pasak V. Dubino (1997, p.5), natūraliuoju laikomas tas nekilnojamasis turtas, kuris sukurtas be žmogaus dalyvavimo, dirbtinis nekilnojamasis turtas yra turtas, sukurtas žmogaus ar visuomenės. Natūralus nekilnojamasis turtas sietinas su gamtos ištekliais identifikuotais su žeme, žemės sklypais bei žemės valdomis. Tuo tarpu dirbtinis nekilnojamasis turtas sietinas su žemės sklypuose pastatytais statiniais, įrenginiais ir jų sistemomis. B. Melnikas (1999, p. 74) priduria, jog nekilnojamasis turtas taip pat gali būti natūraliai dirbtinis, kai dalyvaujant žmogui vyrauja natūralūs procesai. Šios rūšies nekilnojamam turtui priskiriama žemės melioracija, dirbtinai natūralus nekilnojamasis turtas (pvz., naujo miško auginimas) ar gamtinių išteklių naudojimas ir paruošimas.

B. Galinienė ir S. Malevskienė (2005, p. 82) nekilnojamojo turto rinka pagal atliekamų operacijų pobūdį, išskiria į nuomos ir pirkimo - pardavimo rinką. Nuomos rinka pagal savo pobūdį labiau panaši į vartojamų prekių rinką, o pardavimų rinka - į gamybinės paskirties prekių rinką.

Apibendrinant galima teigti, jog nekilnojamojo turto rinka – tai rinkos dalyvių veikiama erdvė, kuri padeda vystytis, savininką turinčiam žemės, gyvenamosios bei negyvenamosios paskirties nekilnojamam turtui, vykdant pirkimo-pardavimo, perleidimo ar nuomos sandorius. Nekilnojamojo turto rinkos objektas yra savininką turinti nekilnojamojo turto dalis, su virš jos ir po ja esančiais priklausiniais, didinančiais žemės sklypo vertę, kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus paskirties bei nesumažinus vertės. Nekilnojamojo turto rinkos objektas sietinas su natūraliais gamtos ištekliais, identifikuotais su žemės valdomis ir dirbtiniu turtu sukurtu visuomenės, t.y. statiniais, įrenginiais ir jų sistemomis. Keičiantis nekilnojamojo turto savininkui nekilnojamasis turtas nesikeičia, todėl nekilnojamojo turto rinkos preke laikomos turtinės teisės. Dažniausiai mokslinėje literatūroje nekilnojamojo turto rinkos klasifikacija remiasi nekilnojamojo turto paskirtimi bei nekilnojamą turtą atspindinčiais požymiais.

1.2 Nekilnojamojo turto rinkos ypatumai

Rinka teikia informaciją daugeliui ūkio subjektų, kurie remdamiesi atitinkama informacija gali priimti tinkamus sprendimus. Pasak A. Jakučio ir kitų autorių (2005, p. 27), rinka – tai prekių ir piniginių santykių visuma, prekių ir paslaugų mainai tarp pirkėjų ir pardavėjų, vykstantys pagal prekinės gamybos ir cirkuliacijos dėsnius. Rinka padeda koordinuoti įvairių ekonomikos subjektų veiklą ir tenkinti žmonių poreikius, prekių ir paslaugų kainų kitimas informuoja savininkus, kur panaudoti jų išteklius, ką gaminti, kaip gaminti ir kam gaminti, garantuojant didžiausią naudą gamintojams ir vartotojams.

Anot V. Pranulio (2007, p. 176), rinka - tai pirkėjų ir pardavėjų susitikimo vieta, kur prekių mainų proceso metu veikia pasiūlos ir paklausos pusiausvyrą reguliuojantis mechanizmas, išreiškiamas kaina. Galima teigti, jog rinka - tai tarsi sistema, kurioje tarp pirkėjų ir pardavėjų keičiamasi prekėmis ir paslaugomis tiesiogiai arba netiesiogiai per tarpininkus. Kad galėtų vykti mainai, būtini du rinkos dalyviai, t.y. perkantysis ir parduodantysis. Pirkėjų ir pardavėjų elgesį rinkoje lemia įvairūs kainas reguliuojantys veiksniai. Svarbiausiu laikomas paklausos bei pasiūlos santykis. Taip pat svarbu asmenų turimos žinios ir galimybės, išmanymas apie produkto teikiamą naudingumą, rinkos dalyvių poreikiai, norai.

Remiantis A. Laurinavičiumi ir B. Galiniene (2011, p. 36) galima teigti, kad nekilnojamojo turto rinkos dalyviai – ne tik pardavėjai, pirkėjai, nuomotojai, nuomininkai, bet ir tarpininkai, turto vertintojai, projektuotojai, pastatų ir kraštovaizdžio architektai, miestų ir atskirų teritorijų planuotojai, tyrinėtojai, inžinieriai, vystytojai, rangovai, subrangovai, statybinių medžiagų gamintojai ir tiekėjai, tech. prižiūrėtojai, finansuotojai, aplinkosaugininkai, teisininkai, ekonomistai, draudikai, rinkodaros specialistai, taip pat valstybė ir savivaldybės. Pasak autorių, „nekilnojamojo turto rinka yra viena didžiausių prekių rinkų pasaulyje, sudaranti ženkliai dalį šalių BVP. Nekilnojamas turtas reikalingas fiziniams ir juridiniams asmenims vartojimui, ekonominei veiklai ir investicijoms. Nekilnojamojo turto plėtra skatina įmonių ir gyventojų migraciją, gyvenimo kokybės gerinimą, bendruomenių ir miestų atsinaujinimą ir netgi naujų gyvenamųjų vietovių kūrimąsi. Nekilnojamojo turto objektai yra ilgalaikiai, jie formuoja miestų ir kaimo kraštovaizdžius, tampa vietovių įvaizdžio ar net tapatumo dalimi.“

Nekilnojamojo turto rinka aprėpia žemės, gyvenamųjų bei negyvenamųjų pastatų pirkimą, pardavimą, nuomą bei jų vystymą. Nekilnojamojo turto vystymas yra daugialypė verslo šaka, apjungianti daugelį įvairių tarpusavyje susijusių veiklų: pradedant miestų, gyvenamųjų ir gamybinės paskirties teritorijų planavimu, rinkos ir finansine analize, esamų pastatų renovacija ar naujų žemės sklypų įsigijimu, jų paskirties keitimu, finansavimu, gyvenamųjų, komercinių ar biuro pastatų projektavimu ir statyba, tech. priežiūra, projekto valdymu ir baigiant pastatytų

nekilnojamojo turto objektų valdymu, reklama, pardavimu ar nuoma kitiems rinkos dalyviams (Davis, 2007)

Nekilnojamojo turto rinkos tikslas yra suvesti pardavėjus ir pirkėjus mainytis ypatingomis prekėmis - įvairiomis teisėmis į nekilnojamąjį turtą. Šio proceso metu perduodamos teisės ir su jomis susiję interesai, nustatomos kainos ir numatomi skirtingi, konkuruojantys žemės panaudojimo variantai. (Verslo žinios, 2006, sk. 3.1, p. 1). Pasak E. Šarkienės ir B. Gaigalienės (2005), nekilnojamojo turto rinkos tikslas yra racionaliai paskirstyti deficitinę prekę. Nekilnojamojo turto rinka, kaip ir bet kuri rinka, paskirsto šį deficitinį išteklių, naudodama kainų mechanizmą, sujungdama nekilnojamojo turto paklausą ir pasiūlą.

Remiantis B. Galiniene ir kt. autoriais (2006, p.161), nekilnojamojo turto paklausa apibrėžiama kaip tam tikro nekilnojamojo turto rūšies vienetų skaičius, kuris bus nupirktas ar išnuomotas duotoje rinkos zonoje, t.y. žmonių noras pirkti ar nuomoti tam tikrą nekilnojamąjį turtą. T. Thrall (2002) papildoma, jog nekilnojamojo turto poreikis yra labai individualus, t.y. skirtingi pirkėjai siekia įsigyti nevienodos rūšies objektus, skirtingose vietovėse ir galiausiai skirtingą jų kiekį.

B. Galinienės ir kt. autorių (2006, p.162) teigimu, pagrindinis veiksnys, kuris lemia paklausą yra nekilnojamojo turto objekto kaina, tačiau nemažiau svarbūs ir kiti veiksniai:

a) fiziniai ir ekonominiai veiksniai - nekilnojamojo turto paklausa iš dalies priklauso nuo objekto geografinės padėties ir tos srities ekonomikos išsivystymo;

b) ekonominiai veiksniai:

- potencialių pirkėjų skaičius ir jų vidutinių pajamų dydis;
- panašių nekilnojamojo turto objektų kaina;
- kreditavimo sąlygos;
- laukiamas kainų kitimas;

c) socialiniai, psichologiniai veiksniai - nekilnojamojo turto savybės ir pirkėjų skonių bei poreikių atitikimas:

d) teisiniai veiksniai - vyriausybės vaidmuo, reguliuojant nekilnojamojo turto įperkumą.

G. Kancerevyčius (2009, p. 692) pabrėžia, kad nekilnojamojo turto paklausa iš dalies priklauso nuo geografinės turto padėties ir tos srities ekonomikos išsivystymo. Autorius teigia, kad užimtumas yra pirmasis klausimas įvertinant nekilnojamojo turto paklausą. Kai nedarbas sumažėja, nekilnojamojo turto paklausa išauga, ir atvirkščiai, kai darbuotojai atleidinėjami, nekilnojamojo turto kainos krenta. Gyventojų struktūra irgi įtakoja nekilnojamojo turto paklausą, tai: namų ūkių dydis, amžius, užimtumas, lytis, šeimyninė padėtis ir kiti demografiniai faktoriai turi būti įvertinti. Kitas lemiamas faktorius, autoriaus manymu, yra hipotekos paskolų prieinamumas. Jeigu pinigų pasiskolinti sunku arba brangu (t.y. ipotekos paskolų palūkanų normos didesnės), paklausa, o tuo pačiu nekilnojamojo turto kainos gali sumažėti. Taip pat svarbus gyvenimo būdas, įpročiai.

„Nekilnojamojo turto pasiūla – kita lygybės (paklausa = pasiūla) pusė, funkcija, priklausanti nuo nekilnojamojo turto pardavimo kainos ir statybos sąnaudų“ (Galiniene ir kt., 2006, p. 162). Nekilnojamojo turto pasiūla susideda iš dviejų komponentų: esamos pasiūlos, t.y. jau pastatyti tam tikros rūšies nekilnojamojo turto objektai, ir naujos pasiūlos, kuri pasieks rinką planuojamu periodu. Pirminė ir antrinė rinkos tiesiogiai susijusios su nekilnojamojo turto ilgąamžiškumu. Abi šios rinkos susijusios viena su kita ir sudaro vieną nekilnojamojo turto rinką (Galiniene, 2004, p.48):

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

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

Anot G. Kancerevyčiaus (2009, p. 693), pasiūlos įvertinimas reiškia konkurencijos įvertinimą. Reikia identifikuoti galimus konkurentus, išsiaiškinti jų kainas ir charakteristikas. Jeigu panašių pastatų ar žemės yra didelis pasirinkimas, tai kaina bus spaudžiama žemyn.

Pagal V. Bagdžiūniene (2011, p. 62), nekilnojamojo turto rinka oligopolinė, nes čia veikia nedidelis skaičius pirkėjų ir pardavėjų, konkurencija menka, sandoriai dažniausiai konfidencialūs, gauti apie juos informaciją viešai sudėtinga. Šiai rinkai būdinga, kad augant paklausai, pasiūla atsilieka, nes statybos – ilgas procesas, paklausa gali keistis ženkliai greičiau nei pasiūla.

Nekilnojamojo turto rinka apibūdinama kaip netobulos konkurencijos rinka, nes nekilnojamasis turtas kaip prekė yra specifinė. Kiekvienas nekilnojamojo turto objektas yra unikalus, jo kaina nestabili, nuolat kintanti. Taip pat nekilnojamojo turto rinkoje sudėtingi juridiniai-teisiniai veiksniai bei žemas likvidumas. 2 lentelėje pateikti tobulos ir netobulos konkurencijos rinkos skirtumai.

2 lentelė

Tobulos ir netobulos konkurencijos rinka

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

Šaltinis : Dijkman, Schiller (2005).

Nekilnojamasis turtas turi būti vartojamas toje vietoje, kurioje jis yra. Šis esminis faktas išskiria nekilnojamojo turto rinką nuo kitų prekių rinkų. Visų pirma, kalbant apie paklausą, namų ūkiai skiriasi jų struktūra (pvz., vienas asmuo, suaugęs asmenys be vaikų, suaugęs asmenys su mažais

vaikais, suaugę asmenys su paaugliais, pagyvenusios poros ir t.t.), perkamąja galia (nustatant pajamas, turta ir galimybe gauti kreditą), apgyvendinimo būdu (pvz., vienintelis pastatas didelėje teritorijoje, mažas namas mieste, kotedžas, kooperatinis butas ir t.t.) ir žiniomis bei privilegijomis, gyvenant tam tikrose zonose. Remiantis pasiūla, nekilnojamojo turto rinkos yra padalytos į geografiškai apibrėžtas dalines rinkas ir kiekvienoje subrinkoje yra įvairių rūšių būstai unikaliose vietose, atsižvelgiant į kitus didmiesčio zonos komponentus (pvz., darbo vietos, parduotuvės, mokyklos, poilsis, socialinė aplinka ir pan.). Kai būsto kainos esančioje subrinkoje ar jos dalyse pakyla aukščiau kainų vidurkio, to pasekmė, esančioje rinkoje paklausa būstui viršija turimą pasiūlą. Likusioje rinkų dalyje, pasireiškia kainų augimas žemiau vidurkio, atvirkštinis atvejis: prieinamo būsto pasiūla viršija efektyvią paklausą (Adams J. S., Cidell J. L., Smith L. J., VanDrasek B. J., 2002, p. 2).

Nekilnojamojo turto rinka, kitaip nei kito turto rinkos, pasižymi nesimetrine kainų dinamika. Kainos piko metu auga gan sparčiai, bet nuosmukio metu nėra linkusios labai kristi, nes rinkos dalyviai nenori parduoti turto, patirdami didžiulį nuostolį. Vietoje to, turta išima iš rinkos ir pasilaiko ateičiai (Statistikos departamentas, 2008).

Ekonomiškai efektyvi rinka yra tada, kai ji centralizuota, t.y. kai prekės ir paslaugos yra sukonzentruotos vienoje terpėje; prekės ir paslaugos yra standartizuotos ir transportabilios; rinkoje nėra sezoninių svyravimų; informacija apie rinką yra nesunkiai prieinama ir išsami bei patikima; pirkimo ir pardavimo sandoriai nesudėtingai finansuojami ir lengvai juridiskai įforminami; rinkos neapriboja sudėtingos ir griežtos įstatyminės normos. Nekilnojamojo turto rinka nepasižymi ankščiau pateiktomis charakteristikomis, kurių reikia, kad būtų pasiektas maksimalus rinkos mechanizmo efektyvumas. Čia vyksta sezoniniai svyravimai, prekės ir paslaugos nėra sukonzentruotos vienoje vietoje, sandorių finansavimas ir forminimas procedūra užtrunka ilgai, rinką reglamentuoja sudėtinga įstatyminė bazė. Todėl nekilnojamojo turto rinka yra laikoma neefektyvia rinka (Грабовый ir kt., 1999).

G. Kancerevyčius (2009, p. 693) pritaria, kad „nekilnojamojo turto rinka nėra efektyvi. Kitaip sakant, kainos ne iš karto reaguoja į naują informaciją. Šioje rinkoje nėra centralizuotos prekybos vietos, dėl to informacijos srautas juda lėčiau. Reklama ir derybos leidžia gauti geresnę kainą.“ Pasak Стерняк (2005, p. 17), neorganizuota rinka veikia stichiškai ir ne visada užtikrina atliekamų operacijų patikimumą. Čia minima nekilnojamojo turto rinka pagal savo pobūdį akivaizdžiai skiriasi nuo tų rinkų, kurias ekonomikos moksluose įprasta vadinti gerai organizuotomis.

A. V. Rutkauskas (2001, p.121) teigia, jog nekilnojamojo turto rinkos plėtra priklauso nuo ekonominio augimo arba laukiamo augimo. Gyventojams priklausančių nekilnojamojo turto objektų rinka tam tikra prasme priklauso nuo šeimų pobūdžio ir jų finansinių galimybių įsigyti namus (butus). Nekilnojamojo turto rinkai įtakos turi daug išorinių veiksnių, tokių kaip sezoninio

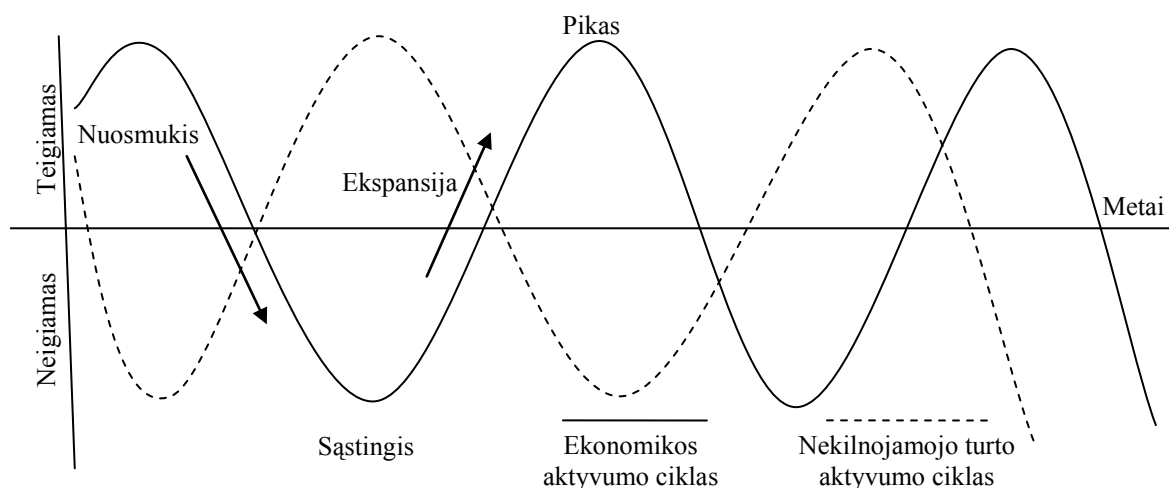
aktyvumo kaita, bendra ir vietinė ekonominė konjunktūra, finansavimo galimybės, vyriausybės potvarkiai ir pan. Bet kuriuo metu šie veiksniai gali kompleksiskai įtakoti ir formuoti pirkėjų arba pardavėjų rinką.

Nekilnojamojo turto rinką galima apibūdinti kaip ekonomikos būklės rodiklį: jeigu nekilnojamojo turto rinkos situacija pablogėja, reikia tikėtis visos ekonomikos nuosmukio, jeigu nekilnojamojo turto rinkos situacija gerėja – galima tikėtis ir visos ekonomikos augimo. Remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis (2007, p. 85), nekilnojamojo turto rinkai, kaip ir daugeliui kitų rinkų būdingas cikliškumas. Tiek kilimo, tiek kritimo bumus užtrunka vidutiniškai apie 5 - 6 metus. Būsto kainos industrinėse valstybėse įgavo stiprų augimą nuo 10 dešimtmečio vidurio.

Anot G. R. Mueller (2002, p.1), viena pagrindinių priežasčių, dėl ko nekilnojamojo turto rinkai būdingas cikliškumas, yra pasiūlos ir paklausos neatitikimas - esant per mažai nekilnojamojo turto pasiūlai ir tuo metu jai žymiai ūgtelėjus, ji išlieka tokia pat didelė (ar net toliau auga) netgi tuomet, kai paklausa sumažėja, atsiranda atotrūkis tarp paklausos ir pasiūlos. Rinka persipildo nekilnojamojo turto objektais.

Nekilnojamojo turto rinkos ciklas pavaizduotas 1 paveiksle. Šiame paveiksle matomas ekonomikos ir trumpojo laikotarpio nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo ciklai, kurie susideda iš keturių fazių:

- Nuosmukį – periodą, kurio metu mažėja susidomėjimas nekilnojamoju turto.
- Sąstingį – periodą, kuriame nekilnojamojo turto kaina stabilizuojasi.
- Ekspansiją – periodą, kurio metu didėja susidomėjimas nekilnojamoju turto.
- Piką – periodą, kuriame nekilnojamojo turto kaina aukšta ir toliau auganti.



1 pav. Ekonomikos ir trumpo laikotarpio nekilnojamojo turto aktyvumo ciklų ryšys

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Fanning, Grissom, Pearson (1994).

Nuosmukio metu pajamos mažėja, o maksimalus kapitalizacijos lygis kyla. Sąstingio laikotarpiu pajamos kyla arba lieka stabilios, o kapitalizacija krinta arba lieka panaši. Pasiekus piko metą prasideda rinkos lėtėjimas, kai pajamos nebekyla, todėl prasideda rinkos lėtėjimas. Atkarpa tarp sąstingio ir piko kainos krenta, o pajamos kyla. (Korpacz, 2000, p. 61)

Nekilnojamojo turto rinkos ciklus galima tiksliau paanalizuoti tiek trumpu, tiek ilgu laikotarpiu (Galiniene ir kt. autoriai, 2006, p.162):

- Nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo ciklai ilgu laikotarpiu. Ilgo laikotarpio nekilnojamojo turto rinkos ciklas iš esmės yra tiesinė funkcija, kuri kinta pagal gyventojų skaičiaus ir pajamų lygio pokyčius šalies mastu. Didėjant žmonių populiacijai ir pajamų lygiui, kyla ir nekilnojamojo turto paklausa. Gyventojų gimstamumo ir darbo užmokesčio didėjimas veikia tiesiogiai, nes paprasčiausiai didėjant gyventojų skaičiui ir jų pajamoms, šeimoms reikia vietos kur gyventi, dirbti ir pramogauti.

- Nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo ciklai trumpu laikotarpiu. Pagrindiniai nekilnojamojo turto paklausą lemiantys veiksniai trumpu laikotarpiu yra galimybė gauti būsto kreditą ir būsto paskolų palūkanų normos. Lyginant su kitais komerciniais sandoriais, nekilnojamajam turtui įsigyti reikia ganėtinai daug skolintų lėšų, todėl palūkanų normos dydis iš esmės nulemia investuotojų sprendimus - investuoti ar ne į nekilnojamąjį turtą. Taip investicijos į nekilnojamąjį turtą tampa ypač jautrios palūkanų normos pokyčiams. Augant palūkanų normoms, nekilnojamojo turto paklausa krinta, ir atvirkščiai, krintant palūkanų normoms, didėja nekilnojamojo turto paklausa. Šiuo požiūriu, nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo ciklas pralenkia šalies ekonomikos aktyvumo ciklą keliais laiko etapais. Šio reiškinio priežastis yra palūkanų normos priklausomybė nuo ekonomikos aktyvumo ciklo fazės. Kai šalies ekonomika patiria sąstingį, palūkanų normos pasiekia žemiausią tašką (dėl vyriausybės ekonominės politikos, siekiant paskatinti ekonomikos augimą), žemos palūkanų normos skatina nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą, o tai padeda pakilti šalies ekonomikai.

Nekilnojamojo turto rinka tiek trumpu laikotarpiu, tiek ilgu, daro vienokią ar kitokią poveikį aplinkiniams objektams. Pasak Максимов (1999), nekilnojamojo turto rinkos vystimasis teikia naudą daugeliu aspektų:

- Nauda verslo kompanijoms ir investuotojams. Išplėtota ir subrendusi nekilnojamojo turto rinka užtikrina optimalią fizinę erdvę ekonominei veiklai. Taip pat nekilnojamojo turto rinka skatina pritraukti tiesiogines užsienio investicijas ir skatina finansų rinkos plėtrą.

- Aiški nauda šalių vyriausybėms, nes veikianti nekilnojamojo turto rinka sukuria mokesčių bazę, kurią galima panaudoti vietinėms ir kai kurioms valstybinėms paslaugoms finansuoti. Skatina kurti efektyvesnę miestų politiką.

- Nekilnojamojo turto rinkos vystimasis pagreitina perėjimą prie rinka pagrįstos ekonomikos. Nekilnojamojo turto rinkų plėtra didina institucijų, veikiančių pagal rinkos ekonomiką, poreikį. Taip pat vyksta ir atvirkštinis procesas. Kuriantis nekilnojamojo turto rinkai susidaro didelė verslininkų ir rizikuojančiųjų klasė: biržos tarpininkai, hipotekos bankininkai, statybų įmonės ir t.t. Rinkos plėtra skatina mažų ir vidutinių įmonių steigimąsi ir plėtrą.

- Plečiama nekilnojamojo turto rinka sukuria naują kapitalo šaltinį. Plėtojama nekilnojamojo turto rinka skatina didesnę ekonomikos augimą, nes didėja „rinkos mobilizuoto kapitalo“ dalis.

- Nauda gyventojams. Tinkamai funkcionuojanti nekilnojamojo turto rinka paprastai sukuria naujas darbo vietas ir taip užtikrina didesnę socialinę lygybę nekilnojamojo turto rinkai.

Galima teigti, jog nekilnojamojo turto rinka - tai tarsi sistema, kai tiesiogiai arba per tarpininkus susitinka pirkėjai ir pardavėjai mainytis ypatingomis prekėmis, veikiami pasiūlos ir paklausos pusiausvyrą reguliuojančio mechanizmo, kuri aprėpia žemės, gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų pirkimą, pardavimą, nuomą bei jų vystymą. Nekilnojamojo turto rinkos mechanizmas, padeda keistis nekilnojamam turtui ir yra veikiamas rinkos dalyvių poreikių, norų, turimų žinių, galimybių, išmanymo apie objekto teikiamą naudingumą bei politinio ir ekonominio vyriausybės kišimosi į rinkos erdvę. Nekilnojamojo turto rinka apibūdinama kaip netobulos konkurencijos rinka, nes nekilnojamasis turtas kaip prekė yra lokalizuota, pasižyminti nesimetrine kainų dinamika, sudėtingais juridiniai-teisiniais veiksmais bei žemu likvidumu. Nekilnojamojo turto rinka paskirsto šį deficitinį išteklių, naudodama kainų mechanizmą, sujungdama paklausą ir pasiūlą. Nekilnojamojo turto pasiūla susideda iš esamos pasiūlos, t.y. jau pastatytų objektų, ir naujos pasiūlos, kuri pasieks rinką planuojamu periodu. Paklausa suprantamas kaip žmonių individualus poreikis pirkti ar nuomoti tam tikrą nekilnojamąjį turtą. Pasiūlos ir paklausos neatitikimai - viena pagrindinių priežasčių dėl ko nekilnojamojo turto rinkai būdingas cikliškumas. Nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo ciklus galima nagrinėti ilgu ir trumpu laikotarpiu. Ilgo laikotarpio nekilnojamojo turto rinkos ciklas iš esmės yra tiesinė funkcija, kurios pokytį lemia gyventojų skaičiaus ir pajamų lygio pokyčiai šalies mastu. O pagrindiniai nekilnojamojo turto paklausą lemiantys veiksniai trumpu laikotarpiu - galimybė gauti būsto kreditą ir būsto paskolų palūkanų normos.

1.3. Nekilnojamojo turto vertė ir jos nustatymo metodai

Teisingas nekilnojamojo turto vertės nustatymas yra aktualus turto pirkėjams ir pardavėjams, nekilnojamojo turto registrą tvarkančioms įstaigoms, kreditų davėjams, hipotekos įstaigoms ir draudimo įmonėms (Galinienė, Šopienė, 2003, p. 60).

Nekilnojamojo turto vertė yra ta kaina, už kurią dabar galima tą turtą atiduoti arba įsigyti. Pasak V. Bagdžiūnienės (2011, p. 80), vertė – nekilnojamojo turto naudingumo tam tikru metu matas, nustatytas pagal atitinkamą vertinimo metodą. Vertė ne visuomet atitinka kainą. Kaina – tai pinigų suma, kuri paprašyta, pasiūlyta ar sumokėta už turtą, padaryta konkrečių pardavėjų (paslaugų teikėjų) ir pirkėjų (paslaugų gavėjų) tam tikromis aplinkybėmis konkretaus turto vertės patvirtinimas. Tačiau G. Kancerevyčius (2006, p. 693) teigia, kad niekas negali nustatyti tikrosios nekilnojamojo turto vertės, nes kiekvienas nekilnojamojo turto atvejis yra unikalus, gali skirtis pardavimo sąlygos, rinkos informacija nėra tobula bei tam tikrais momentais nekilnojamam turtui gali iš viso nebūti pirkėjo.

A. Aleknavičius (2008, p. 50) pabrėžia, kad nekilnojamasis turtas turėtų ekonominę vertę, turi būti įvykdytos keturios pagrindinės sąlygos, kurias tenkinant turtas yra vertingas, t.y. jam galima nustatyti vertę:

- Nauda, naudingumas. Nekilnojamasis turtas turi vertę tik tada, kai jis yra naudingas ir gali būti reikalingas vykdyti nustatytą ekonominę funkciją (pavyzdžiui, gamybinės įmonės darbui, derliaus auginimui ir pan.). Jis gali būti naudingas, kadangi kažkas pasiryžęs mokėti nuomą už turto laikiną valdymą, suteikia savininkui pasididžiavimo jausmą arba tenkina kitą psichologinį poreikį.
- Trūkumas, retumas - pasiūlos ribotumas, nėra pertekliaus.
- Paklausa - noras turėti ir galimybė nusipirkti - efektyvi pirkimo jėga. Norint, kad objektas turėtų vertę, reikalingi žmonės, norintys ir galintys nupirkti jį už kažkokią kainą
- Perleidžiamumas - galimybė pakeisti savininką ar naudojimo paskirtį. Jei objektas neturi perleidžiamumo, paklausa yra neefektyvi.

Nekilnojamąjį turtą pirkti ir parduoti sudėtinga, nes unikaliai prekei nėra paprasta nustatyti rinkos kainą, turtą reikia analizuoti ir įvertinti. Šis turtas nėra tik statybinių medžiagų kompleksas, tai tik vienas iš veiksnių darančių įtaką bendrai nekilnojamojo turto kainai. Nekilnojamojo turto tikros rinkos kainos nustatymas turėtų būti pagrįstas tokia analize (Bagdžiūnienė, 2011, p. 78):

- Natūros, čia nustatoma pasiūla ir paklausa bei jos veiksniai;
- Kiekio, čia nustatoma rinkoje siūlomas prekių kiekis;
- Kokybės, čia nustatoma rinkoje siūlomų prekių kokybė;
- Sintezė, kurios metu apibendrinama visa surinkta informacija bei padaromos išvados.

Pasak A.Vito (2007, p. 42), pagrindiniai nekilnojamojo turto vertės nustatymo principai yra:

1. Principai, pagrindžiantys savininko lūkesčius dėl objekto naudingumo;
2. Principai, pagrįsti vertinamo objekto eksploatacinėmis charakteristikomis;
3. Principai, pagrįsti rinkos įtaka;
4. Geresnio ir efektyvesnio naudojimo principas.

Užsienio šalyse retai galima susidurti su reglamentuotomis kriterijų sistemomis, kurios padėtų nustatyti rinkos investicinę, esamos naudojimo rinkos, užstato vertę, mokestinę, kompensacinę ir kitais būdais apskaičiuojamas vertes. Kriterijai, kuriais remiantis būtų galima apibūdinti rinkos vertę, nuolatos keičiasi, nes juos nurodo pati rinka, todėl sunku juos nustatyti. Pasak V. Malienės (2000, p. 30) tarptautinėje nekilnojamojo turto vertinimo praktikoje daugelis šalių nacionalinėse rinkose rinkos vertės sąvoką interpretuoja savitai, tačiau galima išskirti dvi esmines apibrėžimo sampratas, vyraujančias tarptautinėje rinkoje. Viena iš jų, rinkos vertė yra orientuota į vidutinę rinkos kainą. Šia samprata vadovaujasi daugelis Europos sąjungos šalių (Vokietija, Olandija, Prancūzija, Italija ir t.t.). Antroji rinkos vertės sąvoka yra orientuota į geriausią ir efektyviausią turto naudojimą (Didžioji Britanija ir Šiaurės Amerika). Remiantis P. Champness (1997, p. 24) maksimalus ir geriausias panaudojimas apibrėžiamas kaip labiausiai tikėtinas fiziškai įmanomas turto panaudojimas, tinkamai pagrįstas, teisiškai leistinas ir finansiškai įmanomas, kurio dėka vertinamas turtas įgauna aukščiausią vertę.

Pasaulyje vyrauja didelė turto vertinimo metodų įvairovė. Patvirtintuose Europos vertinimo standartuose išskiriami penki pagrindiniai vertinimo metodai: kapitalo palyginimo, nuomos pajamų kapitalizacijos, diskontuotų pinigų srautų būdai, vertinimas likutinės vertės principu, atkūrimo kaštai atėmus nusidėvėjimą. Nekilnojamojo turto vertė nustatoma, taikant tarptautinio turto vertinimo standartų komiteto pripažintus metodus. Turto vertės nustatymo metodas parenkamas atsižvelgiant į tai, kokia turto vertė yra aktuali užsakovui ir kas, vertintojo požiūriu, geriausiai rodo vertę rinkoje (Dzikevičius, 2005). Lietuvoje nekilnojamojo turto vertė nustatoma, taikant Tarptautinio turto vertinimo standartų komiteto pripažintus ir LR Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 patvirtintus metodus.

Praktikoje egzistuoja trys tradiciniai nekilnojamojo turto vertės nustatymo metodai – lyginamosios (arba rinkos) vertės, naudojimo pajamų vertės ir atkuriamųjų kaštų (išlaidų) vertės. Anot S. Raslano ir L. Tupėnaitės (2007), nekilnojamojo turto rinkos vertei nustatyti dažniausiai taikomas lyginamosios vertės metodas.

A. Gasilionis ir R. Kasperavičius (2006, p.111) teigia, kad *lyginamosios vertės metodas* - tai toks metodas, kurio esmė yra palyginimas, t. y. turto vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas, kartu atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto bei jo analogo skirtumus. Lietuvos Respublikos vyriausybės nekilnojamojo turto ir verslo vertinimo metodikoje (2012), „lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui.“ V. Kontrimas (2005, p. 141) pabrėžia, kadangi visiškai vienodų objektų beveik nebūna, vertė yra keičiama atsižvelgiant į skirtumus. Priimta, kad didžiausias skirtumas tarp atskirų objektų savybių gali būti 30 proc. Šis metodas itin tinka neužstatytų žemės sklypų vertinimui. Pagrindiniai privalumai – rinkos kainos atspindėjimas ir

greiti, nesudėtingi skaičiavimai. S. Raslanas ir L. Tupėnaitė (2007, p. 240) tai pat akivaizdžiausiu šio metodo privalumu įvardija – paprastumą. Autoriai teigia, kad “ankstesnių pardavimo kainų taikymas padaro jį logiškiausiu ir objektyviausiu iš trijų esminių vertinimo metodų.” Šis metodas ypač pagrįstas, jeigu naudojamos patikimais rinkos duomenimis susietais su vertinamu gyvenamuoju nekilnojamuoju turtu. Pagrindinis šio metodo trūkumas yra nepakankamas lyginamųjų pardavimų kiekis, ypač kai objektas yra unikalus. Lyginamieji objektai turi būti derinami su vertinamo turto verte veikiančiais veiksniais ir atmetamos neįprastos arba asmeninės aplinkybės.

Naudojimo pajamų vertės metodą apibūdina kaip būdą turtą vertinti ne kaip įvairaus turto sumą, bet kaip verslo objektą, duodantį pelną. Pasak V. Bagdžiūnienės (2011, p. 78), renkama informacija apie nekilnojamojo turto naudojimo galimybes, apskaičiuojamos alternatyvos, nustatomos finansinės galimybės ir laukiamos veiklos pajamos. Būsimos pajamos įvertinamos diskontuojant, perskaičiuojant jų būsimą vertę į dabartinę. V. Kontrimo (2005, p. 141) manymu, šis metodas itin tinkamas objektams, kurie teikia pajamas, pavyzdžiui nuomojamų biurų ar butų pastatams, paslaugoms, gamybai naudojamiems objektams. Šis metodas taipogi gana paprastas ir įvertina objekto teikiamą ekonominę naudą. Šiek tiek kitokią naudojimo pajamų vertės metodą nurodo B. Galinienė (1999, p. 95-96), kai nuomos vertė nustatoma iš nusistovėjusio nuomos mokesčio. Remiantis dinamine nuoma ir jos verte, apskaičiuojama kapitalizacijos norma. Pagal šį metodą verslo objekto vertę sudaro viso pelno, kuris bus gautas ateityje, dabartinių verčių suma.

V. Bagdžiūnienė (2011, p. 78) teigia, kad *atkuriamosios vertės (išlaidų) metodo* pagrindas yra „skaičiavimai, kiek kainuotų atkurti esamos fizinės būklės ir esamų eksploatacinių bei naudingumo savybių daiktus pagal vertinimo metu taikomas darbų technologijas bei kainas, paprasčiau kalbant – pastatyti lygiai tokį pat pastatą iš naujo, suskaičiuoti išlaidas.“ Nekilnojamojo turto reprodukcija suprantama kaip atstatymo kaštų suma, kai statiniai ir įrengimai nustatomi vertės nustatymo dieną, perskaičiuojant vertę pagal statybos kainų indeksus. Nekilnojamojo turto statybos vertė patikslinama fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto eksploataavimo metus. V. Kontrimas (2005, p.141) mano, kad šis metodas taikomas pastatams ir yra tinkamas tokiems objektams kaip mokyklos, inžinerinės infrastruktūros objektus ir t.t., kurie neduoda pajamų ir turi mažai palyginamųjų objektų. B. Galinienė ir I. Šopienė (2003, p. 64) teigia, kad “atkūrimo vertę apskaičiuoti praktiškai sudėtinga, ypač senų pastatų, nes sunku rasti anksčiau taikytų analogiškų medžiagų kainas, tiksliai įvertinti statybos metus, dizainą, todėl taikomas alternatyvinis pakeitimo kitu objektu atkūrimo kaštų skaičiavimo būdas.“

V. Bagdžiūnienė (2011, p. 78) pabrėžia, kad nekilnojamas turtas – unikali prekė, taigi vertinimą reikia individualių. Statistiniai, masiniai vertinimo būdai indeksuojant visą turtą, neinformatyvūs, mažai vertingi, nes ignoruoja individualias konkrečiau daikto svarbias ypatybes.

Pavyzdžiui, net kylant kainoms sudėtinga parduoti nekokybišką nepatogioje vietoje būstą, o kokybiškas būstas ir krintant kainoms nuvertėja lėčiau. Taigi, visi anksčiau išvardinti metodai turi ne tik privalumų, bet ir nemažai trūkumų vertinant nekilnojamojo turto vertę (žr. 3 lentelę).

3 lentelė

Nekilnojamojo turto vertės nustatymo metodų trūkumai

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

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Kontrimu V. (2005, p. 141-142)

Remiantis 3 lentele, matyti, kad tiek atkuriamosios vertės, tiek lyginamosios vertės, tiek ir pajamų vertinimo metodas turi nemažai trūkumų, todėl jiems ieškomos alternatyvos. Siekiant patobulinti šiuos metodus, bandoma pritaikyti įvairius statistikos metodus, tokius kaip matavimo klaidų prognozė ar kainų skirstinius ir pan. Jau yra sukurtų ir kitų nekilnojamojo turto vertei nustatyti taikomų metodų, tačiau jie tiesiogiai nenustato nekilnojamojo turto vertės, tik atskirus elementus. Taip pat nekilnojamojo turto vertės nustatymui bei jos prognozavimui bandoma panaudoti neuroninius tinklus. A. Tumelionis (2011, p. 7) teigia, jog atliekant nekilnojamojo turto vertinimą neišvystytose teritorijose dėl rinkos duomenų trūkumo vertės nustatymui būtina naudoti rinkos modeliavimą. Tais atvejais, kai turtas nuomojamas ir yra pakankamas nuomos rinkos kainų kiekis, rekomenduotina naudoti vertės ir nuomos kainos tarpusavio priklausomybę, tai yra nustatyti, kiek atskirose teritorijose, pasikeitus turto nuomos kainai, pasikeičia to turto vertė.

Daugelis šiuolaikinių vertės nustatymo metodų yra kilę iš klasikinių vertinimo metodų ar jų kombinacijų. Liekamosios vertės metodas remiasi visų trijų klasikinių vertinimo metodų elementų kombinacija. Metodai, apimantys grynuosius pinigus (diskontų pinigų srautų metodas, pelno

metodas ir t.t.) bei likvidavimo metodas yra pagrįsti pajamų metodu, dažnai vadinamu naudojimo pajamų metodu.

Nekilnojamojo turto vertė yra objekto naudingumas tam tikru momentu, išreikštas kaina, už kurią įsigyjamas arba perduodamas turtas. Nekilnojamojo turto vertė nustatoma taikant atitinkamą turto vertinimo metodą, kuris parenkamas atsižvelgiant į tai, kokia turto vertė geriausiai rodo vertę rinkoje. Kriterijai, leidžiantys nustatyti rinkos vertę, nuolatos keičiasi, tačiau, kad nekilnojamas turtas turėtų ekonominę vertę, turi būti naudingas, retas, paklausus ir perleidžiamas. Nekilnojamojo turto vertė gali būti suvokiama kaip rinkos, investicinė, atkuriamoji, naudojimo, kompensacinė ir t.t. Vertinant nekilnojamą turtą vyrauja dvi esminės nekilnojamojo turto rinkos vertės apibrėžimo sampratos: Europos Sąjungos šalys rinkos vertę orientuoja į vidutinę rinkos kainą, o Didžioji Britanija ir Šiaurės Amerika į geriausių ir efektyviausių turto naudojimą. Praktikoje dažniausiai taikomi trys tradiciniai nekilnojamojo turto vertės nustatymo metodai: lyginamosios vertės, naudojimo pajamų vertės ir atkuriamųjų kaštų vertės. Tačiau šie klasikiniai vertinimo metodai turi nemažai trūkumų, todėl siekiant patobulinti juos, kuriamos šiuolaikinės nekilnojamojo turto vertės nustatymo metodų kombinacijos, kurioms bandoma pritaikyti įvairius metodus, tokius kaip matavimo klaidų prognozė, kainų skirstinius, neuroninius tinklus ir pan.

1.4 Nekilnojamojo turto rinkos pokyčius lemiantys veiksniai

Nekilnojamojo turto rinkos pokyčius lemia tam tikros priežastys. Visų pirma, nekilnojamas turtas yra nestandartizuotas vertingas dalykas, kuris žymiai skiriasi kokybės atžvilgiu ir kuris, iš esmės yra skiriamas regiono mastu. Antra, tai, kad tam tikram regione nėra prekybos centrų, leidžia suprasti, jog nekilnojamojo turto kainos nėra susiformavusios pagal realų pagrindą, t.y. neturi papildomos pridėtinės vertės. Čia nekilnojamojo turto prekyba paprastai apima derybas dėl kainos, kuriai trūksta aiškumo ir pagrįstumo, tampa neaiškūs realūs sandorio kaštai. Todėl, nekilnojamojo turto rinkos yra mažiau likvidžios, pavyzdžiui, lyginant su finansų rinka. Trečia, palyginti ilgas nekilnojamojo turto statybos laikas trukdo bendram nekilnojamojo turto rinkos pasiūlos ir paklausos subalansavimui. (Koetter, Poghosyan, 2008, p. 5)

M. Leika, M. Valentinaitė (2007, p. 9) pabrėžia išorės aplinkos įtaką nekilnojamojo turto rinkai. Teigiama, kad nuo pusiausvyros nukrypstama dėl staigių nekilnojamojo turto paklausos ar pasiūlos pokyčių, kai pasiūla nespėja prisitaikyti prie paklausos arba, atvirkščiai, paklausa neatitinka padidėjusios pasiūlos. Anot autorių, pirminis impulsas paprastai būna staigūs nekilnojamojo turto paklausos pokyčiai (ypač – pagrįsti spekuliaciniais lūkesčiais), kurių nekilnojamojo turto statytojai nesugeba numatyti iš anksto. Suskubus investuoti į naujus statybos projektus, paklausa patenkinama ne iš karto ir ilgą laiką rinkoje vyrauja nuomonė, kad nekilnojamojo turto statyba yra pelningas

verslas, o nekilnojamojo turto paklausa nemažėja. Tai skatina papildomai investuoti į nekilnojamojo turto statybą, neretai – perversinant paklausos dydį, t.y. neįvertinant atotrūkio tarp esamos ir būsimos nekilnojamojo turto paklausos. Nekilnojamojo turto projektams įgyvendinti reikia daug laiko, todėl jie tebevykdomi net nekilnojamojo turto paklausai sumažėjus, o tai sukuria perteklinę pasiūlą. Kaip greitai nekilnojamojo turto pasiūla prisitaikys prie padidėjusios paklausos, t. y. nekilnojamojo turto rinkoje nusistovės pusiausvyra, priklauso ne tik nuo bankų skolinimo nekilnojamojo turto projektams plėtoti politikos, bet ir nuo darbo jėgos bei kapitalo judrumo, administracinių kliūčių, galiausiai – nuo vyriausybės vykdomos mokesčių politikos (nekilnojamojo turto apmokestinimas ar priešingai, mokesčių lengvatos būstui įsigyti).

Nekilnojamojo turto rinkos pokyčius lemia daug veiksnių ir jie gali būti klasifikuojami įvairiai. Pirmasis būdas – veiksnių skirstymas į dvi stambias grupes - visuotinius ir individualius (Urbanskienė, Vaitkienė, Clottey, 1998):

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

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

Taip pat nekilnojamojo turto rinkos pokyčius lemiantys kintamieji dar gali būti skirstoma į dvi dideles grupes - *objektyvūs ir subjektyvūs veiksniai*. A. Urbonaitė (2008) pabrėžia, kad objektyvūs veiksniai yra aiškiai matomi ir konkretūs, apibrėžiantys esamą fizinę turto būklę: vietą, aplinką, socialinę bei inžinerinę infrastruktūrą. Turto vieta - tai ne tik rajonas, kuriame yra vertinamas turtas, bet ir patį turtą supanti aplinka. Greta esantis miškas ar parkas, gražus vaizdas, sutvarkyta aplinka, naujai suformuotas šiuolaikinių namų kvartalas turto vertę pakelia, o štai šalia gyvenamojo namo įsikūrusi triukšmą kelianti ar aplinką teršianti gamykla, judri triukšminga gatvė vertę sumažins. Taip pat autorės manymu, ne mažiau svarbi yra ir gyvenamojo namo ar buto įrengimo kokybė, būklė, darbams naudotos statybinės medžiagos ir pan. Pasak A. Urbonaitės (2008), subjektyvūs veiksniai dažniausiai susiję su turto keliamais lūkesčiais, kuriuos formuoja nekilnojamojo turto

rinkos dalyvių nuomonė apie rinkos būklę, kainų lygį, tendencijas, bendrą šalies ar regiono ekonomikos būklę, konkretaus turto geriausią galimą panaudojimą. Tokie veiksniai nulemia parduodamo objekto pardavimo kainą, tačiau turto vertintojai į juos atsižvelgti negali, nes privalo remtis tik konkrečiomis objektyviomis charakteristikomis. Nuomonei apie nekilnojamojo turto vertę taip pat didelę įtaką turi įstatymų leidėjų sprendimai, stambių rinkos dalyvių veiksmai ir netgi gretimų šalių ekonomikos situacija, statybinių medžiagų ir darbo jėgos kainų kilimas.

Tarptautinis valiutos fondas nekilnojamojo turto rinkos kainų pokyčiams įtaką darančius veiksnius skirsto į smulkesnius kriterijus (žr. 4 lentelę).

4 lentelė

Nekilnojamojo turto kainą lemiantys veiksniai

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

Šaltinis: sudaryta darbo autorių, remiantis TVF vertinimo kriterijais (2008).

Mokslinėje literatūroje yra išskiriamos keturios veiksnių grupės, kurios dar vadinamos jėgomis, įtakančiomis nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą, dydį bei kainas: fizinės, ekonominės, socialinės ir politinės. Lietuvos Respublikos turto vertinimo metodikoje (2012) teigiama, kad fiziniai veiksniai dažnai laikomi akivaizdžiausiais ir lengvai suvokiamais, nors jiems pasireikšti turi įtakos visų kitų veiksnių srautai. *Fizinių veiksnių* srautas paprastai skaidomas į dvi dalis:

1. Gamtiniai veiksniai: žemė, jos paviršius, vietovės, vietos prieinamumas; klimatas, oras, mineraliniai išteklių, augalų bei gyvūnijų gausa ir augimo sąlygos, kraštovaizdis ir ekologinė būklė.

2. Visuomenės sukurti (negamtiniai) veiksniai: žemės sklypo dydis ir forma, gyventojų užsiėmimo pobūdis, gamybos ir prekybos raida; visuomenės gerovė, aplinkosauga, sveikatingumo ir saugumo užtikrinimo galimybės; gatvių ir kelių būseną, greitkeliai, oro uostai, vandens keliai ir uostai, visuomeninis transportas; komunikacijos; rekreacinės galimybės; mokymasis ir kultūrinės galimybės.

Socialiniais veiksniais įvardijami tie žmonių įpročiai ir elgsena, kuriuos nulemia pačios visuomenės būdas ir būseną:

- šeimų dydis, gyventojų amžiaus struktūra bendrijoje ir apylinkėje;
- stabilumas apylinkėje bei bendrijoje ir požiūris į nuosavybę;
- gyventojų skaičiaus pokyčiai bendruomenėje, regione ir netgi šalyje;
- gyvenimo būdas ir pragyvenimo standartai, susieti su juos nulemiančiais veiksniais;
- požiūris į įstatymų laikymąsi, vyriausybės aktyvumas, individuali atsakomybė;
- požiūris į plėtrą, raidą ir ekologiją;
- požiūris į švietimą.

Politiniai veiksniai. Vyriausybė visuomet turi galimybių riboti nuosavybės panaudojimą ir didinti turto mokesčius savo išlaidoms gerinti, reguliuoti nuosavybę siekiant užtikrinti daugumos gyventojų gerovę ir saugumą. Tačiau šalia tiesioginių ribojimų ir mokesčių vyriausybė skatina privačią iniciatyvą ir stiprina verslo aplinką, siekdama didelio užimtumo, bendrojo ekonominio stabilumo. Šie vyriausybės veiksmai dažnai tapatinami su politiniais veiksniais ir jų įtaka turto vertės pokyčiams yra reikšminga. Iš politinių veiksmų srauto reikėtų išskirti:

- zonavimą ir žemės panaudojimo apribojimus;
- statybų reguliavimus ir saugumo reikalavimus;
- aplinkosaugos politiką;
- policijos, gaisrinės saugos, sveikatos priežiūros galimybes;
- nusikaltimų išvengimo, išsimokslinimo ir rekreacijos galimybes;
- visuomenines paslaugas (elektra, vanduo, transportas, kanalizacija ir pan.);
- fiskalinę politiką ir mokesčius;
- monetarinę politiką;
- vyriausybės miestų pertvarkymo programas ir namų statybos finansavimo programas;
- pramonės ir kitų verslų reguliavimą.

Pažymėtina, kad valstybės sektoriuje investicijos į nekilnojamąjį turtą vykdomos vangiai ir yra skirtos socialiniam būstui. Mokesčių lengvatą, įsigyjantiems būstą iš banko kreditų, galima vertinti kaip skatinamąją priemonę priimančią sprendimą įsigyti nekilnojamojo turto ir vartojimo padidėjimo šaltinį įvertinus perkamosios galios padidėjimą susigrąžinus dalį gyventojų pajamų mokesčio

(Belinskaja, Rutkauskas, 2007, p. 11). Pasak J. Alchimovienės ir N. Gudienės (2010, p.6), nekilnojamojo turto statybos plėtrą įtakoja ir šalyse vyriausybės reglamentuojami normatyvai, kurie riboja minimalaus gyvenamojo pastato sklypo plotą, maksimalų pastatų užimamo žemės ploto sklype dydį, maksimalų sklypo užstatymo tankį, leistiną pastatų aukštį metrais sklype ir pan.

Reikia pripažinti, kad didžiausią poveikį nekilnojamojo turto rinkos pokyčiams turi *ekonominiai veiksniai*. Todėl nekilnojamojo turto rinkos vertinimo analitikai ir praktikai daugiausia dėmesio skiria šiems veiksniams:

- apylinkės ir bendruomenės gyventojų pajamų lygiui;
- įsidarbinimo galimybėms ir tendencijoms;
- atlyginimų lygiui;
- kainų lygiui ir turto mokesčių dydžiui;
- asmeninių santaupų apimtims ir pajamoms iš investicijų;
- pagrindinėms verslo kryptims;
- gyvenamųjų namų pasiūlai ir paklausai;
- prekių ir paslaugų mastams;
- kreditavimo galimybei ir palūkanų normai.

Pasak A. V. Rutkausko (2001), didelę įtaką nekilnojamojo turto rinkos santykiams turinčios keturios ekonominės kategorijos yra: paklausa ir pasiūla, perkamoji galia ir poreikiai. Paklausa yra poreikis įsigyti nekilnojamojo turto rinkos prekes už nustatytą kainą, taigi jo dydį lemia atvirkščiai proporcingas kainų lygis. Nekilnojamojo turto rinkos objektų pasiūla apibūdinama kaip jų kiekis, parduodamas už nustatytą kainą šioje rinkoje, kuri lemia kainos. Kai kainos kyla, tai per atitinkamą laiką išauga ir nekilnojamojo turto pasiūla, tačiau poveikį daro ir kiti veiksniai, tokie kaip statybos mąstai. Perkamoji galia yra apibūdinama nekilnojamojo turto rinkos prekių ir paslaugų kiekiu, kuri gali įsigyti nekilnojamojo turto rinkos dalyviai vyraujant tam tikram kainų ir pajamų lygiui. Jei kainos didėja greičiau nei šalies gyventojų pajamos, tuomet mažėja realus jų uždirbamas atlyginimas, dėl to mažėja ir galimybė įsigyti nekilnojamojo turto. Paskutinė kategorija – poreikių visuma, apibūdinami kaip nekilnojamojo turto rinkos prekės ir paslaugos, kuriais rinkos dalyviai nori disponuoti. Poreikiai lemia paklausą bei formuoja pasiūlą.

G. Hall (2004, p. 55) išskiria septynis nekilnojamojo turto rinką įtakančius veiksnius, kuriuos dar priskiria dviems pirminėms grupėms: nacionalinei ir vietinei. Pirmai grupei priskiriami indikatoriai: infliacija, palūkanų norma ir investicijų srautai pradeda veikti greičiausiai ir visos šalies mastu. Likusieji faktoriai, turintys įtakos nekilnojamojo turto rinkai regionuose yra: nedarbas, migracija, progresas šalyje ir naujos statybos. Autorius teigia, kad visi šie faktoriai veikdami tarpusavyje skatina nekilnojamojo turto rinkos pokyčius viena ar kita kryptimi, kurių poveikis nekilnojamojo turto rinkos pokyčiams pateiktas 5 lentelėje.

Nekilnojamojo turto rinkos pokyčius veikiantys ekonominiai veiksniai

Ekonominis veiksnys	Poveikis nekilnojamojo turto rinkai
BVP, šalies ekonominė situacija	Didėjant BVP ir progresui šalyje, mažėja ekonominis nestabilumas, vykdoma daugiau investicinių projektų ir tai skatina augti nekilnojamojo turto rinką.
Nedarbo lygis	Didėjantis nedarbo lygis, mažina žmonių galimybes įsigyti ar nuomotis nekilnojamą turą ar išmokėti paskolas.
Infliacija	Didėdamas infliacijos lygis didina rinkos dalyvių pajamas ir išlaidas bei mažina dabartinę nekilnojamojo turto vertę ir investicijas į nekilnojamojo turto rinką.
Palūkanų norma	Didėjanti palūkanų norma svarbi kaip didėjanti kaina, kurią reikia mokėti už nekilnojamą turą įsigyjant jį dabar, o ne ateityje.
Investicijos	Investicijos iš užsienio šalių ir vietinių investuotojų gerina nekilnojamojo turto rinkos situaciją.
Migracija	Didėjanti imigracija ir mažėjanti emigracija, didina šalies gyventojų skaičių ir didina nekilnojamojo turto rinkos objektų paklausą.
Statybos	Didėjanti statybų apimtis, didina nekilnojamojo turto rinkos objektų pasiūlą, mažina kainas.

Šaltinis: sudaryta darbo autorės.

Nedarbas šalyje apibūdinamas kaip būklė, kai darbingi žmonės nori dirbti, tačiau neturi darbo, kitaip tariant nepanaudojami darbo ištekliai. Nedarbas šalies mastu pradeda didėti tuomet kai daugelis žmonių pradeda susidurti su finansiniais sunkumais. Didėjant nedarbo lygiui, mažėja žmonių galinčių įsigyti nekilnojamojo turto, todėl lėtėja nekilnojamojo turto rinkos vystimasis. Nedarbo lygis yra glaudžiai susijęs su BVP rodikliu, mažėjant nedarbui pastebimas ir BVP didėjimas. Kuo daugiau šalyje yra dirbančių žmonių, tuo daugiau paslaugų ir produkcijos gali pagaminti. Šalies ekonominei situacijai gerėjant, auga šalies bendrasis vidaus produktas, vykdoma daugiau investicinių projektų bei atsigauna nekilnojamojo turto rinka.

Infliacija turi įtakos visiems ūkiniam sektoriams, ne išimtis ir nekilnojamojo turto sektorius. Infliacija yra toks procesas, kurio metu bendras šalies vartojimo reikmenų kainų lygis kyla sparčiau nei didėja šalies gyventojų nominalus darbo užmokestis bei pajamos, todėl sumažėja pinigų perkamasis pajėgumas ir nekilnojamojo turto rinkos dalyviai linkę mažiau investuoti į nekilnojamą turą. Pasak G. Snieškienės (2009, p. 970), „infliacijos poveikis perkamajai galiai ir vartotojų elgsenai yra prieštaringas, dažniausiai pasireiškiantis subjektyvaus situacijos vertinimo pokyčiais. Jei vartotojai mano, kad infliacijos lygis sumažės ir jų realiosios pajamos išaugs, brangių ir ilgo naudojimo prekių pirkimą paprastai atideda ateičiai. Tuo tarpu tikėdamiesi infliacijos padidėjimo, jie elgiasi priešingai ir stengiasi kaupti vertingus daiktus, o ne pinigus“.

Pagal D. Jurevičienę ir L. Okunevičiūtę-Neveauskienę (2008, p.118), nekilnojamojo turto rinkos augimą galima skatinanti pasinaudojant plačiu finansavimo šaltinių pritraukimu. Palyginti su vidutinėmis namų ūkių pajamomis nekilnojamojo turto pirkimas yra didžiulė asmens gyvenimo investicija, todėl labai svarbu, kokiomis lėšomis finansuojama ši investicija. Efektyvus nekilnojamojo turto įsigijimo finansavimas gali daryti įtaką norimo įsigyti nekilnojamojo turto paklausos ir potencialios pasiūlos atitikimui, kartu didinant visuomenės gerovę. Pasak T. Fitzpatrick

ir K. Mcquinn (2007), pagrindinės būsto finansavimo institucijos yra komerciniai, taupomieji, hipotekos bankai ir draudimo bendrovės. Tačiau įvairiose šalyse šių finansavimo institucijų rinkos dalis skiriasi, atsižvelgiant į šalies tradicijas. Pavyzdžiui, Italijoje ir Portugalijoje kreditavimo rinka priklauso komerciniams bankams, Austrijoje ir Airijoje būsto kreditus teikia komerciniai šalių bankai ir statybų bendrovės. Anot I. Kvedaravičienės (2008, p. 5), besikeičiančios nekilnojamojo turto finansavimo sąlygos, t.y. mažėjančios paskolos palūkanų normos, ilgėjanti paskolos būstui įsigyti trukmė bei kiti parametrai (pradinės įmokos dydis, paskolos valiuta, reikalaujamas pajamų lygis) turi reikšmingą įtaką besiformuojančioje nekilnojamojo turto rinkoje vyraujančiai paklausai ir pasiūlai. Esant nepatrauklioms nekilnojamojo turto finansavimo sąlygoms, reali (arba efektyvi) paklausa būstui yra nedidelė, kadangi didžioji dalis pirkėjų yra nepajėgūs įsigyti norimą būstą. Tai atitinkamai veikia mažėjančias parduodamo nekilnojamojo turto kainas bei naujo nekilnojamojo turto statybos apimčių mažėjimą. Nekilnojamojo turto kreditavimo sistema yra atvira sistema, todėl ją veikia išorės veiksniai, kurie lemia nekilnojamojo turto kainą, nekilnojamojo turto kreditavimo sistemos dalyvių aktyvumą, nekilnojamojo turto kūrimą ir plėtojimą.

Migracijos poveikis šalies nekilnojamojo turto rinkai pasireiškia kai, didėjant imigruojančių asmenų skaičiui - didėja nekilnojamojo turto paklausa, daugiau gyventojų emigruojant - paklausa mažėja. Ypač sparčiau besivystančiose regionuose tankėja teritorijų apgyvendinimas, regionas tampa patrauklesnis gyvenimui ir verslui, todėl didėja nekilnojamojo turto paklausa.

E. Milerytė ir D. Jurevičienė (2010, p. 60) pabrėžia, kad sėkmingas nekilnojamojo turto rinkos vystimasis priklauso nuo šalies makroekonomikos stabilumo, aiškaus vyriausybės dalyvavimo finansuojant kreditus, stabilios bankų sektoriaus veiklos bei laisvos konkurencijos finansavimo rinkoje. Pasak L. Tupėnaitės (2007, p. 40) šių nekilnojamojo turto rinkos veiksmų poveikis ir jų tendencijų nagrinėjimas gali padidinti rinkos tyrimų rezultatyvumą, be to, tai padeda prognozuoti galimą rinkos konjunktūrą, kainas bei tendencijas ateityje.

B. Keskin (2008, p. 136) nekilnojamojo turto rinkos pokyčius analizavo atsižvelgiant į nekilnojamojo turto nuosavybės savybes, socialinės-ekonominės charakteristikas, kaimynystės kokybės charakteristikas ir vietovės charakteristikas. Tyrimo metu autorius pastebėjo, kad labiausiai nekilnojamojo turto rinkos pokyčiams įtakos turėjo: tokios vietovės charakteristikos kaip kelionių laikas iki darbo vietų, iki mokyklų ir prekybos zonų arba centro; tarp socialinių-ekonominių charakteristikų, nekilnojamojo turto kainos pokyčiams įtakos turėjo namų ūkių vidutinės pajamos, gyvenimo trukmė toje vietovėje ir pasitenkinimas kaimynystės elgesiu; pagal nuosavybės charakteristikas, geriausiai įvertintas gyvenamasis plotas pastate su mažai aukštų, saugioje vietoje (su plaukimo baseinu ir garažu) ir kuo naujesnės statybos. Tačiau E. Ozus, V. Dokmeci, G. Kiroglu ir G. Egdemir (2007, p.719) pabrėžia, kad nors nekilnojamas turtas geriau vertinamas naujos statybos, tačiau senos statybos nekilnojamą turtą renovavus, jo vertė taip pat išauga. M.

Kryvobokov ir M. Wilhelmsson (2007, p. 173) išskiria dar kelis reikšmingus veiksnius, tokius kaip: nekilnojamojo turto prestižinė vieta, atstumas iki vandens ir žaliosios teritorijos, nusikalstamumo lygis ir eismo triukšmingumas. A.Gulbinas ir L. Povilaitytė (2007, p. 44) taip pat pastebėjo, kad triukšmas ir oro tarša priklausomai nuo nekilnojamojo turto paskirties turi mažesnę ar didesnę neigiamą poveikį. Tai yra plačiai išnagrinėta išsivysčiusių šalių nekilnojamojo turto rinkose, kur yra ypač aktualūs ekologijos ir gerų gyvenamosios aplinkos sąlygų klausimai.

Nuo nekilnojamojo turto rinkos pusiausvyros nukrypstama dėl staigių nekilnojamojo turto paklausos ar pasiūlos pokyčių, kuriuos lemia daug veiksnių. Jie gali būti klasifikuojami labai įvairiai, išskiriant į stambesnes ar smulkesnes grupes, bet dažniausiai išskiriamos keturios pagrindinės veiksnių grupės, kurios įtakoja nekilnojamojo turto rinkos pokyčius: ekonominiai, fiziniai, socialiniai ir politiniai veiksniai. Fiziniai veiksniai akivaizdžiausi ir jiems pasireikšti turi įtakos kitų veiksnių srautai. Socialiniams veiksniams priskiriama žmonių elgsena, kurią lemia pačios visuomenės būdas. Politiniai veiksniai dažnai tapatinami su vyriausybės veiksmais. O didžiausią poveikį nekilnojamojo turto rinkos kitimui turi ekonominiai veiksniai, tokie kaip gyventojų atlyginimų ir pajamų lygis, nedarbas, infliacija, investicijų srautai, kreditavimo galimybės ir palūkanų norma, progresas šalyje ir pan.

1.5 Nekilnojamojo turto rinkos ekonominio vertinimo metodologija

Baigiamojo darbo tyrimu siekiama įvertinti Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčius. Norint pasiekti tyrimo tikslą, darbas suskirstytas į tris pagrindinius skyrius. Pirmajame skyriuje pateikiami nekilnojamojo turto rinkos bruožai, nekilnojamojo turto vertės nustatymo ypatumai ir veiksniai, lemiantys nekilnojamojo turto rinkos pokyčius. Taip pat apžvelgiama tyrimo metodologija bei metodai, kurie taikomi darbo tyrimui.

Prieš atliekant praktinę tyrimo dalį, buvo nagrinėjami įvairių mokslininkų atlikti tyrimai bei jų gauti rezultatai apie nekilnojamojo turto rinkos pokyčius, kurie pateikti 6 lentelėje. Nekilnojamojo turto rinkos pokyčių priežasčių dažniausiai ieškoma analizuojant makroekonominis, mikroekonominis ir laiko veiksnis, nekilnojamojo turto kainai. Patikimiausi tyrimo rezultatai gaunami analizuojant fundamentalius veiksnis, nes juos gali pagrįsti statistinių duomenų analizė. Tuo tarpu nefundamentalūs veiksniai analizuojami remiantis nekilnojamojo turto rinkos dalyvių nuomone. Dažniausiai tyrimuose pasikartojantys ekonominiai veiksniai yra: palūkanų norma, paskolų prieinamumas, nekilnojamojo turto pasiūlos ir paklausos santykis, statybų apimtis bei kokybė, bendrasis vidaus produktas, infliacija, namų ūkio pajamos, investicijos, nekilnojamojo turto išlaikymo mokesčiai, nekilnojamojo turto pasiūlos administraciniai apribojimai ir kt. Šie veiksniai daugiau ar mažiau veikia visų šalių nekilnojamojo turto rinkas. Analizuojant

nekilnojamojo turto rinkos pokyčiams įtakos turinčius fizinius veiksnius, svarbiausi būtų: nekilnojamojo turto plotas, pastato amžius ir jame esančių aukštų skaičius, santechnika, dizainas ir pan. Taip pat nepamirštama aptarti ir nekilnojamojo turto rinkos objektams svarbių netiesioginių veiksnių, kurie susiję su kliento pasitenkinimu ir komfortu, pvz.: nekilnojamojo turto rinkos dalyvių lūkesčiai, vartotojų pasitikėjimas, kaimynystė, saugumas ar triukšmingumas.

6 lentelė

Mokslininkų tyrusių nekilnojamojo turto rinkas tyrimai

Autorius, metai	Tyrimo metodas	Tyrimo tikslas	Gauti rezultatai
Golob K., Bastic M., Psunder I. (2012)	Klausimynas, koreliacinė analizė	Veiksniai darantys įtaką nekilnojamojo turto rinkai.	NT vertei ir pardavimui įtaka daro: paskolos sąlygos, vieta, statybos kokybė, palūkanų normos.
Azbainis V., Rudzkienė V. (2011)	Kintamųjų ryšių analizė. Faktoringė analizė.	Pagrindiniai veiksniai, lemiantys NT rinkos kainų pokyčius Lietuvoje.	NT kainų kilimą lemia fundamentalūs veiksniai, pereinamoju laikotarpiu svarbiausi vartotojo lūkesčiai. Būsto kainai įtaką turėjo bankų suteiktos paskolos, o vartotojų pasitikėjimą suformavo maža paskolų palūkanų norma ir BVP.
Simanavičienė Ž., Keizerienė E. (2011)	Tiesinė regresinė analizė.	Makroekonominių rodiklių įtaką nekilnojamojo turto kainų kitimui.	Makroekonominiai veiksniai atspindi butų kainas. Senų butų - BVP, infliacija ir investicijos į gyven. pastatus. Naujų butų kainas - BVP ir infliacija.
Vencloaikiene D., Snieška V., Vasiliauskienė L. (2011)	Loginė, sisteminė analizė, lyginimas ir apibendrinimas	Ar egzistuoja skirtingos kainos tam pačiam nekilnojamojo turto objektui ir kokie veiksniai tai lemia?	NT kainų formavimąsi lemia mikroekonominiai, makroekonominiai ir laiko veiksniai. NT kainas galima skirstyti pagal: NT pasiūlos, paklausos ir sandorio kainą.
Keskin B. (2008)	Hedoninė analizė	Veiksniai, turintys įtakos būsto kainoms Stambule	Būsto kainą lemia: plotas, pastato amžius ir aukštų skaičius, saugumas, namų ūkio pajamos, kaimynystė ir žemės drebinimų rizika.
Yuhua A., Guolin Q., Liqun L. (2010)	Hedonistinis modelis	Išnagrinėti veiksnius, turinčius įtakos NT kainoms Kinijos Jilin provincijoje.	NT kainas lemia NT valdymo mokesčiai, virtuvė, santechnika. Į NT kainodarai svarbūs netiesioginiai veiksniai, susiję su kliento pasitenkinimu.
Leika M., Valentinaitė M. (2007)	Ekonometriniai metodai.	Įvertinti VRE šalių bankų elgsenos įtaką būsto kainų kitimui.	Būsto kainoms įtakos turėjo bankų požiūriu į riziką ir paskolų prieinamumas. Būsto kainų didėjimą lemia „fundamentalūs“ ir „spekuliaciniai“ veiksniai.
Galiniene B., Marčinskas A., Maleckienė S. (2006)	Statistinė analizė, lyginamoji analizė	Įvardinti Baltijos šalių NT rinkos ciklą, numatyti permainas ir pasekmes.	Patrauklios paskolų sąlygos didina norinčiųjų įsigyti būstą skaičių, o pasiūla didėja lėčiau, nes NT rinka ribota. Rygoje, Vilniuje ir Taline butų kainos yra perdėtai aukštos, palyginti su gyventojų pajamomis.
Stumbrys D. (2006)	Regresinė ir koreliacinė analizė	1 m ² kainos ir ją įtakančių veiksnių ryšio stiprumas.	Didžiausią įtaką buto kainai turi būsto vieta, buto fizinė būklė. Regresinė lygtis apibrėžia 1 m ² NT kainą.
McCarthy J., Richard W. (2004)	Statistinių duomenų analizė	Atskleisti kokie veiksniai įtakoja būstų kainas trumpu ir ilgu laikotarpiu.	Kainos ilgu laikotarpiu priklauso nuo būstų kiekio, namų ūkių pajamų, investicijų į būstą ir statybos įmonių sąnaudų. Trumpu laikotarpiu: namų ūkių finansinis turtas, nuomos kainos pokyčiai, žemės kaina, lūkesčiai.
Tsatsaronis K., Haibin Zhu (2004)	Struktūrinis vektorinės autoregresijos modelis	Ištirti būsto kainų ir fundamentalių makroekonominių veiksnių.	Būsto kainų didėjimo veiksniai yra infliacija, bankų kreditas, trumpalaikė palūkanų norma. Pajamos nebuvo reikšmingas būsto kainų kitimui.
I. J. de Greef ir R. T. de Haas (2000)	Olandijos NT rinkos duomenų analizė.	Veiksniai darantys įtaką būstų kainoms.	Būsto kaina priklauso nuo BVP, realiosios palūkanų normos, namų ūkių skaičiaus, būsto paskolų apimties.

Šaltinis: sudaryta darbo autorės.

Antrajame darbo skyriuje atlikta nekilnojamojo turto rinkos pokyčių analizė Baltijos šalyse, kuri atskleidė įvairių nekilnojamojo turto rinkos kintamųjų tendencijas. Praktinėje darbo dalyje siekiant įvertinti Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčius, atlikta septynių metų statistinių ekonominių rodiklių duomenų analizė, nuo 2006 –ųjų iki 2012 –ųjų metų. Siekiant išanalizuoti Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčius bus naudojamos lyginamoji ir dinaminė analizės. Naudojant dinaminę analizę, bus atlikti absoliutinių dydžių bei bazinių ir grandinių padidėjimo/sumažėjimo tempų skaičiavimai.

Tyrimas pradedamas analizuojant nekilnojamojo turto sandorių apimtį Baltijos šalyse. Toliau tiriant Baltijos regiono nekilnojamojo turto rinką analizuojami gyvenamojo, komercinio ir žemės pasiūlos statistiniai duomenys. Antroje empirinio darbo dalyje nagrinėjami Baltijos šalių nekilnojamojo turto kainų pokyčiai, išreikšti tų metų vidutine nekilnojamojo turto kaina. Siekiant tikslo analizuojant gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainas, nekilnojamas turtas išskaidytas į grupes pagal naujos ir senos statybos nekilnojamą turtą bei pagal vietą, miesto centre ar gyvenamajame rajone. Tęsiant tyrimą toliau analizuojama Baltijos šalių būsto ir biuro patalpų nuomos kainų kaita.

Tolimesnėje praktinės darbo dalies eigoje buvo siekiama nustatyti Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčiams 2006-2012 metų laikotarpiu, įtakos turėjusių ekonominių veiksnių kitimo tendencijas. Šiam tikslui, remiantis mokslinėje literatūroje analizuotais įvairių autorių mokslinių darbų rezultatais, pasirinkta analizuoti didžiausią įtaką darančius ekonominius veiksnius, įvertinančius Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos aplinką: realaus bendrojo vidaus produkto augimą, vidutinę metinę infliaciją, vidutinį bruto darbo užmokestį, nedarbo lygį, būsto paskolų palūkanų normą, statybos sąnaudų kainų indeksą ir tiesiogines užsienio investicijas tenkančias vienam gyventojui. Lyginant Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkas, visiems analizuojamiems kintamiesiems išreikšti buvo naudojama bendra valiuta – euras.

Trečiajame skyriuje atliktas Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčių ekonominis vertinimas bei numatytos nekilnojamojo turto rinkos vystymosi galimybės. Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos tyrimo duomenys apdoroti matematine statistine programa SPSS Statistics 17.0 bei Microsoft Excel programomis. Siekiant nustatyti Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčių priklausomybę nuo ekonominių veiksnių, atlikta vienmatė regresija. Daugialypę regresiją atlikti buvo netikslinga, nes turimi duomenys pasižymi tarpusavio koreliacija bei nepriklausomi kintamieji reikalauja plačios apimties laiko eilučių. Naudotos koreliacinė ir regresinė analizės, leidžiančios tiksliai ir objektyviai įvertinti ekonominių rodiklių ryšį su nekilnojamojo turto rinkos pokyčiais. Pasirinktas koreliacinės ir regresinės analizės tyrimų objektas – Lietuvos, Estijos ir Latvijos nekilnojamojo turto rinkos pokyčiai. Toks objektas šiam tyrimui pasirinktas tikslingai, siekiant įvertinti priklausomybę tarp nekilnojamojo turto rinkos pokyčių ir

ekonominių veiksnių kiekvienoje šalyje atskirai. Įvertinus kiekvienos šalies nekilnojamojo turto rinkos pokyčius, galima lengviau palyginti ir įvertinti, kurių ekonominių veiksnių kitimas turėjo stipriausią priklausomybę su nekilnojamojo turto rinkos kaita Baltijos šalyse.

Ekonominių metodų pagalba įvertinama kokių ekonominių veiksnių kaita turėjo reikšmės nekilnojamojo turto rinkos kitimo tendencijoms analizuojamu laikotarpiu. Pirmiausiai remiantis Kuko mato, stebėjimo įtakos indekso ir standartizuotos paklaidos metodais pašalintos duomenų išskirtys ir Shapiro-Wilko testu patikrinta ar modeliai neprieštarauja normalumo prielaidoms. Nagrinėjant sąsajas tarp nekilnojamojo turto rinkos kintamųjų ir ekonominių veiksnių, nustatoma ar egzistuoja stochastinis ryšys, parodantis priklausomybę tarp šių dydžių. Atliekama koreliacija norint nustatyti požymių ryšį, kryptį ir stiprumą. Koreliacijos koeficientas apskaičiuojamas pagal formules: $r = \frac{\overline{y_1 y_i} - \bar{y}_1 \times \bar{y}_i}{\sigma_{y_1} \times \sigma_{y_i}}$; $\sigma_{y_1} = \sqrt{s_1^2 - \bar{y}_1^2}$; $\sigma_{y_i} = \sqrt{s_i^2 - \bar{y}_i^2}$. Pagal koreliacijos koeficiento

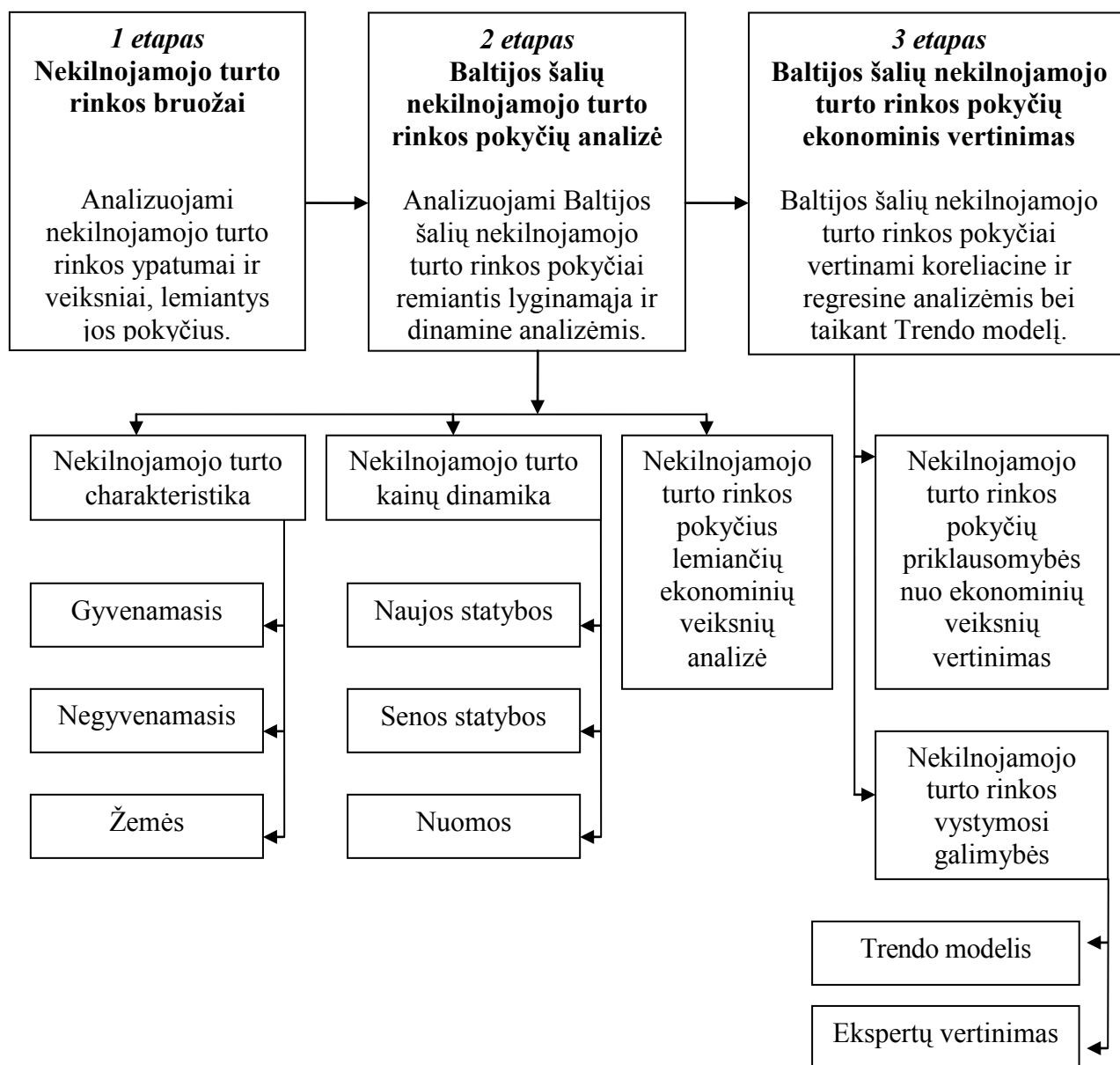
reikšmę r , nustatomas nekilnojamojo turto rinkos nepriklausomo kintamojo ir ekonominio veiksnio ryšio stiprumas, kuris kinta nuo -1 iki $+1$. Teigiama reikšmė, parodo tiesioginį ryšį, neigiama – atvirkštinį (kai didėja vieno požymio reikšmė, kito požymio reikšmė mažėja). Norint nustatyti ar koreliacijos koeficientas reikšmingas naudojama Stjudento skirstinio kritinė reikšmė.

Paskutinėje baigiamojo darbo dalyje aptariamos Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos vystymosi galimybės. Numatytos Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos perspektyvos naudojantis ekonominiais metodais bei remiantis nekilnojamojo turto rinkos ekspertais. Taip pat numatomi ekonominiai veiksniai galintys paskatinti Estijos, Lietuvos ir Latvijos nekilnojamojo turto rinkos atsigavimą.

Atliekant Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčių prognozavimą, pasirenkamas regresijos modelio tipas - vienmatė regresija, kurios tikslas yra nustatyti nekilnojamojo turto rinkos kintamojo kitimo trajektoriją ir analitinę išraišką, parenkant kreivę, geriausiai aprašančią statistinių taškų visumą ir įvertinant jos adekvatumą realiai padėčiai Fišerio kriterijumi. Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos vystymosi galimybėms pasirinkta tinkamiausia netiesinė regresija, išreiškiama parabolės lygtimi: $y = a + b_1x + b_2x^2$.

Tyrimo metu naudojami šie metodai: mokslinės ir publicistinės literatūros analizė, statistinių duomenų lyginamoji analizė, grupavimas, indukcija, dedukcija, sisteminimas, abstrakcija, sintezė, dinaminių eilučių analitinių rodiklių skaičiavimas, koreliacinė ir regresinė analizės, apibendrinimas bei prognozavimas. Rezultatams iliustruoti naudojamos lentelės ir grafikai.

Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčių ekonominio vertinimo etapai

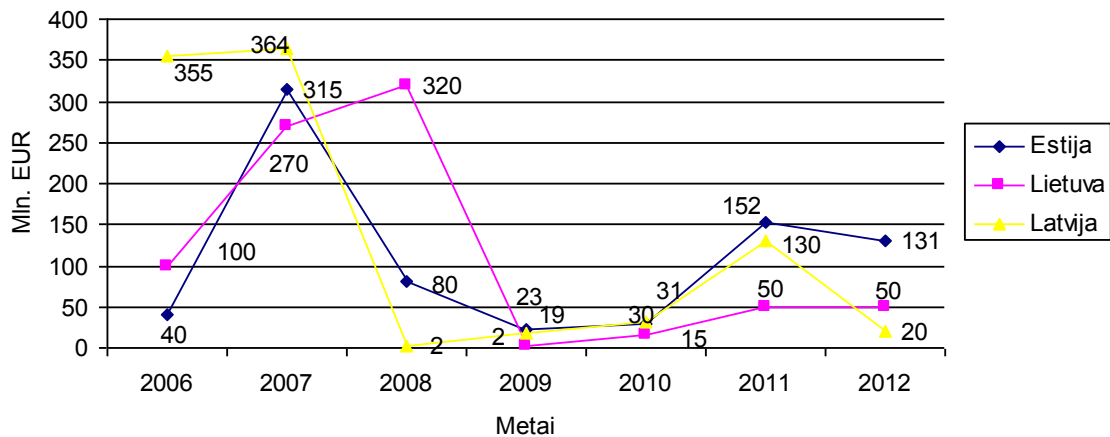


2. BALTIJOS ŠALIŲ NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS POKYČIŲ 2006-2012 M. ANALIZĖ

2.1. Baltijos šalių nekilnojamojo turto charakteristika

Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkai tebeieškant aiškesnės krypties, kol kas rinka išlieka stabili, nepaisant ryškių trumpalaikių svyravimų. Pagal pastarųjų metų padėtį, sandorių skaičius po truputėlį auga, o būsto kainos išlieka gan stabilios. Baltijos šalyse pakankamai didelė būsto pasiūla, kuri į augantį rinkos aktyvumą kol kas proporcingai didėjančiomis kainomis nereaguoja.

Nekilnojamojo turto sandorių apimtis, išreikšta eurais, Baltijos šalyse 2006-2012 metų laikotarpiu pateikta 2 paveiksle. Analizuojamo laikotarpio pradžioje, daugiausiai nekilnojamojo turto sandorių įvyko Latvijoje, tai sudarė 355 milijonus eurų, kai tuo tarpu Estijoje net 9 kartus mažiau, t.y. 40 mln. eurų. Tokį didelį nekilnojamojo turto sandorių apimtį atotrūki 2006 m. Latvijoje lėmė maža naujos statybos butų pasiūla, kuri sąlygojo aukštą kainų lygį. Didžiausia sandorių apimtis Latvijoje ir Estijoje pasiekta 2007 metais, tai sudarė 364 mln. eurų ir 315 mln. eurų. Lietuvos nekilnojamojo turto sandorių apimtis didėjo iki 2008 m. ir sudarė 320 mln. eurų. Latvijoje ir Estijoje nekilnojamojo turto sandorių apimtis staigiai sumažėjo 2008 m., Latvijoje grandininis sumažėjimo tempas siekė net 99 %, o Estijoje 75 % (žr. 1, 3 priedai). 2009 m. pasiekta žemiausia nekilnojamojo turto sandorių apimtis, kai Latvijoje sandorių įvyko tik už 2 mln. eurų, Lietuvoje už 19 mln. eurų ir Estijoje už 23 mln. eurų. Toks staigus nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo kritimas aiškiai parodo buvusio nekilnojamojo turto kainų „burbulo“ sprogdimą, kurį paskatino rinkos spekuliantai iškreipdami tikrąją nekilnojamojo turto rinką. 2010 m. pastebimas nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas visose Baltijos šalyse ir ši tendencija išliko 2011 metais, ji apėmė beveik visus nekilnojamojo turto rinkos segmentus nuo būsto iki komercinės ir administracinės paskirties objektų bei žemės sklypų. Nekilnojamojo turto rinkoje sudarant pirkimo sandorius vyravo fiziniai asmenys. Toks fizinių asmenų dominavimas šalių nekilnojamojo turto, ypač būsto, rinkoje nesuteikė galimybės manipuluoti turto kainomis. 2012 metais Lietuvoje nekilnojamojo turto sandorių apimtis nepakito, stokojama stimulų keistis, nepadeda nei dalies rinkos dalyvių mėginimai dirbtinai sužadinti kainų augimą, susiduriama su nekilnojamojo turto krizės paveiktų pirkėjų nepatiklumu. Kitose Baltijos šalyse nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo veiksmų apimtis 2012 m. sumažėjo, ypač ryškus sandorių apimtį sumažėjimas 85 % pastebėtas Latvijoje (žr. 3 priedas). Tuo tarpu Estijoje nekilnojamojo turto sandorių apimtis sumažėjo 13,8 % (žr. 1 priedas), didžiausi nekilnojamojo turto rinkos pokyčiai vyko šiaurinėje Estijos dalyje. Pastebima, kad po krizės Estijos nekilnojamojo turto rinka vystėsi sparčiausiai, palyginti su Latvijos ir Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos rodikliais.



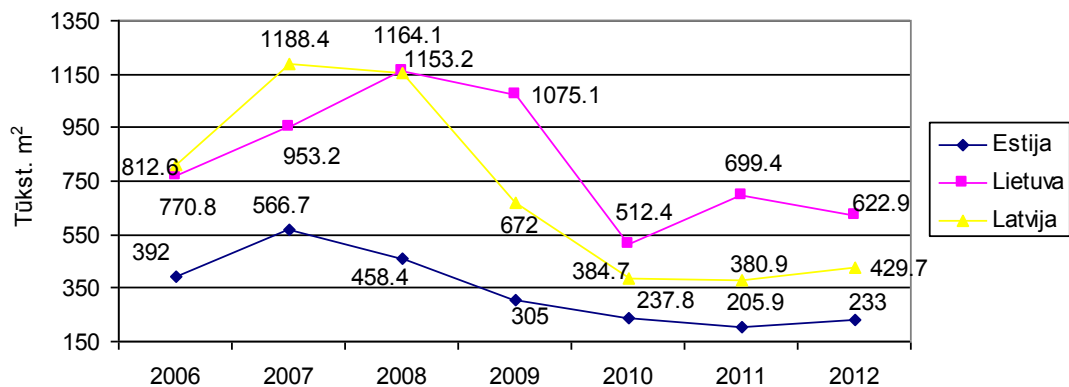
2 pav. Nekilnojamojo turto sandorių apimtis Baltijos šalyse

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis „Newsecbaltics“ rinkos apžvalgų duomenimis

2.1.1. Baltijos šalių gyvenamojo nekilnojamojo turto charakteristika

Analizuojant Baltijos šalių gyvenamojo nekilnojamojo turto kitimą 2006-2012 metų laikotarpiu (žr. 3 pav.) pastebėta, kad Estijoje mažiausiai buvo pastatyta gyvenamo būsto lyginant su kitomis šalimis. Analizuojamo laikotarpio pradžioje, Latvijoje buvo pastatyta 812,6 tūkst. m², Lietuvoje 770,8 tūkst. m², o Estijoje tik 392 tūkst. m² būsto. Estijoje ir Latvijoje gyvenamojo ploto statybų mastas vis didėjo iki 2007 m., kai pasiekė didžiausias reikšmes analizuojamu laikotarpiu (Estijoje 566,7 tūkst. m² ir Latvijoje 1188,4 tūkst. m²). Nuo 2008 iki 2011 metų Lietuvos kaimyninėse šalyse gyvenamojo ploto kasmet buvo pastatoma vis mažiau. Remiantis pastatyto gyvenamojo ploto dinaminės analizės rezultatais (žr. 4, 6 priedai), 2011 metais Estijoje bazinis sumažėjimo tempas siekė 47 %, o Latvijoje nuo laikotarpio pradžios pastatyto būsto sumažėjo 53 %. Lietuvoje pastebima šiek tiek kitokia situacija, statomo gyvenamojo ploto daugėjo iki 2008 m., tai sudarė 1164,1 tūkst. m². 2009 metais skirtingai nuo kitų Baltijos šalių, pastatyto gyvenamojo ploto kiekis sumažėjo nežymiai - 8 % (žr. 5 priedas), tai galėjo sąlygoti pradėtų objektų užbaigimas. Tačiau jau 2010 metus galima vadinti Lietuvos gyvenamųjų pastatų statybos sąstingio metais, nes nuo analizuojamo laikotarpio pradžios 52 % sumažėjo naujai pastatomo būsto ploto. Statybų sumažėjimą lėmė nekilnojamojo turto paklausa, paskolų politika, nepakankamos gyventojų pajamos, didelės infrastruktūros įrengimo išlaidos, sumažėjusi statyboms skirtų sklypų pasiūla ir pan. Lietuva išsiskiria iš Baltijos šalių ir 2011 m. pastatyto gyvenamuoju plotu, kuris kitaip nei kitose šalyse, paaugo 36 % (tai sudarė 699,4 tūkst. m²). Nekilnojamojo turto statybos bendrovės pradėjo statyti didžiausią pirkėjų susidomėjimą traukiančias pigias, ekonomišką, vidutinės klasės gyvenamąsias patalpas nestandartinėse erdvėse, gyvenamuosiuose miesto rajonuose arba netoli centrinės miesto dalies. 2012 m. Estijoje ir Latvijoje taip pat didėjo gyvenamojo ploto statybų

apimtis, tam įtakos turėjo ir išaugęs būsto įperkamumas, nors nežymiai, bet didėjantys atlyginimai bei palankesnės sąlygos pirkėjams pasiimti kreditą dėl būsto paskolų normos sumažėjimo, kurią nulėmė dėl didelio likvidumo rinkoje mažėjančios paskolų palūkanų maržos. Vis daugiau Baltijos šalyse pastatoma naujo gyvenamojo ploto kadangi, dauguma pirkėjų nori keisti savo senų laikų namus į naujos statybos patalpas, norėdami išvengti tokių veiksnių kaip prasta pastato būklė, komunalinių paslaugų ir išlaikymo mokesčių suma, automobilių stovėjimo aikštelė prieinamumas ir pan.

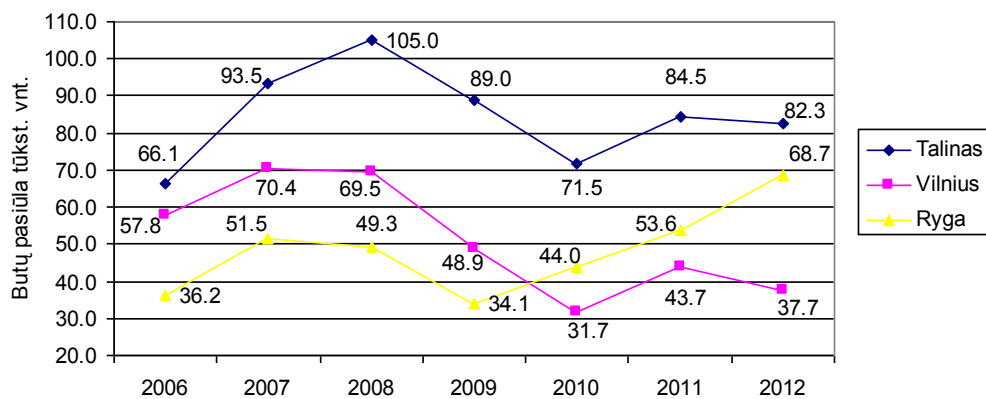


3 pav. Pastatyta gyvenamojo ploto Baltijos šalyse

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Baltijos šalių Statistikos departamentų duomenimis

4 paveiksle pateikti duomenys apie Baltijos šalių butų pasiūlos kitimą 2006-2012 metais. Per analizuojamą laikotarpį, lyginant Baltijos šalių sostines tarpusavyje, galima pastebėti, jog Taline butų pasiūla nuolat ženkliai viršijo kitose sostinėse siūlomą butų kiekį. Iki 2009 m. iš visų Baltijos šalių mažiausia butų pasiūla nustatyta Latvijoje, o jau nuo 2010 m. mažiausiai siūloma įsigyti butų Lietuvoje. Nuo 2006 iki 2008 metų Estijos sostinėje butų pasiūla didėjo ir pasiekė aukščiausią tašką, kai buvo pasiūlyta įsigyti 105 tūkstančiai vienetų butų per metus (padidėjimo tempas 59 %). Lietuvos ir Latvijos sostinėse butų pasiūla didėjo iki 2007 metų, tuo metu Rygoje butų pasiūlos bazinis padidėjimo tempas buvo 42 %, o Vilniuje nustatytas 22 % butų pasiūlos padidėjimas (žr. 8, 9 priedai). 2008 metais Vilniaus ir Rygos butų pasiūlos sumažėjo, bet neženkliai, atitinkamai 1 % ir 4 % lyginant su praėjusiais metais. Rygoje mažiausiai butų buvo pasiūlyta 2009 m. (34,1 tūkst. vnt.). Ši situacija, kai rinkoje vyksta Baltijos šalių butų pasiūlos mažėjimas rodo, kad nekilnojamojo turto bumas šiose valstybėse jau baigėsi, ir kad rinkos pradeda „vėsti“, tačiau skirtingais greičiais. Nuo 2009 iki 2012 metų Rygoje palaipsniui butų pasiūla kasmet didėjo ir išaugo iki 68,7 tūkstančių vienetų per metus. Tai paskatino po sunkmečio fiksuojami teigiami paklausos judesiai, įkvėpę statytojus toliau tęsti pradėtus projektus bei imtis naujų daugiabučių namų statybų. Vilniuje butų pasiūla mažėjo iki 2010 metų (31,7 tūkst. vnt.), 2011 metais ji padidėjo 38 %, tačiau 2012 metais

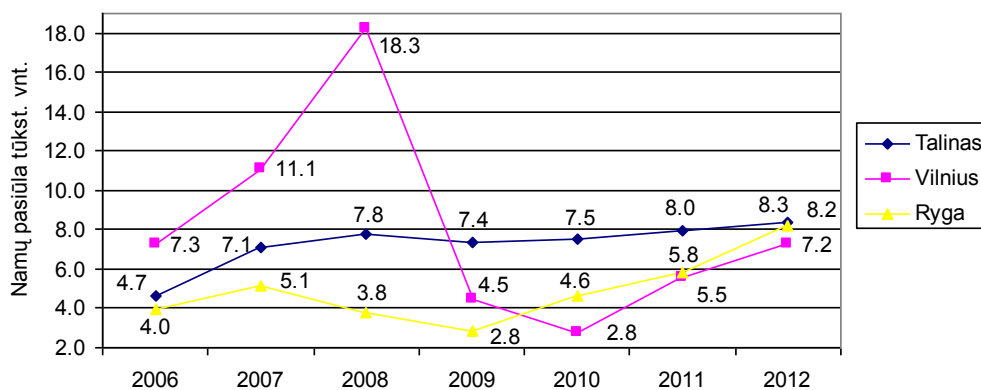
Vilniaus butų savininkai 12 % sumažino savo pasiūlymus įsigyti jų turimą turtą (žr. 8 priedas). Butų pasiūlos kitimui įtakos turėjo sulėtėjusi gyvenamojo ploto statybų apimtis, taip pat ekonominė situacija, kai statybos įmonėms neįmanoma padaryti pelno dėl didėjančių statybos sąnaudų bei neužtikrintos ateities. Baltijos šalių butų rinka paveikė ir euro zonos, ir didelės infliacijos neapibrėžtumas bei žmonės nesiryžtantys investuoti savo lėšas į butus.



4 pav. Butų pasiūla Baltijos šalių sostinėse

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis „Spot.City24“ NT rinkos duomenų baze.

Namų pasiūla Baltijos šalyse 2006-2012 metų laikotarpiu pateikta 5 paveiksle, kuriuo remiantis galime teigti, kad analizuojamo laikotarpio pirmoje pusėje išskirtine privačių namų pasiūla pasižymėjo Vilnius lyginant su kitomis Baltijos sostinėmis. 2006 m. Vilniuje buvo pasiūlyta įsigyti 36 % ir 45 % daugiau namų nei Taline ar Rygoje ir ši tendencija išliko iki 2008 m., kai Lietuvos sostinėje buvo parduodami net 18,3 tūkstančiai namų. Tuo tarpu Rygoje tik 3,8 tūkst. vienetų, o Taline 7,8 tūkst. namų. 2009 metais Lietuvos sostinėje namų pasiūla smuko žemyn labai staigiai, net 60 % sumažėjo nuosavų namų pasiūla ir prasidėjęs pasiūlos mažėjimas tęsėsi iki 2010 metų. Per 2006-2012 metus Rygoje mažiausias kiekis nuosavų namų buvo pasiūlytas pirkėjams 2009 m., tai sudarė 2,8 tūkstančius namų. Tokios priežastys kaip išaugusios paskolų palūkanos, sugriežtėjusios finansavimo sąlygos, bauginanti auganti infliacija, baimė, kad būsto kainos gali nukristi dar žemiau bei nedarbo lygis sumažino paklausą, o tai sąlygojo ir pasiūlos sumažėjimą. Analizuojamo laikotarpio pabaigoje, Baltijos šalių sostinėse namų pasiūla po truputėlį pradėjo atsigaivinti ir 2012 metais Talino, Vilniaus ir Rygos namų savininkų pasiūlymai įsigyti privačius namus apytiksliai susilygino. Namų pasiūlos dinaminė analizė parodė, kad 2012 m. Latvijos sostinėje namų pasiūlos bazinis padidėjimo tempas siekė net 108 % (žr. 9 priedas), todėl galima teigti, jog Rygos namų pasiūla analizuojamo laikotarpio pabaigoje viršijo pradinę namų pasiūlą. Lietuvos privačių namų pasiūla 2012 m. pasiekė 2006 m. buvusi lygį, o Estijoje laikotarpio pabaigoje pastebimas 79 % bazinis privačių namų pasiūlos padidėjimo tempas (žr. 7, 8 priedai).



5 pav. Privačių namų pasiūla Baltijos šalių sostinėse

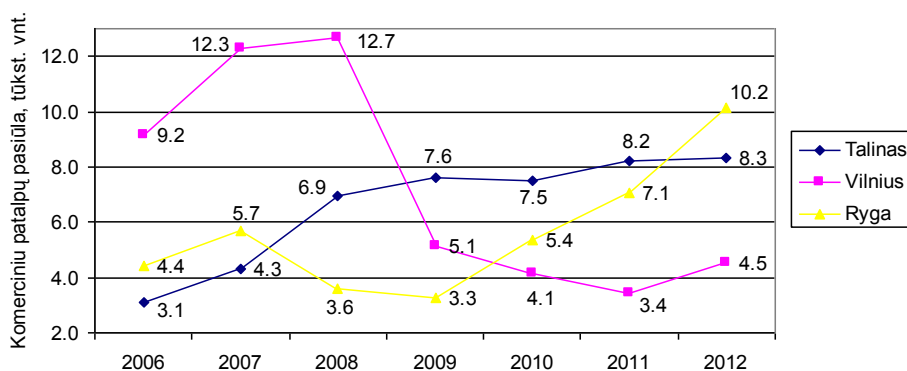
Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis „Spot.City24“ NT rinkos duomenų baze.

Išanalizavus Baltijos šalių privačių namų pasiūlos kitimą 2006-2012 metų laikotarpiu, taip pat svarbi informacija ir apie jų pardavimo laikotarpį (žr. 10 priedas). Analizuojamo laikotarpio pradžioje tiek Taline, tiek Vilniuje, tiek Rygoje nuosavo namo pardavimas užtrukdavo apie 2 mėnesius. 2007 metais pardavėjai ilgiau užtrukdavo pritraukdami klientus, tai viršijo jau 70 dienų. 2009 metais Baltijos šalių sostinėse nuosavų namų pardavimas truko ilgiausiai, Rygoje privataus namo pardavimas vidutiniškai užtrukdavo beveik metus, Vilniuje šis laikotarpis viršijo 200 dienų. O Taline tais pačiais metais buvo galima parduoti nuosavą namą per 133,5 dienas. Šiuo laikotarpiu būsto pardavimo laikotarpį prailgino sumažėjusi nekilnojamojo turto paklausa bei jo išsigijimo sąlygos. 2010 metais nuosavų namų pardavimo laikas lyginant su praeitais metais sutrumpėjo, Rygoje – 18,48 %, Taline – 36,25 %, o Vilniuje net 46,08 %. Ši privačių namų pardavimo tendencija išliko ir kitamet. Rygoje ir Vilniuje 2012 m. nekilnojamojo turto pardavimo laiko trukmė vėl nežymiai pailgėjo, o Talino nekilnojamojo turto rinkoje namų realizavimo laikotarpio trukmė trumpėjo iki pat analizuojamo laikotarpio pabaigos.

2.1.2. Baltijos šalių komercinio nekilnojamojo turto charakteristika

Išanalizavus Baltijos šalių gyvenamųjų patalpų nekilnojamojo turto kitimą 2006-2012 metų laikotarpiu, taip pat svarbu išanalizuoti ir komercinio nekilnojamojo turto rinkos charakteristikas (žr. 6 pav.). Remiantis grafiku galime teigti, kad lyginant Baltijos šalis tarpusavyje pagal komercinių patalpų pasiūlą, Baltijos šalis jungiančių dėsningumų nepastebėta. Lietuvos sostinėje nuo 2006 iki 2008 metų pasiūla nuolat didėjo ir ženkliai viršijo kitų Baltijos valstybių sostinių siūlomą komercinių patalpų kiekį, nustatytas bazinis padidėjimo tempas 151 % (žr. 8 priedas). Tačiau 2009 metais staigiai krito siūlomų komercinių patalpų pasiūla (net 75 %) ir ši mažėjimo tendencija išliko iki 2011 metų, kai Vilniaus mieste buvo mažiausiai pasiūlyta komercinės

paskirties objektų per analizuojamą laikotarpį (3,4 tūkst.). Nors 2012 m. Lietuvos ekonominiams šalies rodikliams pradėjus gerėti, staigaus komercinių patalpų pasiūlos atsigavimo nenustatyta, kadangi šio nekilnojamojo turto objektų paklausa didėja atsargiai. Esamo komercinių patalpų ploto atsigaušančiam verslui užteks ne tik artimiausioje ateityje, bet ir ilgesniam laikotarpiui. Talino komercinių patalpų ploto buvo pasiūlyta mažiausiai laikotarpio pradžioje, tai sudarė 3,1 tūkstantį vienetų. Estijos sostinės komercinio nekilnojamojo turto pasiūla išsiskiria iš kitų dviejų Baltijos šalių sostinių tuom, kad ji nuolat augo per analizuojamą laiko tarpą, bazinis padidėjimo tempas siekė 166 % (žr. 7 priedas). 2012 m. Talino komercinių patalpų pasiūla išaugo iki 8,3 tūkstančių objektų, tai 45,78 % daugiau nei Vilniaus ir 18,63 % mažiau nei Rygos komercinių patalpų pasiūla. Latvijos sostinės komercinės paskirties objektų skaičius per 2006-2012 metų laikotarpį išaugo 5,2 tūkstančiais vienetų, nustatytas 120 % bazinis padidėjimo tempas (žr. 9 priedas). Rygos komercinių patalpų pasiūla žemiausią ribą buvo pasiekusi 2009 metais, tačiau kitamet vėl nuosaikiai augo. 2012 m. Rygos komercinių patalpų ploto pasiūla viršijo kitas Baltijos šalių sostinių komercinių objektų pasiūla ir siekė 10,2 tūkst. vnt.

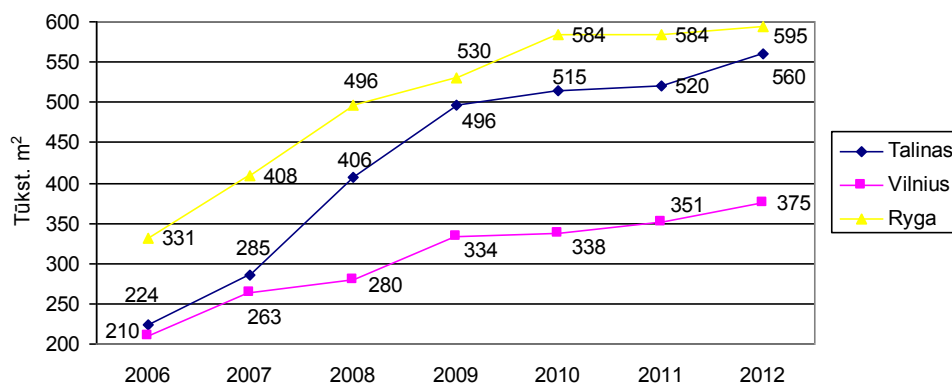


6 pav. Komercinių patalpų pasiūla Baltijos šalių sostinėse

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis „Spot.City24“ NT rinkos duomenų baze.

7 paveiksle pateikti duomenys apie 2006-2012 metų Baltijos šalių biuro patalpų ploto kitimą, išreikštą tūkstančiais kvadratinį metrų. Per analizuojamą laikotarpį, lyginant Baltijos šalių sostines tarpusavyje, galima pastebėti, jog Taline ir Rygoje biuro patalpų kiekis gan tolygiai didėjo, o Vilniuje nors biuro patalpų plotas taip pat kasmet didėjo, tačiau nuo 2008 metų ženkliai atitrūko nuo kitų Baltijos valstybių sostinių (net daugiau nei 100 tūkstančių m^2). 2006 ir 2007 metais Taline ir Vilniuje biurų patalpų plotas buvo panašus, tai sudarė atitinkamai 2006 m. – 224 tūkst. m^2 ir 210 tūkst. m^2 , o 2007 m. – 285 tūkst. m^2 ir 263 tūkst. m^2 . Sparčiai auganti Estijos ekonomika, naujų biurų paklausa, leido pradėti daug naujų projektų, to pasėkoje 2008 m. Taline buvo pastatyta ženkliai daugiau biuro patalpų ploto nei Vilniuje. Taline vykdomos statybos padidino biuro patalpų skaičių tiek, kad Lietuvos sostinėje biurų skaičiaus išaugimas vis tiek buvo net 30,86 % mažesnis. Didžiausią biuro patalpų plotą analizuojamam laikotarpiui turėjo Latvijos sostinės nekilnojamojo turto

rinka. Tačiau Latvijos sostinėje naujų biurų pastatų pasiūla išsiskiria iš kitų Baltijos šalių, kadangi Rygoje bendras modernių naujos statybos biurų patalpų plotas sudaro vos vieną trečiąją Taline arba Vilniuje esančios pasiūlos. Rygos rinkoje vyrauja 400-500 m² ploto patalpų poreikis, o siūlomos dažniausiai neatitinkančios paklausos 100-200 m² patalpos renovuotuose pastatuose miesto centre. 2012 metais Rygos biuro patalpų plotas siekė net 595 tūkstančių m², tai net 58,7 % daugiau nei buvo Vilniuje pastatų ploto pritaikyto biuro veiklai bei 5,88 % daugiau nei tais metais galėjo pasigirti Talinas. Verslo veiklos, ypač administracinių patalpų, perkėlimas į didmiesčius bei didelis modernių biurų trūkumas, verčia statyti vis naujesnius nekilnojamojo turto objektus Baltijos šalių sostinėse, todėl šalyje nuolat didėja biuro patalpų plotas. Nepakankamą paklausą biurų pasiūlą lemia ir tinkamų žemės sklypų verslo centrų statybai trūkumas. Be to, ilgai užtrunka komercinės paskirties nekilnojamojo turto teritorijų planavimo procesai, kai laikas nuo žemės įsigijimo iki patalpų perdavimo naudotis nuomininkams užtrunka virš dviejų metų. Taigi biurų plėtrai numatomas geras ilgalaikis potencialas, nes šiuo metu Baltijos šalyse pereinamasis laikotarpis nuo pigios produkcijos prie modernaus aptarnavimo ekonomikos, todėl šiuolaikinių biuro erdvių stinga.

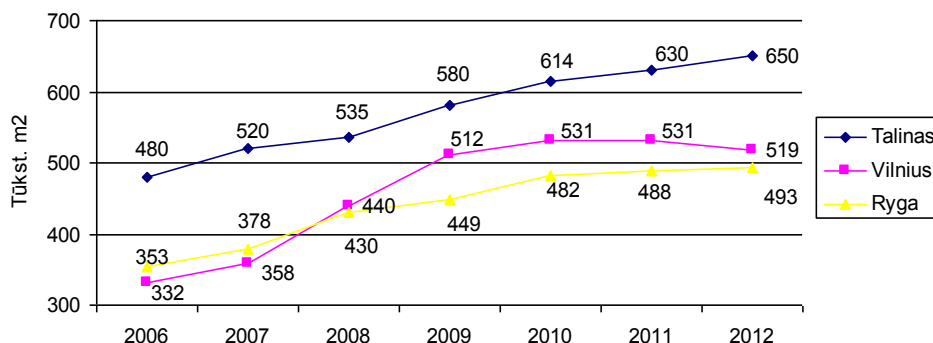


7 pav. Biuro patalpų plotas Baltijos šalių sostinėse

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis „Colliers“ ataskaitų duomenimis

Toliau nagrinėjant Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinką, analizuojamas ir mažmeninės prekybos plotas (žr. 8 pav.). 2006 – 2012 metais visose Baltijos valstybėse kasmet mažmeninės prekybos plotas statybų dėka didėjo. Analizuojamu laikotarpiu didžiausią mažmeninės prekybos nekilnojamojo turto galėjo pasiūlyti Talinas, t.y. nuo 480 iki 650 tūkstančių kvadratinėjų metrų. Lyginant Baltijos šalis tarpusavyje, galima teigti, kad mažiausiai mažmeninės prekybos patalpų 2006 m. buvo Vilniuje (330 tūkst. m²), o laikotarpio pabaigoje Rygoje (493 tūkst. m²). Remiantis 9 paveikslu duomenimis matome, kad Lietuvos ir Latvijos sostinėse mažmeninės prekybos plotas kito maždaug vienodai, o Estijos sostinės atotrūkis nuo kitų Baltijos valstybių sostinių buvo gal didelis, per analizuojamą laikotarpį viršijęs nuo 70 iki 150 tūkstančių kvadratinėjų metrų. Mažmeninės nuosavybės rinkos staigus augimo nepastebėta, tai lėmė pablogėjęs ekonominis klimatas ir didelė mažmeninės erdvės pasiūla. 2012 m. Baltijos šalyse nauja mažmeninės prekybos paskirties

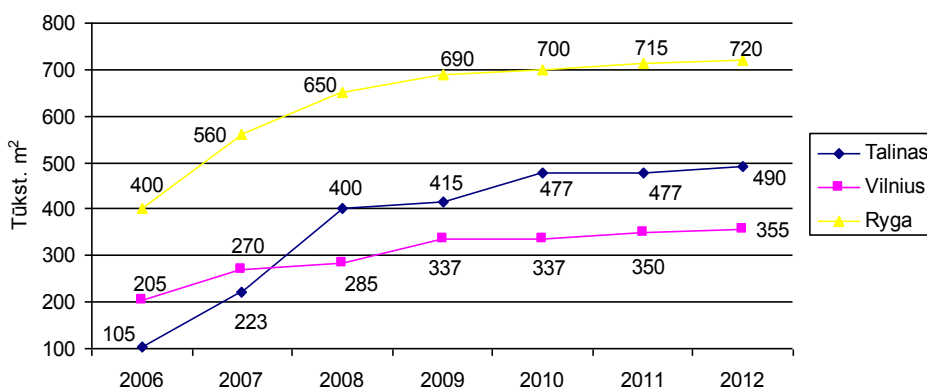
nekilnojamojo turto plėtra menka, daugiausiai baiginėjami pradėti projektai. Bankai labai nenoriai finansuoja naujus projektus, kai tuo tarpu neišnaudojamos laisvo nekilnojamojo turto apimtys.



8 pav. Mažmeninės prekybos plotas Baltijos šalių sostinėse

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis „Colliers“ ataskaitų duomenimis

Komercinio nekilnojamojo turto dalies - sandėlių patalpų ploto kitimas Baltijos šalių sostinėse 2006-2012 metų laikotarpiu pateiktas 9 paveiksle. Analizuojamo laikotarpio pradžioje, mažiausią Baltijos šalių turimą sandėlių plotą užėmė Estijos sostinės sandėliai, tai sudarė 105 tūkst. m², bet iki 2008 metų sparčiai statomi sandėliai išaugo iki 400 tūkst. m², toks augimas sudarė 74 %. Vėlesniu laikotarpiu iki 2012 m. Talino sandėlių ploto apimtis nuolat didėjusi, pasiekė 490 tūkst. m² plotą. Nagrinėjamu laikotarpiu Rygos miestas išsiskyrė savo sandėliavimo paskirties nekilnojamojo turto ploto apimtimi, 2006 metais sandėlių plotas siekė 400 tūkst. m², kuris nuolat buvo didinamas ir laikotarpio pabaigoje siekė net 720 tūkst. m², tai net du kartus didesnis plotas tais metais už Vilniaus (355 tūkst. m²). Nors Lietuvos sostinėje analizuojamo laikotarpio pabaigoje palyginus su kitų Baltijos šalių sostinėmis, sandėlių plotas liko mažiausias, tačiau per visus tuos metus sandėlių paskirties nekilnojamas turtas išaugo 150 tūkst. m².

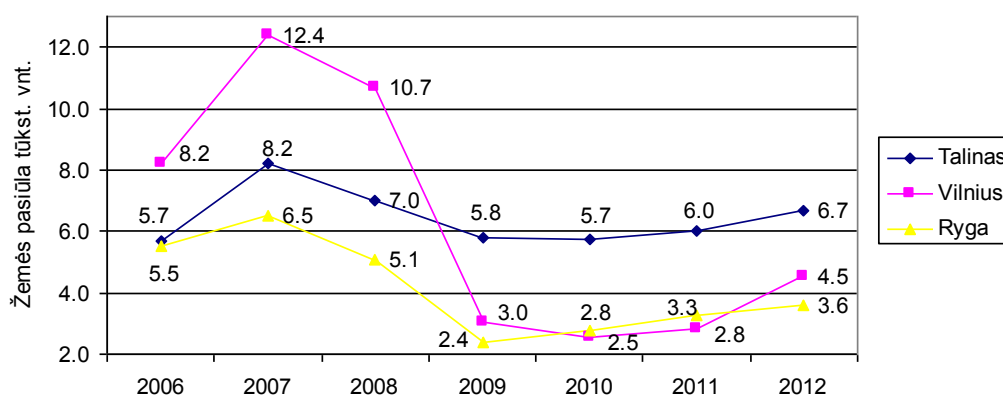


9 pav. Sandėlių plotas Baltijos šalių sostinėse

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis „Colliers“ ataskaitų duomenimis

2.1.3. Baltijos šalių žemės nekilnojamojo turto charakteristika

Išanalizavus Baltijos šalių gyvenamųjų patalpų ir komercinės paskirties nekilnojamojo turto kitimą 2006-2012 metų laikotarpiu, taip pat svarbu išnagrinėti ir žemės paskirties nekilnojamojo turto pasiūlą (žr. 10 pav.). Remiantis grafiku galime teigti, kad visų Baltijos šalių žemės plotų pasiūla iki 2007 metų augo ir 2008 metais pradėjo mažėti. Prekybą žeme stabdė prasidėjusi pasaulinė krizė, tuo metu žemės kainos krito, žmonės privačią žemę pasiliko kaip investicijos alternatyvą, o valstybinės žemės pardavimas taip pat buvo menkas. Laikotarpio pradžioje daugiausiai žemės buvo siūloma Vilniaus krašte (12,4 tūkst.), o laikotarpio pabaigoje didžiausia žemės pasiūla buvo užfiksuota Taline (6,7 tūkst.). Tiek laikotarpio pradžioje, tiek pabaigoje, mažiausiai savo sklypų siūlė Rygos žemės turėtojai, tai sudarė tik 5,5 tūkst. vienetų 2006 m. ir 3,6 tūkst. vienetų 2012 m. Analizuojamo laikotarpio pabaigoje Baltijos šalyse žemės pasiūlos augimą lėmė padidėjusi žemės ūkio paskirties sklypų paklausa derlingiausiuose regionuose, perkama žemė išnaudojama agrarinei veiklai bei prie to prisidėjo ir tiesioginės išmokos skatinančios žemės paklausa. 2012 m. Vilniuje užfiksuotam staigiam žemės pasiūlos augimui, geras postūmis buvo keičiama finansų ministerijos žemės apmokestinimo tvarka, kai mokesčiai skaičiuojami nuo rinkos vertės. Apleistų žemių savininkai, kurie buvo prisipirkę žemės ūkio paskirties valdų ir jomis nesinaudojo, vengdami nuostolių pateikė žemės sklypus pardavimui į rinką.



10 pav. Žemės pasiūla Baltijos šalių sostinėse

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis „Spot.City24“ NT rinkos duomenų baze.

Apibendrinant Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos charakteristikas galima teigti, kad nekilnojamojo turto sandorių apimtis 2006-2012 metų laikotarpiu kito panašiu tempu visose Baltijos šalyse. 2009 m. pasiekta žemiausia nekilnojamojo turto sandorių apimtis. Staigus nekilnojamojo turto rinkos sandorių apimties sumažėjimas aiškiai parodo buvusio nekilnojamojo turto kainų „burbulo“ sproginimą. Tačiau jau 2010 m. pastebimas nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas visose Baltijos šalyse. Nekilnojamojo turto sandorių pagausėjimas apėmė beveik visus

nekilnojamojo turto rinkos segmentus nuo būsto iki komercinės ir administracinės paskirties objektų bei žemės sklypų. Po krizės Estijos nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas vystėsi sparčiausiai.

Lyginant Baltijos šalis pagal gyvenamojo ploto kitimą, Estijoje buvo mažiausiai pastatyta gyvenamo būsto. Baltijos šalyse 2010 m. galima vadinti gyvenamųjų namų statybos sąstingio metais, tam įtakos galėjo turėti sumažėjusi nekilnojamojo turto paklausa, paskolų politika, nepakankamos gyventojų pajamos, didelės infrastruktūros įrengimo išlaidos ir pan. Analizuojamo laikotarpio pabaigoje Baltijos šalyse pradėjo didėti gyvenamojo ploto statybų apimtys, tam įtakos galėjo turėti išaugęs būsto įperkamumas, nors nežymiai, bet didėjantys atlyginimai bei palankesnės sąlygos pirkėjams gauti kreditą. Vis daugiau Baltijos šalyse pastatoma naujo gyvenamojo ploto kadangi, dauguma pirkėjų nori keisti savo senos statybos pastatus į naujos statybos patalpas. Estijoje butų pasiūla nuolat ženkliai viršijo kitose Baltijos valstybių sostinėse siūlomą butų kiekį. Tuo tarpu išskirtine namų pasiūla analizuojamo laikotarpio pirmoje pusėje pasižymėjo Lietuva, o analizuojamo laikotarpio pabaigoje Baltijos šalių namų pasiūla susilygino. Atliekant tyrimą pastebėta, kad analizuojamo laikotarpio pradžioje Baltijos šalyse nuosavo namo pardavimas trukdavo apie 2 mėnesius, o 2009 metais nuosavų namų sandorių sudarymas tęsėsi ilgiausiai, vidutiniškai metus.

Analizuojant komercinio nekilnojamojo turto rinkos charakteristikas, 2006 – 2012 metais visose Baltijos valstybėse tiek mažmeninės prekybos, tiek biuro patalpų, tiek sandėlių plotas kasmet didėjo, tačiau komercinių patalpų pasiūla Baltijos šalyse kito nevienodai. Laikotarpio pradžioje Lietuvos sostinėje komercinių patalpų pasiūla nuolat didėjo ir ženkliai viršijo kitų Baltijos valstybių sostinių siūlomą kiekį, tačiau 2009 m. staigiai pradėjo mažėti. Laikotarpio pabaigoje Lietuvos ekonominiams šalies rodikliams pradėjus gerėti, komercinių patalpų paklausa didėja atsargiai, nes esamo komercinių patalpų ploto atsigaunančiam verslui užteks ne tik artimiausioje ateityje, bet ir ilgesniam laikotarpiui. Estijos sostinės komercinio nekilnojamojo turto pasiūla 2006-2012 m. išsiskyrė tuo, kad komercinių patalpų pasiūla nuolat augo. Modernių biurų trūkumas, verčia statyti vis naujesnius nekilnojamojo turto objektus. Nepakankamą paklausių biurų pasiūlą lemia ir tinkamų žemės sklypų verslo centrų statybai trūkumas bei ilgai trunkantys teritorijų planavimo procesai. Taline ir Rygoje biuro patalpų kiekis gan tolygiai didėjo, o Vilniuje nors biuro patalpų plotas taip pat kasmet didėjo, tačiau nuo 2008 metų ženkliai atitrūko nuo kitų Baltijos valstybių sostinių. Didžiausią biuro patalpų plotą analizuojamu laikotarpiu turėjo Latvijos sostinės nekilnojamojo turto rinka.

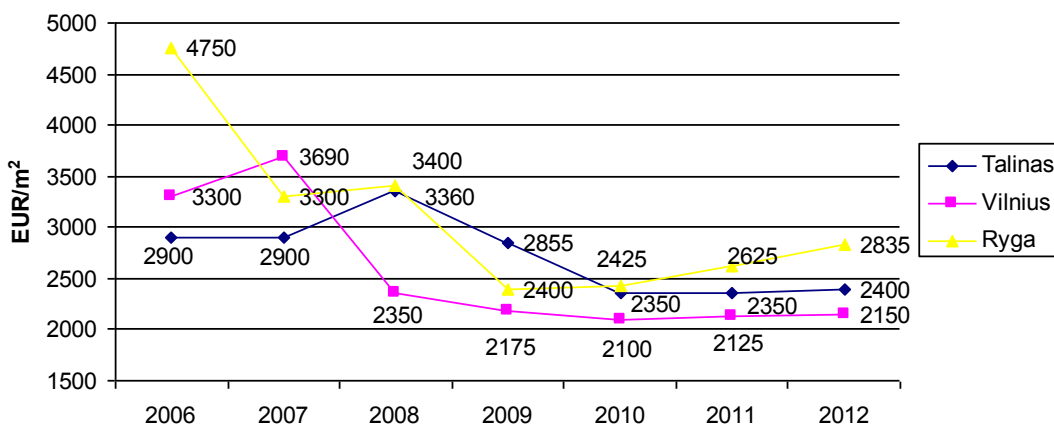
Baltijos šalių žemės plotų pasiūla iki 2007 metų augo, bet 2008 metais prasidėjusi pasaulinė krizė prekybą žeme pristabdė. Žmonės privačią žemę pasiliko kaip investicijos alternatyvą, o valstybinės žemės pardavimas taip pat buvo menkas. Tiek laikotarpio pradžioje, tiek pabaigoje

mažiausiai savo sklypų siūlė Rygos žemės turėtojai. Laikotarpio pradžioje daugiausiai žemės buvo siūloma Vilniaus krašte, o laikotarpio pabaigoje didžiausia žemės pasiūla buvo užfiksuota Taline.

2.2. Baltijos šalių nekilnojamojo turto kainų dinamika

2.2.1. Naujos statybos butų kainos Baltijos šalyse

Analizuojant Baltijos šalių nekilnojamojo turto kainų pokyčius 2006-2012 metų laikotarpiu, galima pastebėti, kad didžiausia vidutinė naujos statybos buto kaina 2006 m. buvo Latvijoje, ji siekė net 4750 eurų už 1 m². Tuo tarpu Estijoje 31 % mažiau, tai sudarė 3300 eurų už 1 m², o Lietuvoje net 39 % žemesnė nei Rygos kaina, siekianti 2900 eurų už 1 m². Sekančiais metais Rygos naujo buto vidutinė kaina miesto centre smarkiai krito (31%), tuo tarpu Estijoje kaina išliko stabili, o Lietuvoje buto kaina pakilo 4 % (žr. 11, 12, 13 priedai). 2008 m. Talino ir Rygos vidutinės naujos statybos buto kainos miesto centre šiek tiek pakilo (padidėjimo tempas 16 % ir 3%), tačiau Vilniaus buto vidutinė kaina smarkiai krito žemyn (36 %) ir kasmet iki 2010 m. mažėjo. 2009 m. Talino ir Rygos naujos statybos būsto kainos taip pat ėmė kristi. 2010 m. Baltijos šalių sostinių vidutinės naujos statybos buto kainos miesto centre kainavo mažiausiai per analizuojamą laikotarpį, kainai svyruojant nuo 2175 iki 2425 eurų už 1 m². 2011 metais nekilnojamojo turto kaina Taline liko nepakitusi, Latvijoje 8 % padidėjo, o Lietuvoje nežymiai 1 % pradėjo augti (žr. 11, 12, 13 priedai). Analizuojamo laikotarpio pabaigoje visose šalyse kartu su ekonomika kilo ir naujos statybos butų kainos Baltijos sostinių centruose: Rygoje – 8%, Taline – 2%, Vilniuje –1%. (žr. 11 pav.)



11 pav. Naujos statybos butų kainos miesto centre

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis „Ober-Haus“ duomenimis

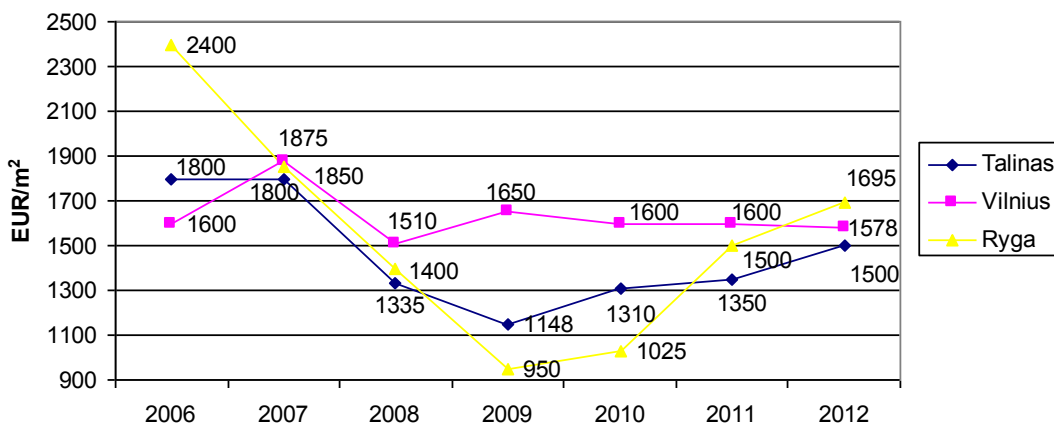
Remiantis Baltijos šalių naujos statybos butų miesto centre vidutinėmis kainomis, 2006 m. įsigyjant nekilnojamą turtą Rygoje reikėjo mokėti didžiausią kainą, ir per visa analizuojamą laikotarpį, jo vertė sumažėjo net 40 %, tuo tarpu Vilniuje nuo 2006 m. iki 2012 m. naujų butų kaina

sumažėjo 35 %. Analizuojamu laikotarpiu mažiausiai svyravo Talino naujos statybos buto kainos miesto centre, asmenys savo pinigus išmainė į nekilnojamą turtą 2006 m., lyginant su 2012 m., sumažino investicijų vertę 17 % (žr. 11, 12, 13 priedai).

Analizuojant Baltijos šalių naujos statybos buto vidutinių kainų gyvenamajame rajone tendencijas pastebėta, kad nekilnojamojo turto kainos per 2006-2012 m. mažiausia amplitudė svyravo Lietuvoje, 1510-1850 eurų už 1 m². Rygos naujų butų kainų gyvenamajame rajone kaip ir miesto centre 2006 m. buvo didžiausia, tai sudarė 2400 Eur/m², tačiau kasmet nuolat smuko ir 2009 m. 1 m² buto kainavo tik 950 eurų, mažiausiai Baltijos valstybėse. Jau 2010 metais Rygos naujų butų kainos gyvenamajame rajone pradėjo kilti ir 2011 m. viršijo 2008 m. kainų lygį. Analizuojamu laikotarpiu Talino naujos statybos buto kainos gyvenamajame rajone taip pat smuko. 2006-2007 m. Estijoje nekilnojamojo turto kainų lygis išliko panašus (1800-1850 Eur/m²), 2009 m. sumažėjo iki 1148 Eur/m², 2010-2012 m. pradėjo kilti ir laikotarpio pabaigoje 1 m² buto kainavo 1500 eurų, tačiau mažiausiai iš visų Baltijos šalių. 2012 m. Rygoje naujos statybos buto kaina gyvenamajame rajone pakilo 13% lyginant su praėjusiais metais ir pralenkė kitas Baltijos šalių sostines (žr. 12 pav.)

2011 m. naujos statybos nekilnojamojo turto vertė Vilniaus gyvenamajame rajone buvo tokia pati kaip ir 2006 m. Rygos naujos statybos buto kaina gyvenamajame rajone per analizuojamą laikotarpį sumažėjo net 42 %. Žmonės įsigiję naujos statybos nekilnojamą turtą Talino gyvenamajame rajone 2012 m., lyginant su 2006 m., naują butą įsigijo 20 % pigiau. 2006-2012 m. mažiausius kainos pokyčius tarp Baltijos šalių patyrė naujos statybos butai Vilniaus gyvenamajame rajone. 2009 m. Lietuvos sostinėje butų kainos augimą paskatino užbaigti nauji modernūs daugiaaukščiai pastatai gyvenamuosiuose kvartaluose (11, 12, 13 priedai).

Analizuojamu laikotarpiu, naujos statybos nekilnojamojo turto kainų pokyčiams Baltijos šalyse labiausiai įtakos turėjo šalių ekonomikos kaita, būsto kredito suteikimo galimybės ir naujos statybos nekilnojamojo turto paklausos ir pasiūlos neatitikimas.



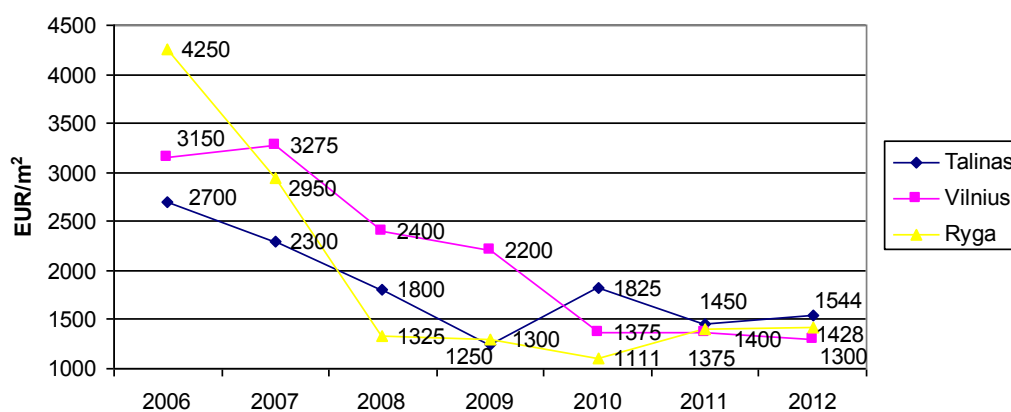
12 pav. Naujos statybos butų kainos gyvenamajame rajone

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis „Ober-Haus“ duomenimis

2.2.2. Senos statybos butų kainos Baltijos šalyse

Nagrinėjama laikotarpiu sparčiai krito senos statybos buto vidutinė kaina Rygos miesto centre, t.y. pakito nuo 2006 m. 4250 Eur/m² iki 2010 m. 1111 Eur/m², o 2011 m. nustatytas jau 26 % grandininis padidėjimo tempas. Vilniaus senos statybos buto kaina miesto centre skirtingai nuo kitų Baltijos šalių sostinių, 2007 m. dar 4 % pakilo, tačiau nuo 2008 m. pradėjo kristi ir analizuojamo laikotarpio pabaigoje tapo žemiausia kaina Baltijos šalyse, tai sudarė 1300 Eur/m² (bazinis sumažėjimo tempas 59 %). Analizuojamo laikotarpio pradžioje žemiausia senos statybos buto kaina miesto centre buvo Taline, t.y. 2700 Eur/m², kuri nuolat krito ir 2009 m. 1 m² kainavo tik 1300 eurų, 2010 m. 42 % pakilusi kaina siekė 1825 Eur/m², 2011 m. vėl 21 % nukrito iki 1450 Eur/m². 2011 m. Baltijos šalių sostinėse senos statybos buto kainos miesto centre susivienodino ir buvo galima įsigyti apytiksliai už 1400 eurų vieną kvadratinį metrą. Analizuojamo laikotarpio pabaigoje Estijos ir Latvijos sostinėse senos statybos buto kaina miestų centruose po truputi pradėjo augti, Rygoje – 2 %, Taline - 6 %. Vilniuje priešingai, senos statybos buto kaina miesto centre nukrito 6%, kadangi seni pastatai reikalauja didelių investicijų renovuojant juos, sudėtinga situacija su automobilių laikymo vietomis bei didelės tokių butų išlaikymo sąlygos. (žr. 11, 12, 13 priedai)

Per analizuojamus metus Baltijos šalių senos statybos butų miesto centre vertė sumažėjo perpus, nuo 43 % iki 66 %. Didžiausią nuostolį patyrė tie asmenys kurie, 2006 m. įsigijo Rygos miesto centre esantį nekilnojamąjį turtą. Remiantis vyraujančia ekspertų nuomone, nekilnojamojo turto kainos nebeturi galimybių mažėti, todėl norintiems investuoti į nekilnojamą turtą pats metas. Kainos artimiausiu metu išliks stabilios arba pradės kilti, atsiranda galimybė pelningai investuoti.



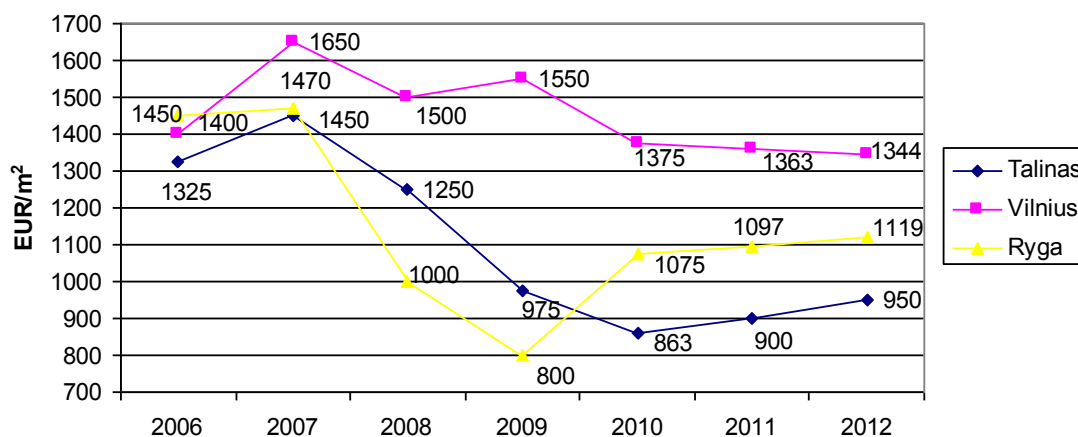
13 pav. Senos statybos butų kainos miesto centre

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis „Ober-Haus“ duomenimis

Pagal 14 paveiksle pateiktus duomenis matyti, kad Baltijos valstybių sostinėse senos statybos buto kainos gyvenamajame rajone analizuojamu laikotarpiu buvo labai nepastovios. Laikotarpio pradžioje didžiausio kapitalo reikalavo Rygos seni butai gyvenamajame kvartale, tai sudarė 1450

Eur/m². 2007 m. tiek Talino, tiek Rygos, tiek Vilniaus senos statybos butų kainos kilo. Nuo 2007 m. iki 2011 m. daugiausiai kainavo Vilniaus gyvenamajame rajone senai pastatytas nekilnojamas turtas, kurį laikui bėgant buvo galima įsigyti vis pigiau, nuo 1650 Eur/m² iki 1363 Eur/m² (kaina sumažėjo 17 %). Rygos senos statybos buto kainos gyvenamajame rajone nuo 2008 m. iki 2009 m. nukrito 46 %, tačiau kitąmet vėl 34 % pakilo ir dar kitais metais 2 % padidėjusi, 2012 m. buto kaina siekė 1119 Eur/m². Taline senos statybos buto kainos gyvenamajame rajone nuo 2008 m. iki 2010 m. sumažėjo 41 %, 2011- 2012 m. nekilnojamojo turto kainos daugiaaukščiuose pastatuose nors kilo 4% ir 10 %, tačiau seno buto kaina išliko mažiausia lyginant su Vilnium ir Ryga, tai sudarė tik 950 Eur/m².

Remiantis Baltijos šalių vidutinėmis senos statybos buto gyvenamajame rajone vidutinėmis kainomis, galime teigti, jog nekilnojamas turtas Vilniuje kainavo brangiausiai per analizuojamą laikotarpį, jo vertė sumažėjo 4 %. Tuo tarpu Taline 2006-2012 m. senų butų gyvenamajame kvartale kainos sumažėjo 28 %, o Rygoje – 23 % atpigo. Taigi didžiausią pokytį patyrė Estijos sostinės senų butų gyvenamajame kvartale esantis nekilnojamas turtas. Nuo 2009 m. iki 2012 m. Rygos senos statybos butų gyvenamajame kvartale vertė padidėjo 40 %.(žr. 11, 12, 13 priedai)



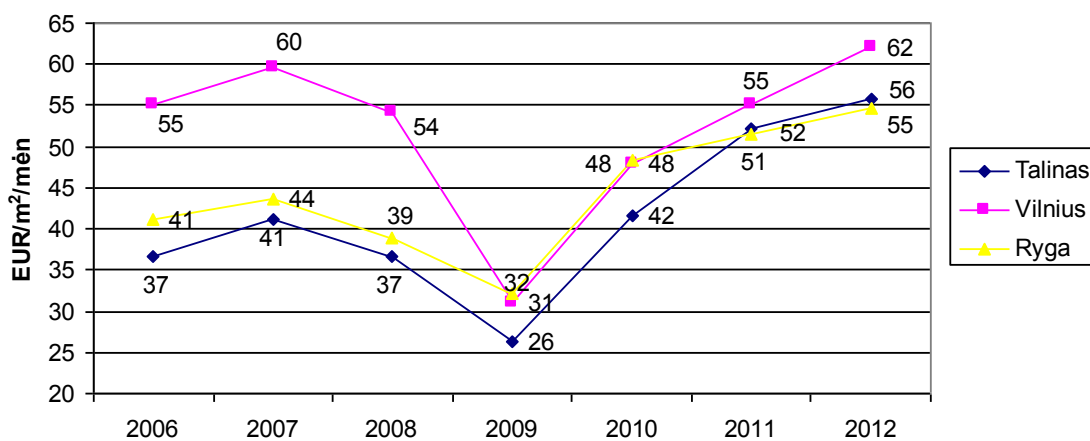
14 pav. Senos statybos butų kainos gyvenamajame rajone

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis „Ober-Haus“ duomenimis

2.2.3. Nekilnojamojo turto nuomos kainos Baltijos šalyse

Atlikus 2006 – 2012 m. Baltijos šalių būsto nuomos kainų analizę (žr. 15 pav.), galima teigti, jog daugiausiai lėšų kainuoja nuomotis gyvenamą plotą Vilniuje. Tiek Estijos, tiek Talino būsto nuomos kainos per analizuojamą laikotarpį svyravo labai panašiai. Mažiausią nuomos kainą mokėjo asmenys išsinuomavę nekilnojamą turtą Taline. Didžiausios nuomos kainos nekilnojamojo turto savininkai reikalavo 2012 m. Vilniuje, kuri siekė net 62 eurus už viena kvadratinį metrą per mėnesį, tuo tarpu Taline 11 % mažiau, o Estijoje net 13 % mažesnę sumą. 2009 m. Baltijos šalyse

nekilnojamojo turto nuomos kainos smuko ir atotrūkis tarp šalių sumažėjo, nuomos kaina Taline nusmuko, net žemiau už Vilniaus, tai sudarė 26 Eur/m², bazinis sumažėjimo tempas siekė 28 % (žr. 11 priedas). 2010 m. Baltijos šalių būsto nuomos kainos vėl šoktelėjo aukštyn, kad net visose Baltijos šalyse nuomos kaina viršijo 2008 metų lygį. 2012 m. Lietuvos sostinėje nuomos kaina judėjo greitesniu tempu nei kitose Baltijos šalių sostinėse. Analizuojamo laikotarpio pabaigoje Baltijos šalių gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto nuomos kainos buvo didžiausios per visą 2006-2012 metų laikotarpį, tai paskatino padidėjusi nuomos paklausa ir nuomojamų patalpų įrengimo kokybė.

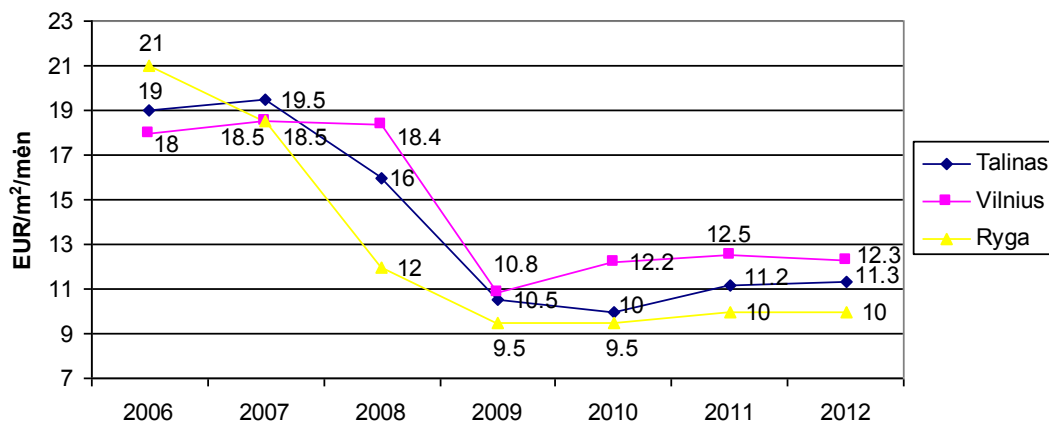


15 pav. Baltijos šalių būsto nuomos kainos

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis „Ober-Haus“ duomenimis

Išanalizavus Baltijos šalių būsto nuomos kainų kitimą 2006-2012 metų laikotarpiu, taip pat svarbu išnagrinėti ir biurų nuomos kainas (žr. 16, 17 pav.). Remiantis grafikais galime teigti, kad visų Baltijos šalių aukščiausios klasės biuro patalpų nuomos kainos kito daugmaž vienodai. Analizuojamo laikotarpio pradžioje naujų biurų paklausa didžiųjų miestų centruose buvo didesnė nei pasiūla, todėl nuomos kainos kilo. Vis dėlto, kai buvo pastatyta daug naujų biurų pastatų, esančių ne miesto centre, tuomet rinka šiek tiek stabilizavosi. 2006 m. pigiausiai A klases biuro plotą buvo galima išsinuomoti Lietuvos sostinėje, kai vienas kvadratinis metras kainavo 18 eurų per mėnesį. Tuo tarpu Latvijos sostinėje 14,3 % brangiau buvo nuomojamos aukščiausios klasės biuro patalpos. 2006 metais Estijos sostinėje biurų patalpų nuomos kaina buvo didžiausia iš visų Baltijos valstybių ir siekė net 21 eurų už kvadratinį metrą per mėnesį. Taline ir Vilniuje aukščiausios klasės biurų paskirties nekilnojamojo turto nuomos kainos kilo iki 2007 metų, o Rygoje jau krito. Latvijos ir Lietuvos didžiausiuose miestuose prasidėjęs nuomos kainų mažėjimas stebimas iki 2009 metų, o Estijos A klases biuro patalpų ploto kaina krito iki 2010 m. kai pasiekė 10 EUR/m² lygį per mėnesį. Latvijos sostinė laikotarpio pradžioje nors ir pasižymėjo aukštomis biuro kainomis, tačiau jos mažėjo net iki 2010 metų ir tapo pačios žemiausios Baltijos šalyse. Laikotarpio pabaigoje

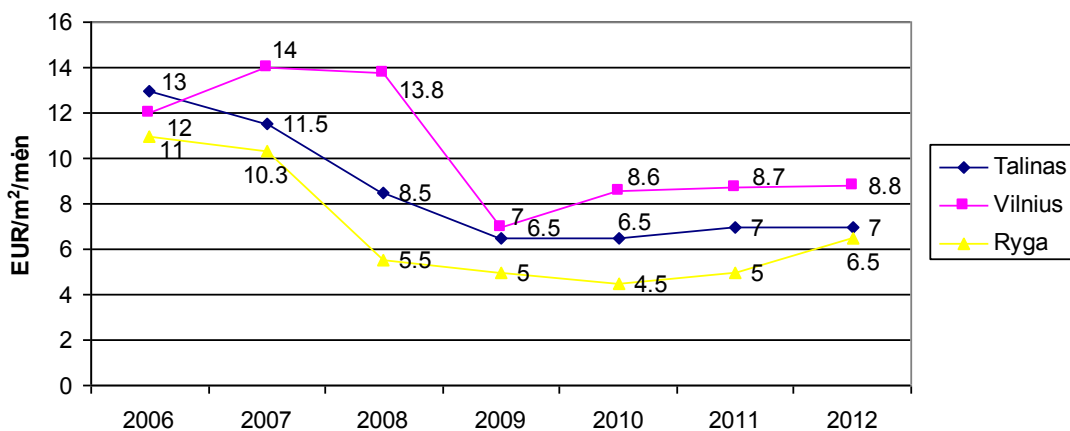
pastebimas Baltijos šalių aukščiausios klasės biurų paskirties nekilnojamojo turto nuomos kainų sąstingis.



16 pav. Baltijos šalių A klasės biurų nuomos kainos

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis „Ober-Haus“ duomenimis

Analizuojant Baltijos šalių B klasės biurų paskirties patalpų nuomos kainų tendencijas pastebėta, kad nekilnojamojo turto kainos per 2006-2012 metų laikotarpį kito labai panašiai kaip ir A klasės biuro nuomos kainos, tik žinoma jos buvo mažesnės. B klasės biuro patalpos, skirtingai nuo A klasės biuro patalpų nuomos, Latvijos sostinėje analizuojamo laikotarpio pradžioje kainavo pigiausiai lyginant su kitų šalių sostinėmis ir ši tendencija išliko visą stebimą laiko periodą. 2007 metais Vilniaus žemesnės klasės biuro nuomos kaina pralenkė kitus miestus ir iki 2012 m. išlaikė savo pozicijas. Taline 2009-2012 metų laikotarpiu B klasės biurų paskirties patalpų nuoma išlaikė panašų lygį. 2012 m. Vilniuje žemesnės klasės biuro patalpų savininkai nuomodavo nekilnojamą turtą už 8,8 eurus už 1 m² per mėnesį, Taline buvo galima išsinuomoti 1 m² biuro už 7 eurus ir pigiausiai Rygoje biuro nuoma svyravo apie 6,5 eurus už 1 m² per mėnesį.



17 pav. Baltijos šalių B klasės biurų nuomos kainos

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis „Ober-Haus“ duomenimis

Išanalizavus nekilnojamojo turto kainas Baltijos šalyse 2006-2012 metų laikotarpiu pastebėta, kad brangiausiai kainavo naujos statybos butai 2006 m. miesto centre Rygoje. Tačiau jau 2010 m. Baltijos šalių sostinių naujos statybos butų kainos miesto centre buvo žemiausios. Analizuojamu laikotarpiu mažiausius kainos pokyčius tarp Baltijos šalių patyrė naujos statybos butai Vilniaus gyvenamajame rajone, o miesto centre naujų butų kainos mažiausiai svyravo Taline. Pastaraisiais metais visose Baltijos šalyse kartu su ekonomika kilo naujos statybos butų kainos, tiek Baltijos sostinių centruose, tiek gyvenamuosiuose rajonuose.

Per analizuojamus metus Baltijos šalių senos statybos butų miesto centre vertė sumažėjo perpus. Didžiausią nuostolį patyrė tie asmenys kurie, 2006 m. įsigijo Rygos miesto centre esantį nenaujos statybos nekilnojamąjį turtą, o gyvenamajame kvartale didžiausias senų butų kainų kritimas nustatytas Taline. Lyginant Baltijos valstybes tarpusavyje, senos statybos butai gyvenamuosiuose rajonuose brangiausiai kainavo Vilniuje.

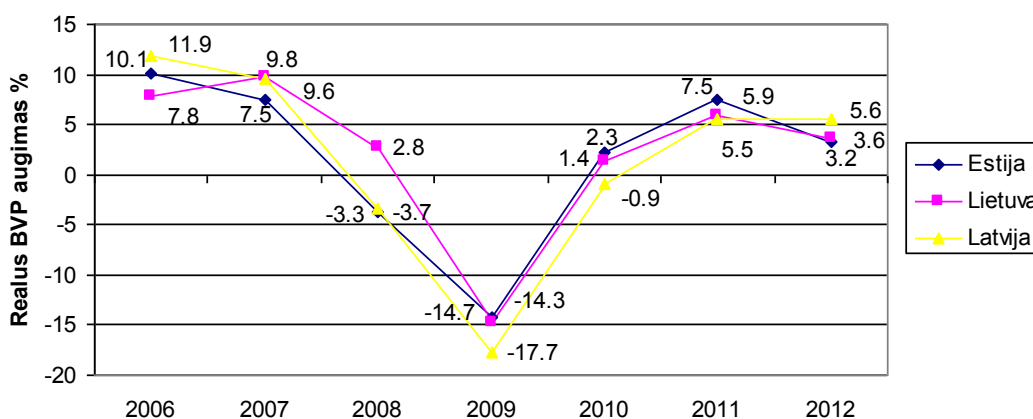
Atlikus Baltijos šalių būsto nuomos kainų apžvalgą galima teigti, jog brangiausia nuomotis gyvenamą plotą Vilniuje. Mažiausią nuomos kainą moka asmenys išsinuomavę nekilnojamą turtą Taline. Analizuojamo laikotarpio pabaigoje Baltijos šalių gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto nuomos kainos buvo didžiausios per visą 2006-2012 metų laikotarpį.

Baltijos šalių aukščiausios klasės biuro patalpų nuomos kaina kito daugmaž vienodai. Analizuojamo laikotarpio pradžioje naujų biurų paklausa didžiųjų miestų centruose buvo didesnė nei pasiūla, nuomos kainos kilo. Latvijos sostinė laikotarpio pradžioje nors ir pasižymėjo aukštomis biuro kainomis, tačiau jos mažėjo iki 2010 metų ir tapo pačios žemiausios Baltijos šalyse. Laikotarpio pabaigoje pastebimas Baltijos šalių aukščiausios klasės biurų paskirties nekilnojamojo turto nuomos kainų sąstingis. Analizuojant Baltijos šalių B klasės biurų paskirties patalpų nuomos kainų tendencijas pastebėta, kad nekilnojamojo turto kainos per 2006-2012 metų laikotarpį kito labai panašiai kaip ir A klasės biuro nuomos kainos, tik jos buvo mažesnės. Vilniaus biurų patalpų tiek aukštesnės, tiek žemesnės klasės nuomos kainos lenkė kitų Baltijos šalių miestų sostines.

2.3. Nekilnojamojo turto rinkos pokyčius lemiančių ekonominių veiksnių analizė Baltijos šalyse

Siekiant nustatyti kas lėmė, Baltijos šalių nekilnojamojo turto kainų pokyčius 2006-2012 metų laikotarpiu, pasirinkta nagrinėti didžiausią įtaką darančius ekonominius veiksnius: realų bendrojo vidaus produkto augimą, infliaciją, vidutinį darbo užmokestį, nedarbo lygį, būsto paskolų palūkanų normą, statybos sąnaudų kainų indeksą ir tiesiogines užsienio investicijas tenkančias vienam gyventojui. Analizuojant pasirinktus Baltijos šalių ekonomiką atspindinčius veiksnius, pastebimos ekonominės krizės pasekmės bei laikotarpio pabaigoje atsigaunantys rodikliai, žadantys pagėrėjimą.

Pagal 18 paveiksle pateiktus duomenis, realus bendrojo vidaus produkto augimas Baltijos šalyse nuo 2006 m. iki 2009 m. sumažėjo, Estijoje – 24 %, Lietuvoje – 23 %, Latvijoje – 30 %. Didžiausias ekonominis nuosmukis per visą analizuojamą laikotarpį Baltijos šalyse nustatytas 2009 metais. Didžiausią įtaką tam turėjo statybos sektoriaus veiklos sąstingis, statybos įmonių bankrotai. Tačiau 2010 m. realus bendrasis vidaus produktas Baltijos šalyse vėl pradėjo augti ir šis tempas siekė nuo 16,1 % Lietuvoje iki 17,7 % Latvijoje. Tai galėjo lemti ūkio plėtra, eksporto rinkų atsigavimas. 2011 m. BVP Baltijos valstybėse dar labiau kilo ir realus BVP augimas pasiekė nuo 5,5 % iki 7,5 % lygį. Ekonomikos augimui antrus metus iš eilės, įtakos turėjo ne tik eksporto rinkų, bet ir vidaus rinkos atsigavimas, taip pat darbo našumas, naujos technologijos, inovacijos. Analizuojamo laikotarpio pabaigoje Baltijos šalyse realus BVP augimo tempai sumažėjo, tačiau išliko teigiami, t.y. Estijoje siekė 5,6 %, Lietuvoje – 3,6 % ir Latvijoje – 3,2 %.

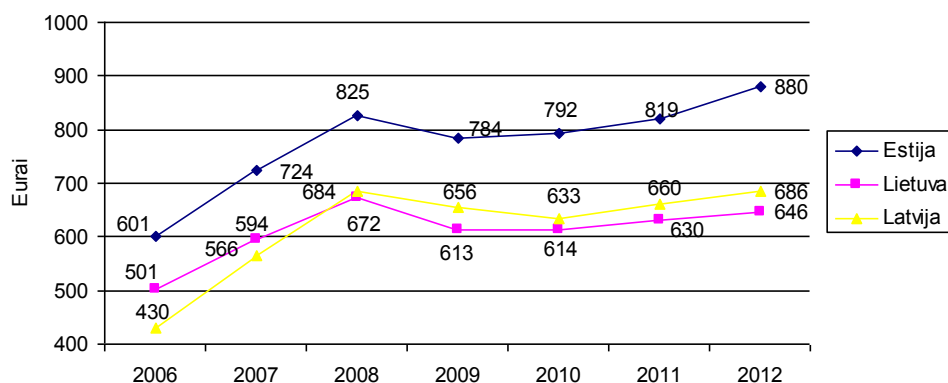


18 pav. Realus BVP augimas Baltijos šalyse

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Baltijos šalių Statistikos departamentų duomenimis.

Kaip matyti iš 19 paveikslėlio, Baltijos šalyse 2006 – 2008 metais vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis kasmet didėjo. Didžiausias darbo užmokestis buvo užfiksuotas statybų sektoriuje, šiek tiek mažesnis augimas buvo pastebimas nekilnojamojo turto, nuomos ir kitose veiklos sektoriuose. Vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis 2008 m. Estijoje siekė 825 eurų, Lietuvoje 672 eurų, o Latvijoje 684 eurų, kas paskatino Baltijos šalių gyventojus aktyviai dalyvauti nekilnojamojo turto rinkoje. Prasidėjus ekonominei krizei 2009 metais vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis sumažėjo visose Baltijos valstybėse 4,1-8,8 %, tokius neigiamus darbo užmokesčio pokyčius lėmė augantis nedarbo lygis. 2010 metais pastebėtas nežymus bruto darbo užmokesčio didėjimas Estijoje ir Lietuvoje. Vangiai augantis darbo užmokestis byloja, kad jėgų persvara darbo rinkoje tebėra darbdavio naudai. Latvijos gyventojams 2010 m. vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis sumažėjo dar 3,5 %. Remiantis 20 paveikslėliu, kad vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis visu

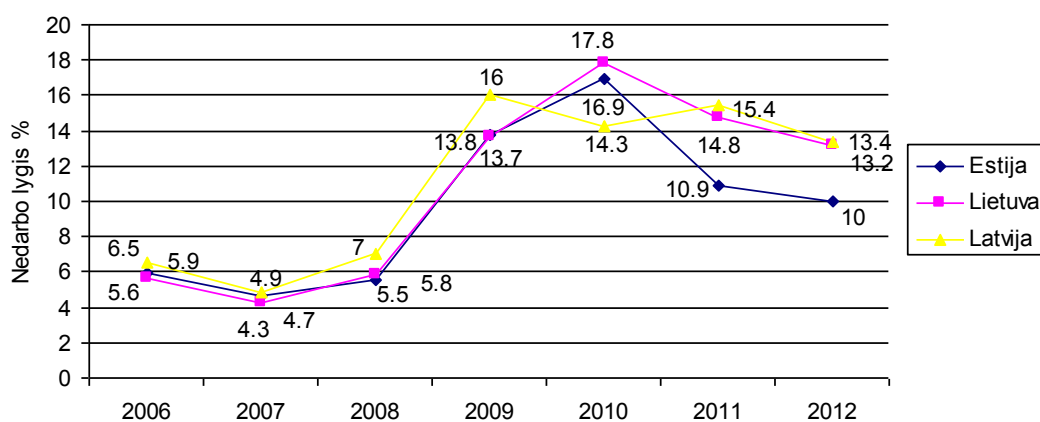
analizuojamu laikotarpiu Estijoje buvo didžiausias, kuris 20-36,2 % viršijo kitų Baltijos valstybių darbo užmokestį. Daugiausiai uždirbo Estijos piliečiai 2012 metais, 880 eurų per mėnesį.



19 pav. Vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis Baltijos šalyse

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Baltijos šalių Statistikos departamentų duomenimis.

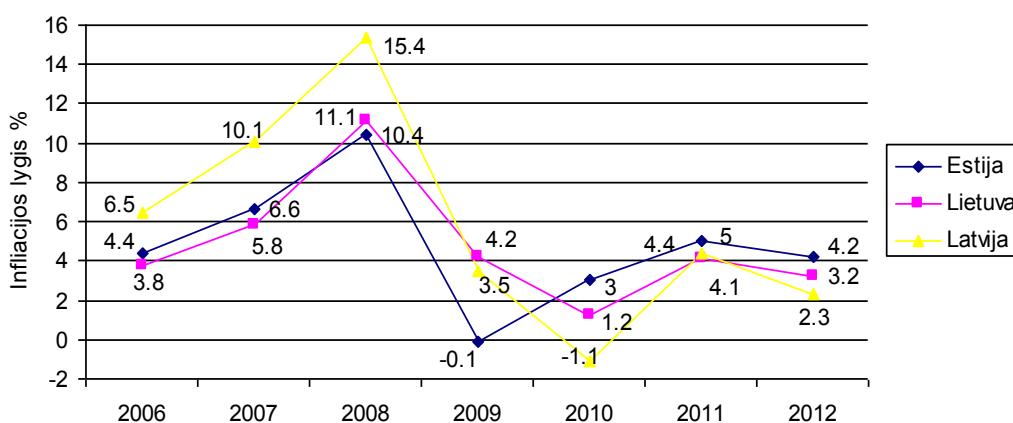
Išanalizavus Baltijos šalių vidutinį mėnesinį bruto darbo užmokestį 2006-2012 metų laikotarpiu, taip pat svarbu išnagrinėti ir nedarbo lygį (žr. 20 pav.). Remiantis grafiku galime teigti, kad visų Baltijos šalių nedarbo pokyčiai judėjo ta pačia linkme. 2006 metais analizuojamų šalių nedarbo lygis svyravo apie 6 %, o 2007 m. jis sumažėjo ir nesiekė nei 5 %. Prasidėjus ekonominei krizei 2008 m. nedarbo lygis Baltijos valstybėse vėl pradėjo augti, ypač didelis šuolis pasijuto 2009 metais, kai Lietuvoje ir Estijoje nedarbas siekė 14 %, o Latvijoje net 16 %. Nuo 2010 metų Lietuvoje nedarbo lygis buvo užfiksuotas didžiausias iš visų Baltijos valstybių, kuris siekė 17,8 %, tuo tarpu Estijoje pakilo iki 16,9 %, kai Latvijoje tais pačiais metais nedarbo lygis sumažėjo iki 14,3 %. Lietuvoje ir Estijoje nedarbo lygio mažėjimas užfiksuotas jau 2011 metais, tuo tarpu Latvijoje jis padidėjo 1 %. 2012 metais Baltijos šalių nedarbo lygio mažėjimo tendencija tęsiasi, tačiau nedarbo lygis vis tiek išliko labai aukštas, Lietuvoje – 13,2 %, Latvijoje – 13,4 %, Estijoje - 10 %.



20 pav. Nedarbo lygis Baltijos šalyse

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Baltijos šalių Statistikos departamentų duomenimis.

Baltijos šalyse infliacijos lygis 2006 – 2008 m. sparčiai kilo. Infliacijos didėjimas kasmet atspindėjo bendrą produktų ir paslaugų kainų lygio kilimą, ypač tai buvo pastebima nekilnojamojo turto rinkoje. 2008 m. Latvijoje infliacijos lygis buvo didžiausias per visą analizuojamą laikotarpį ir siekė 15,4 %, kuris pakirto gyventojų perkamąją galią. Tais pačiais metais Lietuva ir Estija, taip pat buvo pasiekusios aukščiausią infliacijos lygį, atitinkamai siekė 11,1 % ir 10,4 %. Laikotarpis iki nekilnojamojo turto „burbulo“ sprogo, augantis visuminis kainų lygis neišvengiamai atsiliepė visoms šalies ūkio sritims, ypač kurios buvos susijusios su intensyvia plėtra. Nuo 2009 m. Baltijos šalių infliacijos lygis krito, o 2010 m. Estijoje infliacija vėl pradėjo augti, tačiau Lietuvoje ir Latvijoje dar mažėjo. 2011 m. pradžioje nemažai nerimo kėlė pradėjusi augti infliacija, dėl vidinių ir išorinių veiksnių, vidutinė metinė infliacija pakilo nuo 4,1 % iki 5 %, tai lėmė didėjančios maisto produktų, degalų ir administruojamosios kainos, kurių kaita glaudžiai susijusi su pasaulinių kainų tendencijomis. Tačiau stabilizavusis naftos kainoms ir blėstant pasaulinėms ekonomikos nuotaikoms, nebeliko išorinių veiksnių ir 2012 m. infliacija Baltijos šalyse sumažėjo.

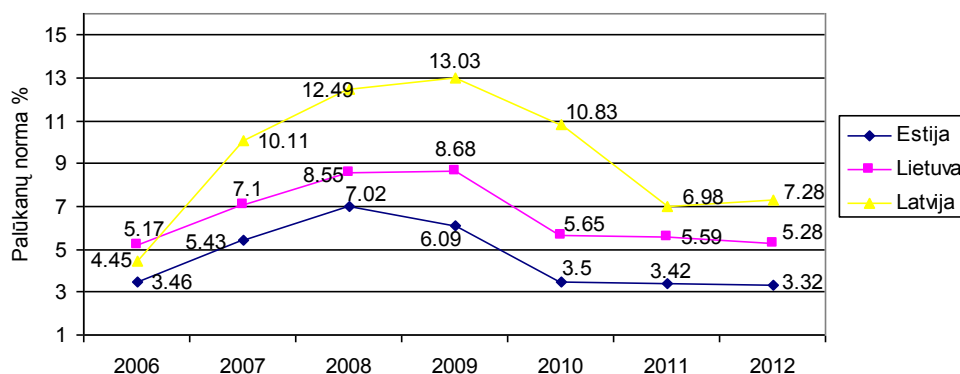


21 pav. Vidutinė metinė infliacija Baltijos šalyse

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Baltijos šalių Statistikos departamentų duomenimis.

Analizuojant paskolų palūkanų normos tendencijas pastebėta, kad Baltijos šalyse paskolų palūkanų norma 2006-2008 m. laikotarpiu sparčiai augo, to priežastis buvo kylanti būsto paklausa ir palankios būsto paskolos sąlygos. Kylančios nekilnojamojo turto kainos padidino ilgalaikio turto vertę, atsirado galimybė skolintis didesnes sumas. Ypač ryškus Latvijos palūkanų normos kitimas iki 2009 m. kai palūkanos siekė nuo 4,45 % iki 13,03 %, nors Estijoje 2009 m. skolinimosi palūkanų norma pradėjo mažėti ir nukrito iki 6,09 % ribos. Nuo 2009 m. bankai labai sugriežtino paskolų išdavimą, todėl bėgant metams ir suteiktų paskolų suma ėmė mažėti. Nuo 2010 m. analizuojamas kintamasis buvo linkęs mažėti, smarkiai krito ir nekilnojamojo turto kainos ir kreditų palūkanų norma, greičiausiai tai lėmė dėl didelio likvidumo rinkoje mažėjančios paskolų palūkanų maržos. Tiriamo laikotarpio pabaigoje suteiktų paskolų palūkanų norma Estijoje ir Lietuvoje

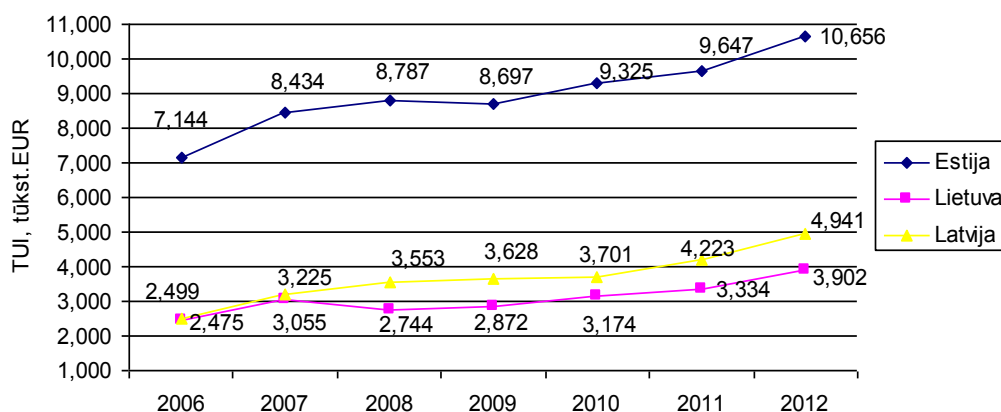
pasiekė 2006 m. lygį ir atitinkamai siekė 3,32 % ir 5,28 %. Latvijoje 2012 m. lyginant su tiriamo laikotarpio pradžia, paskolų palūkanų norma liko 2,11 % didesnė. (žr. 22 pav.)



22 pav. Būsto paskolų palūkanų norma Baltijos šalyse

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Baltijos šalių bankų duomenimis.

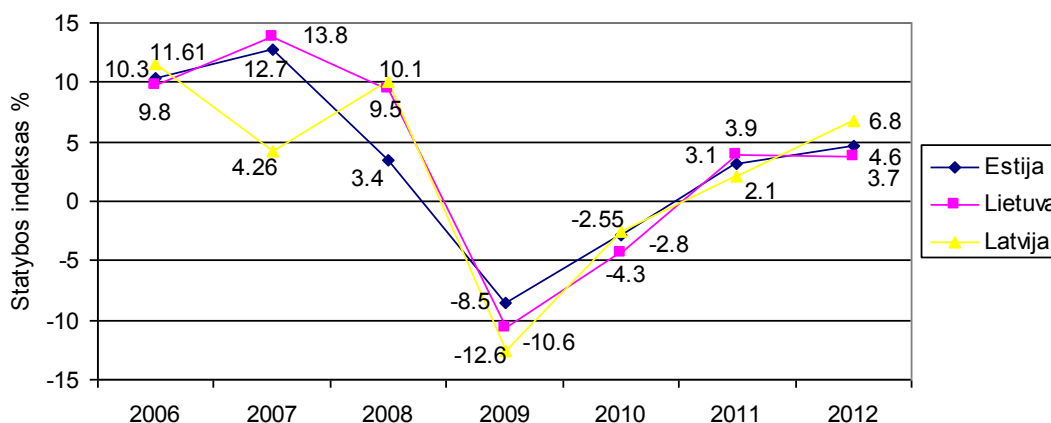
Pagal 23 paveikslo duomenis, 2006 m. daugiausiai tiesioginių užsienio investicijų tenkančių vienam gyventojui atiteko Estijoje, kurios siekė 7,144 eurų per metus, tuo tarpu kitose Baltijos šalyse svyravo apie 2,5 tūkstančius eurų. Latvijoje per visą analizuojamą laikotarpį tiesioginės užsienio investicijos tenkančios vienam gyventojui nuolat tik didėjo, kurios 2012 metais išaugo net 33 % lyginant su 2006 metų lygiu. Kitose Baltijos valstybėse taip pat vyravo kylanti tiesioginių užsienio investicijų tendencija, tik Estijoje 2009 metais pastebimas tiesioginių užsienio investicijų 1% sumažėjimas, o Lietuvoje 2008 metais tiesioginės užsienio investicijos vienam gyventojui sumažėjo 11,3 % lyginant su praėjusiais metais. Mažesnio investuotojų susidomėjimo priežastis buvo santykinai išaugusios statybinių medžiagų kainos ir brangi darbo jėga. Taip pat buvo fiksuojamas didelis infliacijos lygis, kas lėmė investavimą tik į trumpalaikius statybos projektus su didesne nei vidutine metine grąža. Didžiausias santykinis tiesioginių užsienio investicijų vienam gyventojui padidėjimas per analizuojamą laikotarpį Baltijos šalyse buvo 2012 m.



23 pav. TUI tenkančios vienam gyventojui Baltijos šalyse

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Baltijos šalių Statistikos departamentų duomenimis.

2006 – 2012 metų laikotarpio statybos sąnaudų kainų indeksas Baltijos šalyse pateiktas 24 paveiksle. Analizuojamo laikotarpio metu visos Baltijos šalys susidūrė su panašiomis statybos sąnaudų išlaidomis. Statybos sektoriui kasmet vis didėjant, laikotarpio pradžioje statybos sąnaudų kainos vis augo. Tačiau statybų įmonės buvo vienos iš pirmųjų patyrusių stipriausius ekonominę krizės padarinius, taigi nuo 2008 iki 2009 m. statybos darbų buvo atlikta žymiai mažiau, statybos sektoriuje dirbančiųjų darbo užmokestis sumažėjo, tai sąlygojo ir statybos sąnaudų kainų indekso smukimą. Didžiausias statybų sektoriaus sąnaudų sumažėjimas nustatytas 2009 metais, palyginus su ankstesnių metų statybos sąnaudų kainomis, Latvijoje sumažėjo net 12,6 %, Lietuvoje – 10,6 %, o Estijoje – 8,5 %. Atsigauvant Baltijos šalių ekonomikai, 2011 m. bendrajam statybos sąnaudų kainų didėjimui didžiausią įtaką turėjo padidėjęs darbo užmokestis ir pridėtinės išlaidos bei pabrangusios statybinės medžiagos ir gaminiai bei statybos mašinų ir mechanizmų eksploatavimo darbo valandos kainos. 2012 metais statybos sąnaudų kainų indeksas išaugo dar labiau nuo 3,7 % Lietuvoje iki 6,8% Latvijoje. Tam įtakos turėjo statybinių medžiagų ir kainų pokytis, kurių lėmė pabrangę vamzdžiai, apdailos medžiagos, metalo gaminiai, langai ir durys.



24 pav. Statybos sąnaudų kainų indeksas Baltijos šalyse

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Baltijos šalių Statistikos departamentų duomenimis.

Atlikus pagrindinių ekonominių rodiklių apžvalgą, pirmoje nagrinėjamo laikotarpio dalyje Baltijos šalyse buvo fiksuojamas ekonomikos augimas, numatant tinkamas sąlygas daugumoje ūkio sektorių, tarp jų ir nekilnojamojo turto rinkoje. Per 2006-2012 metų laikotarpį, tiek Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčiai, tiek analizuojami ekonominiai rodikliai turėjo bendras tendencijas iki 2008 metų augti ir prasidėjus ekonominei krizei, pradėjo mažėti. Situacija 2010 metais šiek tiek stabilizavosi ir jau daugumos ekonomikos būklę atspindinčių rodiklių reikšmės pradėjo gerėti, išskyrus nedarbo lygį, kuris dar kilo. 2011- 2012 metų laikotarpiu jau fiksuojamas nežymus Baltijos šalių ekonomikos atsigavimas, kuris paskatins ir nekilnojamojo turto rinkos vystimąsi.

3. BALTIJOS ŠALIŲ NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS POKYČIŲ EKONOMINIS VERTINIMAS

Analizuojamo laikotarpio pradžioje, daugiausiai nekilnojamojo turto sandorių Baltijos šalyse užfiksuota dėl augančios šalių ekonomikos, dėl didėjančio gyventojų skaičiaus bei augančios nekilnojamojo turto paklausos bei pasiūlos. Prasidėjus krizės laikotarpiui, didžiausią poveikį nekilnojamojo turto mažėjančioms kainoms Baltijos šalyse turėjo sparčiai augusi nekilnojamojo turto pasiūla bei ekonomikos nuosmukis. Naujos statybos nekilnojamojo turto rinkos perspektyvos Baltijos šalyse viršijo paklausos augimo tempus. Taip pat nekilnojamojo turto rinkos dalyviai, ypač statybininkai, norėdami išlikti konkurencingi, buvo priversti mažinti kainas, todėl mažėjo statybos sąnaudos, paskatinusios mažėti ir nekilnojamojo turto kainas.

Krizės laikotarpiu nenoras įsigyti nekilnojamą turtą, iš dalies buvo susijęs ir su baime, kad ateityje patrauklaus nekilnojamojo turto objekto kainos gali dar labiau kristi ir ne tik nuvertėtų investuoti pinigai, bet ir būtų praleista galimybė įsigyti norimą objektą dar pigiau. Tačiau krizei baigiantis nekilnojamojo turto pasiūla sumažėjo Baltijos šalyse, tam įtakos turėjo ir juridinių asmenų nemokumas, statybos įmonių apyvartinių lėšų trūkumas, išipareigojimai rangovams ir paskolų aptarnavimo kaštai. Mažėjančios nekilnojamojo turto kainos lėmė ir tai, kad įsigyjant nekilnojamą turtą Baltijos šalyse, sutrumpėjo taupymo pradiniam įnašui laikas.

Analizuojamo laikotarpio pabaigoje, augančią gyvenamojo nekilnojamojo turto paklausą galėjo padidinti Baltijos šalių gyventojai turintys nemažai santaupų ir gaunantys santykinai didesnes pajamas bei emigravusių Baltijos šalių, ypač lietuvių, uždirbti pinigai kitose šalyse. Be to, Lietuvoje „Snoro“ ir „Ūkio“ bankų veiklos nutraukimas, kad ir nedidele apimtimi, bet vis tiek galėjo paskatinti nekilnojamojo turto rinkos atsigavimą, kaip alternatyvą investicijai.

Šiuo metu Baltijos šalyse vyraujanti naujos statybos apimčių stabilizaciją, galima priimti kaip labai reikšmingą signalą, parodantį, kad nekilnojamojo turto rinkos plėtotojai sureagavo į sumažėjusią nekilnojamojo turto rinkos paklausą. Lietuvoje, kitaip nei Estijoje ir Latvijoje, buvo pačiu laiku sureaguota ir tinkamu metu pradėta mažinti naujos statybos patalpų pasiūla, gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto pasiūlos sumažėjimas įvyko tik pradėjus mažėti jų kainoms. Estijoje ir Latvijoje pavėluotai sureagavus į nekilnojamojo turto rinkos pokyčius, galimas naujos statybos būsto perteklius. Iš Baltijos šalių lengviausia nekilnojama turtą įpirkti Estijoje, nes jų pajamos žymiai didesnės nei Lietuvoje ar Latvijoje ir pakankamos būstui įpirkti. Taip pat 2012 metų pabaigoje Lietuvos nekilnojamojo turto rinka išsiskyrė tuo, kad būsto rinkos aktyvumas augo sparčiausiai lyginant su kitomis Baltijos šalimis.

3.1. Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčių priklausomybės nuo ekonominių veiksnių vertinimas

Išanalizavus Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčius, ekonominių metodų pagalba vertinama, kokių veiksnių kaita turėjo reikšmės nekilnojamojo turto rinkos kitimui. Naudojantis matematine statistine programa SPSS Statistics 17.0 pagal Kuko mato, stebėjimo įtakos indekso ir standartizuotos paklaidos metodus nustatyta, kad tarp turimų Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos kainų ir sandorių apimties pokyčius atspindinčių duomenų ir ekonominių rodiklių yra išskirčių, dominuojančių per pirmuosius dvejus analizuojamo laikotarpio metus, kurios buvo pašalintos. Pirmiausia, remiantis koreliacine analize, įvertinamas Estijos, Lietuvos ir Latvijos šalių nekilnojamojo turto sandorių apimties ir ekonomikos situaciją atspindinčių rodiklių ryšys ir jo stiprumas (žr. 8 lentelė).

8 lentelė

Nekilnojamojo turto sandorių apimties ir ekonominių rodiklių koreliacija

Ekonominis rodiklis	Koreliacijos koef.		
	Estija	Lietuva	Latvija
Realus BVP augimas, %	0.724	0.333	0.458
Vidutinė metinė infliacija, %	0.403	0.944	-0.242
Vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis, EUR	0.734	0.905	0.248
Nedarbo lygis, %	-0.524	-0.923	-0.487
Būsto paskolos palūkanų norma, %	-0.445	-0.480	-0.657
TUI vienam gyventojui, EUR	0.681	-0.448	0.241
Statybos sąnaudų kainų indeksas	0.843	0.756	0.025

Šaltinis: sudaryta darbo autorės

Lyginant Baltijos šalis tarpusavyje, tarp nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo ir nagrinėjamų ekonominių rodiklių mažiausiai pastebimi tarpusavio ryšiai egzistuoja Latvijoje. Tuo tarpu, Estijoje ir Lietuvoje kintant ekonomikai, pastebima ir nekilnojamojo turto sandorių apimties kaita. Stiprus tiesioginis stochastinis ryšys matomas tarp Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo ir vidutinės metinės infliacijos, nekilnojamojo turto sandorių apimties ir vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio. Ekonomiškai reikšmingas atvirkštinis ryšys sieja Lietuvos nekilnojamojo turto sandorių apimties ir nedarbo lygio pokyčius. Analizuojamu laikotarpiu iš visų nagrinėjamų rodiklių ekonomiškai reikšmingas ryšys Estijoje egzistuoja tarp atliktų nekilnojamojo turto sandorių apimties ir realaus bendrojo vidaus produkto augimo, vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio bei tiesioginių užsienio investicijų vienam gyventojui.

Remiantis 8 lentele, stipriausias reikšmingas koreliacinis ryšys tarp statybos sąnaudų kainų indekso ir nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo nustatytas Estijoje. Taip pat koreliacinė analizė parodė, jog Lietuvoje nekilnojamojo turto sandorių apimtys pokyčiai susieti tiesioginiu statistiškai reikšmingu ryšiu su statybos sąnaudų kainų indeksu. Tarp Latvijos nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo ir statybos sąnaudų kainų indekso nustatytas tik labai silpnas ryšys. Taigi galima teigti, kad tyrimo pradžioje iškelta hipotezė, jog Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčius ir statybos sąnaudų kainų pokytį sieja statistiškai stiprus ryšys pasitvirtino su Estijos ir Lietuvos nekilnojamojo turto sandorių apimtys kaita.

Siekiant įvertinti Baltijos šalių nekilnojamojo turto kainos pokyčių ryšį su ekonominiais rodikliais, atlikta koreliacinė analizė. Visų pirma, darbe įvertinamas Talino, Vilniaus ir Rygos miestų centruose esančių butų kainų kitimo tendencijų ryšys su pasirinktais rodikliais ir rezultatai pateikti 9 lentelėje.

9 lentelė

Naujos statybos butų kainų miesto centre ir ekonominių rodiklių koreliacija

Ekonominis rodiklis	Koreliacijos koef.		
	Estija	Lietuva	Latvija
Realus BVP augimas, %	-0.616	0.002	0.255
Vidutinė metinė infliacija,%	0.533	0.977	0.891
Vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis, EUR	0.151	0.820	0.785
Nedarbo lygis, %	-0.639	-0.977	-0.948
Būsto paskolos palūkanų norma,%	0.971	0.727	0.095
TUI vienam gyventojui, EUR	-0.673	-0.567	-0.011
Statybos sąnaudų kainų indeksas	0.058	0.539	0.836

Šaltinis: sudaryta darbo autorės

Pagal apskaičiuotus koreliacijos koeficientus matome, jog stiprus atvirkštinis stochastinis ryšys matomas tarp Baltijos šalių sostinių naujos statybos butų kainų miestų centruose ir nedarbo lygio Lietuvoje ir Latvijoje, o vidutinio stiprumo atvirkštinis statistinis ryšys Estijoje. Taip pat stiprus tiesioginis ryšys egzistuoja tarp Lietuvos ir Latvijos naujos statybos miesto centre esančio nekilnojamojo turto kainų ir vidutinės metinės infliacijos bei vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio. Tuo tarpu Estijoje analizuojamu laikotarpiu tarp naujos statybos butų kainų miesto centre ir būsto paskolos palūkanų normų kitimo nustatytas labai stiprus statistinis ryšys. Remiantis Fišerio kriterijumi nustatyta, kad tarp Baltijos šalių naujos statybos butų kainų ir realaus bendrojo vidaus produkto augimo bei tiesioginių investicijų vienam gyventojui, tiesinis ryšys nereikšmingas. Be to, nustatytas stiprus stochastinis ryšys tarp Latvijos sostinėje esančių naujos statybos miesto centre nekilnojamojo turto kainų ir statybos sąnaudų kainų indekso bei vidutinio stiprumo

tiesioginis ryšys tarp Lietuvos naujos statybos butų kainų ir statybos sąnaudų kainų indekso, tačiau nereikšmingas ryšys nustatytas Estijoje. Darbo pradžioje iškelta hipotezė Lietuvos ir Latvijos atveju patvirtinama, o Estijoje atmetama, remiantis vien tik naujos statybos butų kainų pokyčiais.

Tuo tarpu siekiant įvertinti Baltijos šalių senos statybos nekilnojamojo turto kainų miesto centre pokyčių ryšį su ekonominiais rodikliais (žr.14 priedas), nustatyta, kad labiausiai pastebimas ryšys Baltijos valstybėse egzistuoja tarp seno buto kainų miestų centruose ir vidutinės metinės infliacijos kaitos. Lyginant Baltijos šalis tarpusavyje, tarp senos statybos nekilnojamojo turto kainų miestų centruose ir nagrinėjamų ekonominių rodiklių mažiausiai pastebimi tarpusavio ryšiai egzistavo Estijoje. Analizuojamu laikotarpiu Lietuvos senų butų kainų pokyčius ir būsto paskolos palūkanų normą sieja labai stiprus statistinis ryšys. Taip pat tarp Latvijos senos statybos nekilnojamojo turto kainų kitimo ir vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio bei tiesioginių užsienio investicijų vienam gyventojui, egzistuoja stiprus koreliacinis ryšys. Remiantis apskaičiuotais koreliacijos koeficientais, tarp Baltijos šalių senos statybos nekilnojamojo turto kainų miesto centre pokyčių ir statybos sąnaudų kainų indekso, ekonomiškai reikšmingas ryšys nenustatytas. Baigiamojo darbo pradžioje suformuluota tyrimo hipotezė paneigiama, remiantis senos statybos nekilnojamojo turto rinka Baltijos regione.

Vertinant Baltijos šalių nekilnojamojo turto kainų pokyčius gyvenamuosiuose rajonuose, galime teigti, kad naujos statybos butų kainų pokyčiai stipriu statistiniu ryšiu susieti su statybų sąnaudų kainų kitimo tendencijomis (žr. 10 lentelė). Taigi galima teigti, kad tyrimo pradžioje iškelta hipotezė, jog Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčius ir statybos sąnaudų kainų indeksą sieja statistiškai stiprus ryšys, patvirtinta.

10 lentelė

Naujos statybos butų kainų gyvenamajame rajone ir ekonominių rodiklių koreliacija

Ekonominis rodiklis	Koreliacijos koef.		
	Estija	Lietuva	Latvija
Realus BVP augimas, %	0.762	-0.642	0.791
Vidutinė metinė infliacija,%	0.446	-0.742	0.261
Vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis, EUR	0.915	0.931	0.762
Nedarbo lygis, %	-0.385	-0.758	-0.301
Būsto paskolos palūkanų norma,%	-0.544	-0.096	-0.753
TUI vienam gyventojui, EUR	0.868	0.103	0.787
Statybos sąnaudų kainų indeksas	0.888	0.898	0.814

Šaltinis: sudaryta darbo autorės

Taip pat analizuojamu laikotarpiu iš visų nagrinėjamų rodiklių ekonomiškai reikšmingas ryšys egzistuoja Baltijos šalyse tarp naujos statybos butų kainų gyvenamajame rajone ir vidutinio

mėnesinio bruto darbo užmokesčio. Pagal apskaičiuotus koreliacijos koeficientus galime teigti, jog Estijoje ir Latvijoje tiesiogines užsienio investicijas vienam gyventojui ir naujos statybos butų kainų kaitą gyvenamajame rajone, realų bendrojo vidaus produkto augimą ir naujų butų kainų kaitą gyvenamajame rajone sieja stiprus statistinis ryšys. Naujos statybos butų kainų pokyčius ne miesto centre ir nedarbo lygį Lietuvoje sieja stiprus atvirkštinis statistinis ryšys, o Estijoje ir Latvijoje nedarbo lygio kitimas ir gyvenamojo kvartalo naujos statybos butų kainų pokyčiai susiję tik silpnu tiesioginiu stochastiniu ryšiu.

Siekiant įvertinti Baltijos šalių gyvenamųjų rajonų senos statybos butų kainų pokyčių ryšį su ekonomiais rodikliais, remiantis koreliacine analize, tarp Baltijos valstybių vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio ir senos statybos gyvenamajame rajone butų kainų pokyčių ekonomiškai reikšmingo ryšio nenustatyta (žr. 11 lentelė).

11 lentelė

Senos statybos butų kainų gyvenamajame regione ir ekonominių rodiklių koreliacija

Ekonominis rodiklis	Koreliacijos koef.		
	Estija	Lietuva	Latvija
Realus BVP augimas, %	-0.359	-0.770	0.983
Vidutinė metinė infliacija, %	0.752	0.542	-0.163
Vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis, EUR	0.134	0.054	0.134
Nedarbo lygis, %	-0.829	-0.501	-0.129
Būsto paskolos palūkanų norma, %	0.843	0.985	0.791
TUI vienam gyventojui, EUR	-0.436	-0.828	0.609
Statybos sąnaudų kainų indeksas	0.267	-0.323	0.709

Šaltinis: sudaryta darbo autorės

Analizuojamu laikotarpiu vertinant Baltijos šalių ekonomiką atspindinčių rodiklių ryšį su senos statybos butų kainų dinamika gyvenamajame rajone, nustatytas stiprus tiesioginis statistinis ryšys tarp senų butų kainų ir būsto paskolos palūkanų normos. Taip pat Estijoje tarp senos statybos butų kainų pokyčių gyvenamuosiuose rajonuose ir nedarbo lygio nustatytas stiprus ekonomiškai reikšmingas atvirkštinis ryšys. Lietuvoje tarp senų butų kainų gyvenamuosiuose rajonuose ir nedarbo lygio egzistuoja vidutinio stiprumo atvirkštinis koreliacinis ryšys, o Latvijoje – labai silpnas. Tarp vidutinės metinės infliacijos ir senos statybos butų kainų dinamikos gyvenamajame rajone stiprus tiesioginis koreliacinis ryšys nustatytas Estijoje bei vidutinio stiprumo koreliacinis ryšys Lietuvoje. Kaip matyti iš 11 lentelės, senų butų kainų pokyčiai gyvenamajame rajone su statybos sąnaudų kainų indeksu stipriai koreliuoja tik Latvijoje, todėl tyrimo pradžioje iškelta hipotezė, jog Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčius ir statybos sąnaudų kainų indeksą

sieja statistiškai stiprus ryšys, nepatvirtinta, remiantis senos statybos butų kainų pokyčiais gyvenamajame rajone Estijoje ir Lietuvoje.

12 lentelė

Būsto nuomos kainų ir ekonominių rodiklių koreliacija

Ekonominis rodiklis	Koreliacijos koef.		
	Estija	Lietuva	Latvija
Realus BVP augimas, %	0.911	0.812	0.938
Vidutinė metinė infliacija, %	0.231	-0.444	0.168
Vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis, EUR	0.759	0.071	0.526
Nedarbo lygis, %	-0.159	0.385	-0.398
Būsto paskolos palūkanų norma, %	-0.788	-0.957	-0.723
TUI vienam gyventojui, EUR	0.904	0.854	0.665
Statybos sąnaudų kainų indeksas	0.802	0.428	0.908

Šaltinis: sudaryta darbo autorės

Toliau siekiama įvertinti ir Baltijos šalių nekilnojamojo turto nuomos pokyčių ryšį su ekonomiais rodikliais (žr. 12 lentelė). Baltijos šalių nekilnojamojo turto nuomos kainai išreikšti pasirinkta Baltijos šalių būsto nuomos vidutinė kaina už vieną kvadratinį metrą ir anksčiau aptarti Estijos, Lietuvos ir Latvijos ekonomikos būklę apibūdinantys rodikliai.

Iš gautų rezultatų matyti, kad didėjant ar mažėjant nagrinėjamų ekonominių veiksnių reikšmėms kinta ir Baltijos šalių sostinių nekilnojamojo turto nuomos kainos. Analizuojamu laikotarpiu, tarp visų nagrinėjamų rodiklių, stipriausias tiesioginis statistinis ryšys egzistuoja tarp Baltijos šalių būsto nuomos kainų kitimo ir realaus bendrojo vidaus produkto augimo. Baltijos šalyse stiprus atvirkštinis stochastinis ryšys nustatytas tarp būsto nuomos kainos pokyčių ir būsto paskolos palūkanų normos. Būsto nuomos kainų kitimą ir tiesiogines užsienio investicijas vienam gyventojui Estijoje ir Lietuvoje sieja stiprus tiesioginis koreliacinis ryšys, o Latvijoje vidutinio stiprumo tiesioginis koreliacinis ryšys. Estijoje ir Latvijoje stiprus statistinis ryšys egzistuoja tarp būsto nuomos kainų kaitos ir vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio. Remiantis 12 lentelės duomenimis, silpniausias koreliacinis ryšys tarp Baltijos šalių nekilnojamojo turto nuomos kainų ir tirtų veiksnių, nustatytas su metine infliacija ir su nedarbo lygio kitimu.

Vertinant nekilnojamojo turto nuomos pokyčių statistinę priklausomybę, tyrimo pradžioje iškelta hipotezė, jog Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčius ir statybos sąnaudų kainų pokytį sieja statistiškai stiprus ryšys, pasitvirtino Estijos ir Latvijos atveju. Stipriausias tiesioginis koreliacinis ryšys tarp statybos sąnaudų kainų indekso ir nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo nustatytas Latvijoje. Lietuvoje nekilnojamojo turto nuomos pokyčiai susieti vidutinio stiprumo tiesioginiu statistiškai reikšmingu ryšiu su statybos sąnaudų kainų indeksu. Taigi galima teigti, kad

tyrimo pradžioje iškelta hipotezė, jog Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčius ir statybos sąnaudų kainų pokytį sieja statistiškai stiprus ryšys pasitvirtino.

Baltijos šalių komercinės paskirties patalpų pasiūlos priklausomybė nuo pastatomo biuro, mažmeninės prekybos ir sandėlių ploto apimties, nustatyta vienmatės tiesinės regresinės analizės pagalba. Tiriant Estijos sostinėje komercinės paskirties patalpų pasiūlos priklausomybę nuo pastatomo biuro ploto, mažmeninės prekybos ir sandėlių ploto apimties pokyčių, išskirčių tarp duomenų pagal Kuko mato, stebėjimo įtakos indekso metodus nerasta (žr. 15 priedas). Remiantis Shapiro-Wilko bei Komogorovo – Smirnovo testais normalumo prielaido neatmestos. (žr. 16 priedas). Siekiant iširti ryšį tarp Talino komercinės paskirties patalpų pasiūlos ir jų ploto pokyčių, apskaičiuoti determinacijos koeficientai parodė, kad pasirinkti regresijos modeliai yra tinkami. Pasikeitus biuro patalpų plotui, atsiranda 96,6 % tikimybė, kad Estijos sostinės komercinės paskirties patalpų pasiūla taip pat pasikeis (žr. 17 priedas). Padidėjus Talino mažmeninės prekybos plotui, atsiranda tik 83,2 % galimybė, kad Estijos sostinės komercinės paskirties patalpų pasiūla taip pat padidės (žr. 18 priedas). 97,6 % Estijos sostinės komercinės paskirties patalpų pasiūlos susiję su sandėlių patalpų ploto kaita (žr. 19 priedas). Determinacijos koeficientų reikšmės patikrintos Fišerio kriterijumi (žr. 20, 21, 22 priedai) yra patikimos.

Siekiant nustatyti kiek Lietuvos sostinėje komercinės paskirties patalpų pasiūlai įtakos turėjo biuro, mažmeninės prekybos ir sandėlių ploto apimties pokyčiai, pirmaisiai remiantis Kuko mato ir stebėjimo įtakos indekso metodais buvo rastos išskirtys pirmaisiais tyrimo metais (žr. 23 priedas). Pašalinus išskirtis, toliau buvo atlikta vienmatė regresijos analizė. Remiantis Shapiro-Wilko ir Komogorovo – Smirnovo testais, normalumo prielaidos atmesti negalima. (žr. 24 priedas). Pagal determinacijos ir pataisytą determinacijos koeficientų reikšmes galime teigti, kad pasirinkti regresijos modeliai yra tinkami. Vienmatės determinacijos koeficientas parodė, jog 86,5 % Lietuvos sostinės komercinės paskirties patalpų pasiūlos pokyčio susiję su biuro patalpų ploto apimties kaita (žr. 25 priedas). Taip pat vienmatės determinacijos koeficientas parodė, jog 83,8 % Lietuvos sostinės komercinės paskirties nekilnojamojo turto pasiūlos pokyčio susiję su mažmeninės prekybos ploto pokyčiais (žr. 26 priedas). 93,7 % Vilniaus komercinių patalpų pasiūlos pokyčiai susieti stipriu ryšiu su sandėlių patalpų ploto apimties kaita (žr. 27 priedas). Remiantis Fišerio kriterijumi (žr. 28, 29, 30 priedai) nustatyta, kad su 99 % reikšmingumo lygmeniu galime teigti, jog regresijos modelius naudoti tikslinga.

Tiriant Latvijos sostinėje komercinių patalpų pasiūlos priklausomybę nuo biuro, mažmeninės prekybos ir sandėlių ploto apimties pokyčiai, išskirčių pagal Kuko mato ir stebėjimo įtakos indekso metodus nerasta (žr. 31 priedas). Remiantis Shapiro-Wilko bei Komogorovo – Smirnovo testais normalumo prielaida neatmesta. (žr. 32 priedas). Vienmatės determinacijos koeficientas parodė, jog tik 13,6 % Latvijos sostinės biuro patalpų ploto, 26,1 % mažmeninės prekybos ploto ir 22 % sandėlių

ploto pokyčiai susiję su komercinės paskirties patalpų pasiūlos kaita (žr. 33, 34, 35 priedai). Determinacijos koeficientų reikšmių patikimumas patikrintas Fišerio kriterijumi (žr. 36, 37, 38 priedai). Nustatyta, kad su 99% reikšmingumo lygmeniu galime teigti, jog regresijos modelį tikslinga naudoti tik su biuro patalpų ploto apimties kitimu.

Siekiant nustatyti kas turėjo įtakos biuro paskirties nekilnojamojo turto ploto kitimui Baltijos šalyse 2006-2012 m. laikotarpiu, tiriami ryšiai tarp Estijos, Lietuvos ir Latvijos sostinių biuro patalpų ploto ir jį nuomojančių asmenų reikalaujamos nuomos kainos.

Siekiant nustatyti ar Estijos sostinėje biuro patalpų ploto pokyčiams įtakos turėjo A ir B klasės biurų nuomos kainos, atlikta vienmatė regresija. Išskirčių tarp duomenų buvo ieškoma pagal Kuko matą, stebėjimo įtakos indeksą ir standartizuotą paklaidą. Nei vienas metodas išskirčių neparodė (žr. 39, 40 priedai), todėl tolimesniuose analizės etapuose naudojami visi stebėjimų rezultatai. Remiantis Shapiro-Wilko modeliu, normalumo prielaidos atmesti negalima. Taip pat dar pateiktas Komogorovo – Smirnov testas, kuris irgi neprieštarauja normalumo prielaidai (žr. 41 priedas). Siekiant iširti ryšį tarp Estijos sostinės biuro patalpų ploto ir biuro nuomos kainų skaičiuojami determinacijos koeficientai. Pagal determinacijos ir pataisytą determinacijos koeficientų reikšmes galime teigti, kad pasirinkti regresijos modeliai yra tinkami. Vienmatės determinacijos koeficientas parodė, jog 90,1 % Estijos sostinės biuro patalpų ploto pokyčio susiję su A klasės biuro nuomos kainos kaita (žr. 42 priedas). 94,7 % Talino biuro patalpų ploto pokyčiai susieti stipriu ryšiu su B klasės biuro nuomos kainos kaita (žr. 42 priedas). Norint įsitikinti, ar determinacijos koeficientų reikšmės yra patikimos ir ar jos atspindi tikrąją priklausomybę tarp biuro patalpų ploto ir jo nuomos kainos, ji patikrinta Fišerio kriterijumi (žr. 44, 45 priedas). Nustatyta, kad su 99 % reikšmingumo lygmeniu galime teigti, jog regresijos modelį naudoti tikslinga. Modelio reikšmingumas patikrintas Stjudento kriterijumi ir nustatyta, kad sudaryti modeliai statistiniu požiūriu yra reikšmingi.

Siekiant iširti Lietuvos sostinės A ir B klasės biurų nuomos mokesčių įtaką biuro patalpų ploto pokyčiams pirmiausiai remiantis Kuko matu, stebėjimo įtakos indeksu ir standartizuota paklaida, nustatyta, kad tarp turimų duomenų išskirčių nerasta (žr. 46, 47 priedai). Remiantis Shapiro-Wilko ir Komogorovo – Smirnov modeliais neprieštarauja normalumo prielaidai (žr. 49 priedas). Pataisyti determinacijos koeficientai parodė, kad 73,4 % Vilniaus biuro patalpų ploto pokyčio susiję su aukščiausios klasės biuro nuomos kaita, o kiti 26,6 % susiję su kitais neįvertintais veiksniais (žr. 50 priedas). Tačiau tiriant biuro patalpų ploto ir jo B klasės nuomos kainos ryšį, pasirinkto regresijos modelio pataisytas determinacijos koeficientas parodė, kad tik 56,4 % Vilniaus biuro patalpų ploto pokyčio turi ryšį su žemesnės klasės biuro nuomos kainos kaita (žr. 51 priedas). Norint įsitikinti, ar determinacijos koeficientų reikšmės yra patikimos ir ar jos atspindi tikrąją priklausomybę tarp biuro patalpų ploto ir jo nuomos kainų, jos patikrintos Fišerio kriterijumi (žr. 52, 53 priedai). Nustatyta, kad su 99 % reikšmingumo lygmeniu regresijos modelius naudoti netikslinga (žr. 41, 42 priedai).

Tiriant Latvijos sostinėje biuro patalpų ploto pokyčiams įtakos turėjusią aukščiausios ir žemesnės klasės biurų nuomos kainas, išskirčių tarp duomenų pagal Kuko mato, stebėjimo įtakos indekso ir standartizuotos paklaidos metodus nerasta (žr. 39, 56 priedai). Remiantis Shapiro-Wilko bei Komogorovo – Smirnovo testais normalumo prielaida neatmesta. (žr. 57 priedas). Siekiant iširti ryšį tarp Rygos biuro patalpų ploto ir A bei B klasių biuro nuomos kainų, apskaičiuoti determinacijos koeficientai parodė, kad pasirinkti regresijos modeliai yra tinkami. Pasikeitus aukščiausios klasės biuro nuomos kainai, atsiranda 92,6 % tikimybė, kad įvyks ir Latvijos sostinės biuro patalpų ploto pokyčiai (žr. 58 priedas). Taip pat nustatyta, kad 79,9 % Latvijos biuro patalpų ploto pokyčių susiję su B klasės biuro nuomos kaita (žr. 59 priedas). Norint įsitikinti, ar determinacijos koeficientų reikšmės yra patikimos, ar atspindi tikrąją priklausomybę tarp biuro patalpų ploto ir nuomos kainų, ji patikrinta Fišerio kriterijumi (žr. 60, 61 priedai). Nustatyta, kad su 99% reikšmingumo lygmeniu galime teigti, jog regresijos modelius naudoti tikslinga. Modelio reikšmingumas patikrintas Studento kriterijumi ir nustatyta, kad sudarytas modelis statistiniu požiūriu yra reikšmingas (žr. 62, 63 priedai).

Įvertinus Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčius ekonominių metodų pagalba galima teigti, jog Latvijoje tarp nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo ir nagrinėjamų ekonominių rodiklių egzistuoja mažiausiai pastebimi tarpusavio ryšiai. Tuo tarpu Estijoje ir Lietuvoje kintant ekonomikai, pastebima ir nekilnojamojo turto sandorių apimtys kaita. Iš visų nagrinėjamų rodiklių ekonomiškai reikšmingas stipriausias tiesioginis koreliacinis ryšys egzistavo tarp Lietuvos nekilnojamojo turto sandorių apimtys ir vidutinės metinės infliacijos, ir vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio bei atvirkštinis ryšys siejo nekilnojamojo turto sandorių apimtys pokyčius ir nedarbo lygio pokyčius. Estijoje ekonomiškai reikšmingas ryšys egzistavo tarp atliktų nekilnojamojo turto sandorių apimtys ir realaus bendrojo vidaus produkto augimo, vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio bei tiesioginių užsienio investicijų vienam gyventojui.

Vertinant Estijos, Lietuvos ir Latvijos nekilnojamojo turto kainų kitimo ir ekonomikos situaciją atspindinčių rodiklių ryšius nustatyta, kad stiprus tiesioginis ryšys matomas tarp Baltijos šalių naujos statybos butų kainų miestų centruose ir nedarbo lygio bei vidutinės metinės infliacijos pokyčių. Tuo tarpu, Baltijos šalių senos statybos nekilnojamojo turto kainų miesto centre pokyčiai nežymiai susiję su ekonominių rodiklių kaita. Stipriausias ryšys nustatytas tarp seno buto kainos miestų centruose ir vidutinės metinės infliacijos kaitos Baltijos valstybėse. Vertinant Baltijos šalių nekilnojamojo turto kainų pokyčius gyvenamuosiuose rajonuose, galime teigti, kad naujos statybos butų kainų pokyčiai stipriu ryšiu susieti su vidutiniu mėnesiniu bruto darbo užmokesčio kitimu bei su statybų sąnaudų kainų indekso kitimo tendencijomis. Vertinant Baltijos šalių ekonomiką atspindinčių rodiklių ryšį su senos statybos butų kainų dinamika gyvenamajame rajone, nustatytas stiprus tiesioginis statistinis ryšys su būsto paskolos palūkanų normų pokyčiais, tačiau tarp Baltijos

valstybių senos statybos gyvenamajame rajone butų kainų pokyčių ir vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio, ekonomiškai reikšmingo ryšio nenustatyta. Analizuojamu laikotarpiu Baltijos šalyse kintant ekonominiams veiksniams, kito ir nekilnojamojo turto nuomos kainos. Stipriausias statistinis ryšys egzistuoja tarp vyraujančių būsto nuomos kainų kitimo ir realaus bendrojo vidaus produkto augimo bei būsto paskolos palūkanų normos kaitos.

Baltijos šalių komercinės paskirties patalpų pasiūlos kaitos ryšys su pastatomo biuro, mažmeninės prekybos ir sandėlių ploto apimties kitimu Estijoje ir Lietuvoje stipriai susijęs. Padidėjus biuru, mažmeninės prekybos ir sandėlių plotui, atsiranda labai didelė tikimybė, kad Estijos ir Lietuvos komercinės paskirties patalpų pasiūla taip pat padidės. Tačiau Latvijoje analizuojamu laikotarpiu norint numatyti komercinės paskirties patalpų pasiūlos kaitą, remtis biuro, mažmeninės prekybos ir sandėlių ploto pokyčiais negalima.

Siekiant nustatyti Baltijos valstybių biuro patalpų ploto pokyčių ryšį su biurų nuomos kaina, nustatyta, jog biuro patalpų ploto didėjimas glaudžiai susijęs su jo nuomos kaina. Aukščiausios klasės biuro nuomos kainos pokyčiai turi didesnę reikšmę biuro patalpų ploto apimties didėjimui, nei B klasės biuro nuomos kainos pokyčiai. Lietuva iš Baltijos šalių išsiskyrė tuo, jog tik pusę žemesnės klasės biurų nuomos kainų pokyčių galima susieti su biuro patalpų ploto kitimu, kai tuo tarpu kitų analizuojamų šalių biurų paskirties patalpų ploto kitimas daugiau nei 80 % susijęs su B klasės biuro nuomos kainos pokyčiais.

Tyrimo pradžioje iškelta hipotezė, jog Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčius ir statybos sąnaudų kainų pokytį sieja statistiškai stiprus ryšys, pasitvirtino. Stiprus reikšmingas koreliacinis ryšys su statybos sąnaudų kainų indekso kaita nustatytas vertinant Baltijos šalių naujos statybos butų kainų pokyčius gyvenamuosiuose rajonuose. Latvijos statybos sąnaudų kainų indekso pokyčiai susieti tiesioginiu statistiškai reikšmingu ryšiu su naujos statybos miesto centre nekilnojamojo turto kainų dinamika, senų butų kainų kaita gyvenamajame rajone bei būsto nuomos kainų pokyčiais. Estijoje ir Lietuvoje nustatytas stiprus stochastinis ryšys tarp statybos sąnaudų kainų indekso ir nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo pokyčių. Be to, analizuojamu laikotarpiu Estijos būsto nuomos kainų pokyčius siejo stiprus koreliacinis ryšys su statybos sąnaudų kainų indekso pokyčiais. Tačiau remiantis atlikta koreliacine analize nustatyta, kad iškelta hipotezė, jog Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčius ir statybos sąnaudų kainų indeksą sieja statistiškai stiprus ryšys, nepatvirtinta, vertinant senos statybos butų kainų pokyčius Baltijos šalių miestų centruose.

3.2. Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos vystymosi galimybės

Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkoje numatomi teigiami nekilnojamojo turto rinkos atsigavimą skatinantys veiksniai, tačiau Baltijos šalims patiriant ekonominį disbalansą,

nekilnojamojo turto rinkos greito pagyvėjimo negalima tikėtis. Galima daryti prielaidą, kad Baltijos šalyse nekilnojamojo turto rinkos augimas gali būti nežymus, nes nekilnojamojo turto objektų statybų finansuotojai atsargiai pradeda naujus projektus. Vis dar išlieka gyventojų atsargumas, tačiau auga nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas, lengviau įperkami būstai, didėja jų pasiūla.

Didėjančios Baltijos šalių nekilnojamojo turto pasiūlos galima tikėtis ir ateityje. Šiomet prognozuojama pradėsiančius augti realius atlyginimus, todėl nekilnojamojo turto paklausa taip pat turėtų didėti. Nekilnojamojo turto rinkos perspektyvas Baltijos šalyse iš dalies galima vertinti pagal išduotų statybos leidimų skaičių, kuris didėja, ypač norima statyti gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto objektus. Vyraus individualių gyvenamųjų namų statyba, jiems statyti išduodama didžiausia dalis visų leidimų.

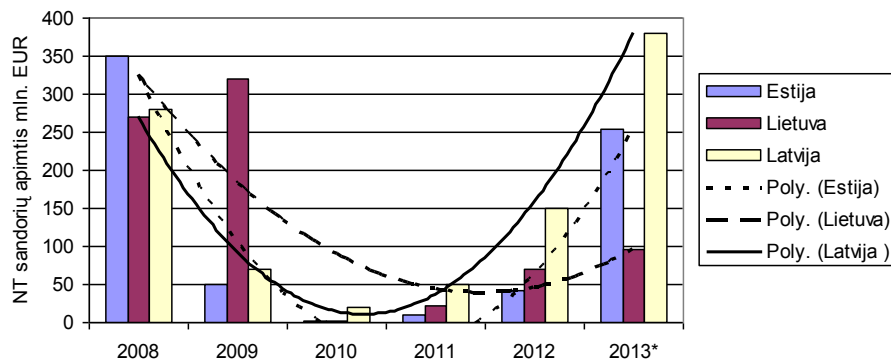
Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos greitesnį atsigavimą galėtų paskatinti Estijos, Lietuvos ir Latvijos bendrojo vidaus produkto augimas ir nedarbo lygio mažėjimas. Be to, Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos atsigavimą paspartintų didėjančios Baltijos šalių gyventojų pajamos, pritrauktos investicijos, mažesnės naujos infrastruktūros įrengimo sąnaudos, statyboms skirtų plotų padidėjusi pasiūla bei žemės panaudojimo efektyvumas. Tačiau, galima priežastis, kodėl potencialūs pirkėjai nesiryžta sparčiai pirkti nekilnojamojo turto Baltijos valstybių didžiuosiuose miestuose gali būti ir nesusijusi vien su jų perkamąja galia. Spartesniam nekilnojamojo turto rinkos atsigavimui trukdo ir didelės paskolų palūkanos bei griežtos finansavimo sąlygos.

Taip pat artimiausiais metais Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą bei jo kainas gali įtakoti ir spartėjantis būsto renovacijos procesas. Renovuoti daugiabučiai savo atsinaujinančia išore, o ypač energetiniu efektyvumu, gali lemti jo paklausą bei kainų augimą. Be to, jei statybos bendrovės nukreiptų didelę dalį dėmesio į daugiabučių namų atnaujinimą, galėtų sulėtėti naujų namų statyba, taip pat išaugtų statybos sąnaudų kaina.

2013 metai nekilnojamojo turto rinkai turėtų būti pozityvesni, lyginant su praėjusiais, laukiama vystytojų bei pirkėjų aktyvumo, daugėjančių investicijų, didėjančio visos rinkos likvidumo bei patrauklumo. Galima prognozuoti, jog toliau augantys Baltijos šalių gyvenamojo ir komercinio nekilnojamojo turto sektoriai, turėtų demonstruoti teigiamus rodiklius: sandorių augimą bei nekilnojamojo turto kainų bei nuomos kainų didėjimą.

Norint numatyti nekilnojamojo turto rinkos perspektyvas ekonominiais metodais, nekilnojamojo turto rinkos charakteristikos prognozuojamos naudojantis Trendo modeliu. Naudojantis matematine statistine programa SPSS Statistics 17.0 pagal Kuko mato, stebėjimo įtakos indekso ir standartizuotos paklaidos metodus nustatyta, kad tarp turimų Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos kintamųjų reikšmių yra išskirčių, todėl pirmieji dveji analizuojamo laikotarpio metai pašalinami. Tolimesnėje darbo dalyje, remiantis Trendo parabolės regresijos modeliu įvertinamos

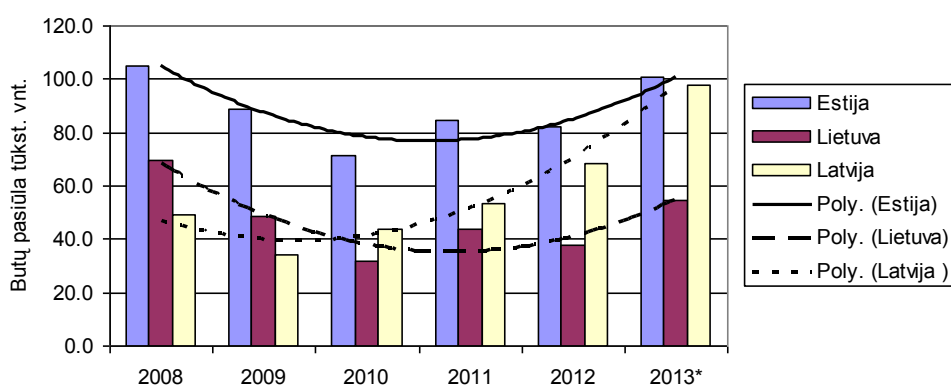
Estijos, Lietuvos ir Latvijos šalių nekilnojamojo turto sandorių apimties vystimosi galimybės 2013 metais.



25 pav. Baltijos šalių nekilnojamojo turto sandorių apimties prognozavimas

Šaltinis: sudaryta darbo autorės

Didžiausias nekilnojamojo turto sandorių apimties augimas prognozuojamas Latvijoje, remiantis daugianare regresijos lygtimi $y = 50x^2 - 328x + 548$, per ateinančius metus nekilnojamojo turto sandorių apimtis galėtų išaugti net iki 390 mln. eurų. Nors determinacijos koeficiento reikšmė didelė (žr. 66 priedas), tačiau tai nelabai tikėtina, nes nenumatoma jokių reikšmingų pokyčių Latvijos ekonomikoje, kad nekilnojamojo turto sandorių apimtis viršytų prieškrizini lygį. Remiantis parabolės regresijos lygtimi $y = 51.357x^2 - 373.64x + 647$, Estijoje 2013 metais prognozuojamas nekilnojamojo turto sandorių apimties padidėjimas iki 245 mln. eurų. Lietuvoje nekilnojamojo turto sandorių apimties prognozė 2013 metams ne tokia optimistinė, nekilnojamojo turto aktyvumas galėtų siekti 95 mln. eurų.

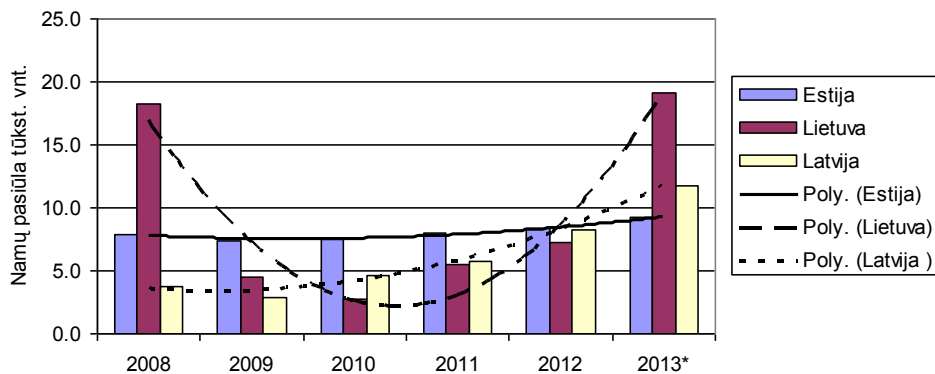


26 pav. Butų pasiūlos prognozavimas Baltijos šalyse

Šaltinis: sudaryta darbo autorės

26 paveiksle pateikti duomenys apie Baltijos šalių butų pasiūlos prognozuojamą kitimą ateinančiais metais. Lyginant Baltijos šalis tarpusavyje, galima pastebėti, jog 2012 metais Estijos ir Latvijos sostinių butų pasiūla galėtų priartėti netoli 100 tūkst. vienetų. Lietuvos sostinėje, remiantis

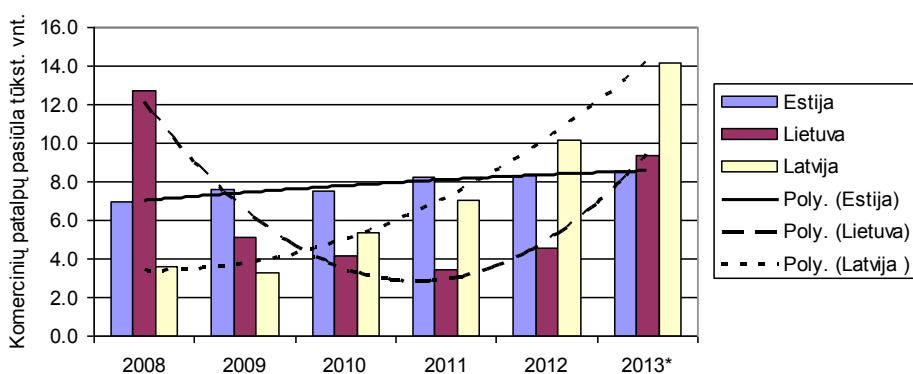
Trendo daugianariu regresijos modeliu (žr. 65 priedas), ateinančiais metais butų pasiūla užaugs iki 55 tūkstančių siūlomų objektų, 45,9 % išaugtų lyginant su 2012 metų butų pasiūlos apimtimi. Determinacijos koeficientas parodo, kad naudojamas matematinis modelis 85 % akumuliuoja butų pasiūlos dispersiją.



27 pav. Namų pasiūlos prognozavimas Baltijos šalyse

Šaltinis: sudaryta darbo autorės

2013 metais nuosavų namų pasiūlos augimo tendencija Baltijos šalyse turėtų išlikti. Prognozuojamu laikotarpiu Lietuva išsiskiria iš kitų Baltijos valstybių namų pasiūlos staigiu padidėjimu, nors realiai tai mažai tikėtina, kad Lietuvos sostinėje nuosavų namų pasiūla šiemet padidėtų net 170 %. Latvijos sostinėje, remiantis daugianare regresijos lygtimi $y = 0,4421x^2 - 1,4723x + 4,6068$, namų pasiūla galimai turėtų padidėti iki 11,7 tūkstančių vienetų, tai patvirtina ir labai aukštas (0,97) determinacijos koeficientas. 2013 m. Estijos sostinei prognozuojamas mažiau staigus namų pasiūlos augimas, kuris šiais metais turėtų siekti 9,25 tūkstančius turto objektų. Apskaičiuoti Baltijos šalių namų pasiūlos determinacijos koeficientai (žr. 64, 65, 66 priedai) patvirtina, kad sudaryti matematiniai modeliai adekvačiai įvertina modeliuojamą procesą.

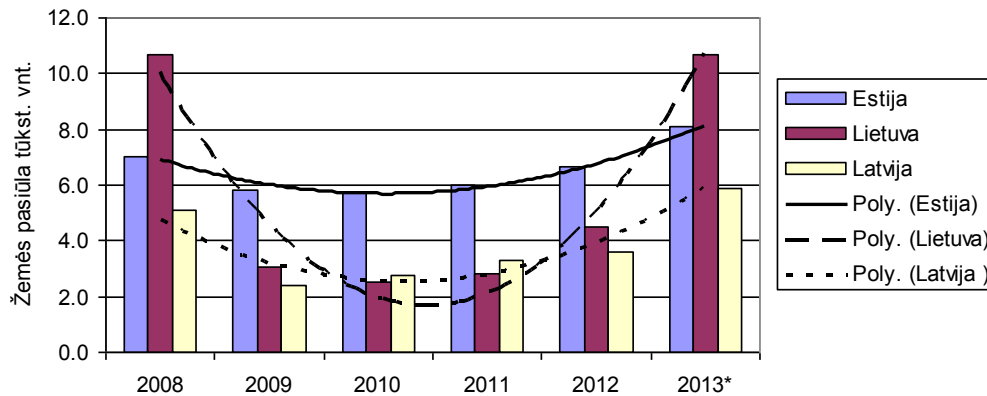


28 pav. Komercinių patalpų pasiūlos prognozavimas Baltijos šalyse

Šaltinis: sudaryta darbo autorės

Sudarius prognozę Baltijos šalių gyvenamųjų patalpų nekilnojamojo turto kitimui 2013 metais, apskaičiuotos ir komercinio nekilnojamojo turto pasiūlos didėjimo perspektyvos. Remiantis 28

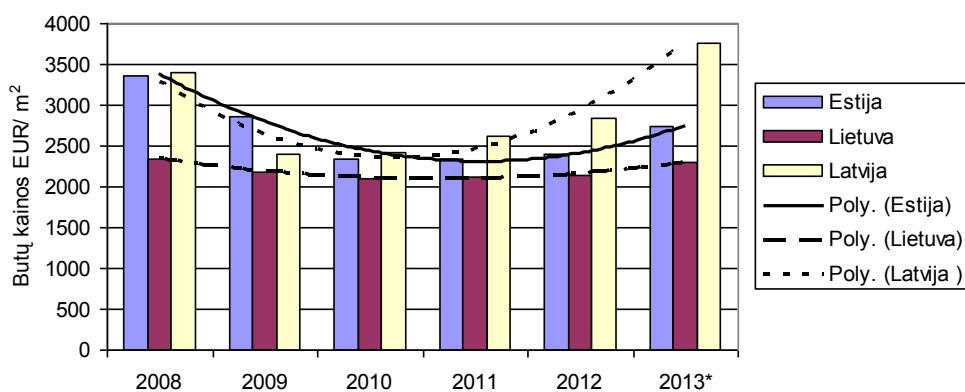
paveikslu galime teigti, kad Baltijos šalyse pastebimas komercinių patalpų pasiūlos pagyvėjimas. Per ateinančius metus Rygoje prognozuojama, jog komercinės paskirties turto bus siūlyta daugiausiai, tai sieks 14,16 tūkstančių vienetų (žr. 66 priedas). 2013 metais Talino komercinės paskirties patalpų pasiūla turėtų išaugti nežymiai tik 2,9 %, tai sudarytų 8,54 tūkst. vnt. (žr.64 priedas). Tuo tarpu Lietuvos sostinėje komercinių patalpų pasiūlos padidėjimas prognozuojamas net 108,7 %, iki 9,39 tūkst. vienetų (žr.65 priedas).



29 pav. Žemės pasiūlos prognozavimas Baltijos šalyse

Šaltinis: sudaryta darbo autorės

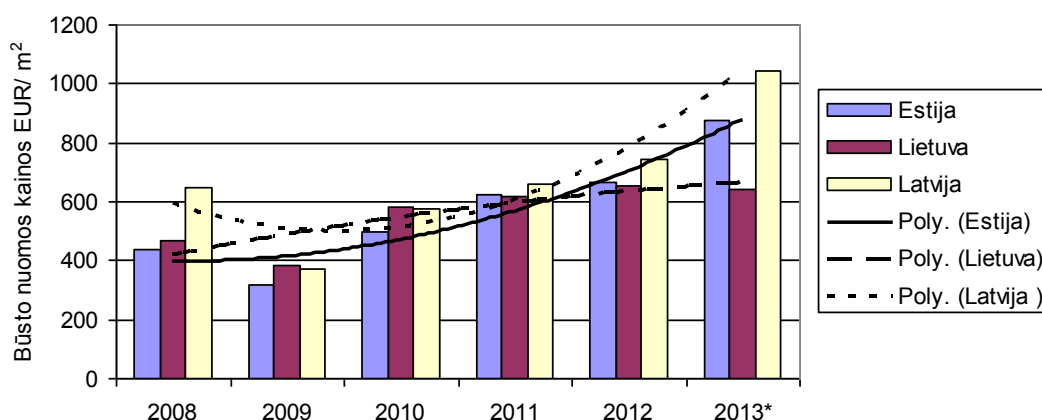
29 paveiksle pateikta Baltijos šalių žemės pasiūlos prognozė 2013 metams. Remiantis parabolės regresijos lygtimi $y = 1.3905x^2 - 9.5955x + 18.215$ (žr. 65 priedas), didžiausias žemės paskirties nekilnojamojo turto pasiūlos didėjimas numatomas Lietuvos sostinėje, kuris galėtų pasiekti 10,70 tūkst. vienetų prognozuojamais metais. Estijos sostinėje 2013 metais galima prognozuoti žemės pasiūlos padidėjimą sieksiantį 8,13 tūkst. vienetų, remiantis daugianare regresijos lygtimi $y = 50x^2 - 328x + 548$ (žr. 64 priedas). 2013 metų žemės pasiūlos prognozė Rygai (žr. 66 priedas) numato mažiausią žemės pasiūlą lyginant su kitomis Baltijos šalių sostinėmis, sieksiančia 5,87 tūkstančius žemės sklypų. Aptarti Baltijos šalių žemės pasiūlos prognozės modeliai adekvačiai įvertina modeliuojamą situaciją (žr. 64, 65, 66 priedai).



30 pav. Naujos statybos butų kainų prognozė Baltijos šalyse

Šaltinis: sudaryta darbo autorės

Naujos statybos butų kainos Baltijos šalių 2013 metais pateikta 30 paveiksle parodo, kad naujų butų kainų augimo tendencija Baltijos šalyse turėtų išlikti. Prognozuojamu laikotarpiu Latvijos sostinė išsiskiria iš kitų Baltijos valstybių sostinių namų pasiūlos staigiu padidėjimu net 32,8 %, remiantis daugianare regresijos lygtimi $y = 185.36x^2 - 1202.6x + 4306$, ji turėtų siekti 3763,36 eurai už viena kvadratinį metrą. Tai patvirtina ir 0,84 determinacijos koeficiento reikšmė įvertinanti teikiamo matematinio modelio tinkamumą modeliuojamam požymiui aprašyti (žr. 66 priedas). Estijos sostinėje, remiantis daugianare regresijos lygtimi $y = 115.36x^2 - 934.64x + 4198$, naujos statybos butų kainos galimai turėtų padidėti iki 2743,12 eurų už viena kvadratinį metrą, tai patvirtina ir labai aukštas (0,98) determinacijos koeficientas (žr. 64 priedas). 2013 metais Vilniuje prognozuojamas mažiau staigus naujos statybos butų kainų augimas, kuris šiais metais turėtų pasiekti 2294,96 eurus už viena kvadratinį metrą. Apskaičiuoti Baltijos šalių namų pasiūlos determinacijos koeficientai (žr. 64, 65, 66 priedai) patvirtina, kad sudaryti matematiniai modeliai adekvačiai įvertina modeliuojamą 2013 metų Baltijos šalių naujos statybos butų kainų perspektyvą.

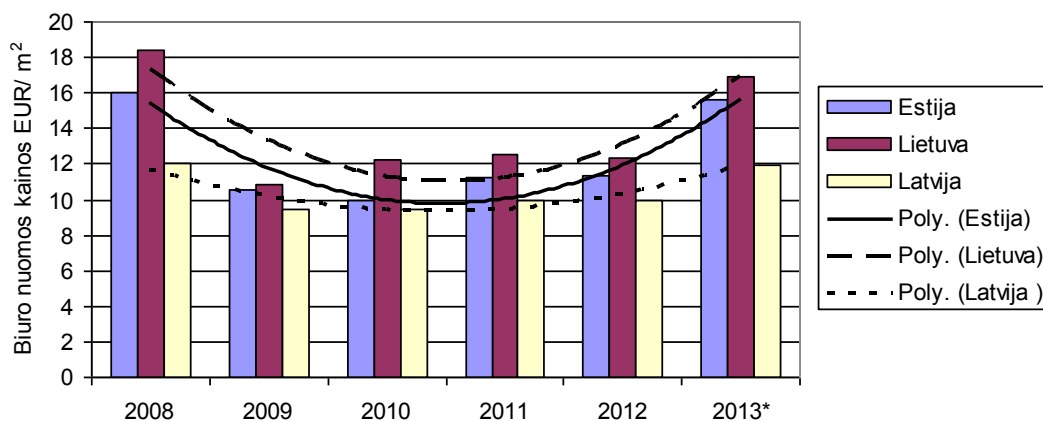


31 pav. Baltijos šalių būsto nuomos kainų prognozė Baltijos šalyse

Šaltinis: sudaryta darbo autorės

Atlikus 2013 metų Baltijos šalių būsto nuomos kainų prognozavimą, galima teigti, jog daugiausiai lėšų kainuos nuomotis gyvenamą plotą Latvijos sostinėje. Remiantis daugianare regresijos lygtimi $y = 43.286x^2 - 211.91x + 759.8$, būsto nuomos kainos galimai turėtų padidėti iki 1046,64 eurų už viena kvadratinį metrą, tačiau tai nelabai tikėtina, nes nenumatoma jokių reikšmingų pokyčių Latvijos ekonomikoje, kad gyvenamojo nekilnojamojo turto nuomos kainos viršytų prieškrizinį lygį. Be to, tai patvirtina ir žemas (0,61) determinacijos koeficientas (žr. 66 priedas). 2013 metais Estijos sostinėje taip pat prognozuojamas būsto nuomos kainų kilimas, nuomos kaina gali viršyti 878 eurus už viena kvadratinį metrą per mėnesį (žr. 64 priedas). Lietuvos

sostinės būsto nuomos kainos per prognozuojamą laikotarpį svyruos labai panašiai kaip ir praėjusiais metais. Remiantis parabolės regresijos lygtimi $y = 6x^2 + 24.6x + 401.2$, asmenys 2013 metais išsinuomavę nekilnojamą turtą Vilniuje mokės mažiausią nuomos kainą, kuri galėtų siekti 641,89 eurus už viena kvadratinį metrą per mėnesį (žr. 65 priedas).



32 pav. Baltijos šalių A klasės biurų nuomos kainų prognozė Baltijos šalyse

Šaltinis: sudaryta darbo autorės

Numačius Baltijos šalių būsto nuomos kainų pokyčius 2013 metais, taip pat svarbu išnagrinėti ir siūlomų biurų nuomos kainų kitimo perspektyvas (žr. 32 pav.). Remiantis paveikslu galime teigti, kad visų Baltijos šalių aukščiausios klasės biuro patalpų nuomos kaina kils, ypač Estijoje ir Latvijoje panašiu tempu. 2013 m. pigiausiai A klasės biuro plotą bus galima išsinuomoti Rygoje, kai vienas kvadratinis metras kainuos 11,9 eurų per mėnesį už vieną kvadratinį metrą (žr. 66 priedas). Tuo tarpu Taline 31,4 % brangiau bus nuomojamos aukščiausios klasės biuro patalpos, tai sieks 15,64 eurų per mėnesį už vieną kvadratinį metrą. 2013 metais Lietuvos sostinėje A klasės biurų patalpų nuomos kaina turėtų būti didžiausia iš visų Baltijos valstybių sostinių ir siekti net 16,94 eurų už kvadratinį metrą per mėnesį. Apskaičiuoti Baltijos šalių aukščiausios klasės biurų nuomos kainų determinacijos koeficientai (žr. 64, 65, 66 priedai) patvirtina, kad sudaryti matematiniai modeliai adekvačiai įvertina modeliuojamą 2013 metų Baltijos šalių būsto nuomos kainų perspektyvą.

Įvertinus Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos perspektyvas ekonominiiais metodais, taip pat vystimosi perspektyvos vertinamos remiantis ir nekilnojamojo turto rinkos ekspertų pasisakymais. 2012 m. balandį Lietuvos banko atlikta apklausa, kurioje dalyvavo septynių komercinių bankų bei keturių užsienio bankų filialų vadovaujantys darbuotojai. Apklausos duomenimis, beveik du trečdaliai (63,6 %) vadovaujančias pareigas užimančių bankų darbuotojų įsitikinę, kad Baltijos šalyse nekilnojamojo turto rinkos atsigavimo neverta tikėtis iki pat 2013 m. pabaigos. Prieš pusmetį dauguma (58,3 %) tokios pat apklausos dalyvių vykęsi, kad rinka atkus jau 2012 m. pabaigoje. Nors

dauguma bankų būsto rinkos perspektyvas mato niūriai, šį pavasarį nuo 8,3 iki 18,2 % padaugėjo manančių, jog sąstingis nekilnojamojo turto rinkoje jau baigėsi. Pagal naujausią apklausą, apie 70 proc. bankų mano, kad šiemet kainos išliks stabilios. Vis dėlto dalies bankų lūkesčiai dėl kainų keičiasi. Per pusmetį nuo 33,3 iki 27,2 % sumažėjo bankų atstovų, teigiančių, kad būsto kainos šiemet didės. Prieš metus kainų augimo tikėjosi net 47,2 % analogiškoje apklausoje dalyvavusių bankų. Bankų darbuotojai, prognozuojantys nekilnojamojo turto brangimą, ir šiemet, ir pernai teigė, kad jis neviršys 10 proc. Pagal naujausią apklausą, per pusmetį nuo 11,1 iki 3,0 % sumažėjo ir bankų atstovų, besitikinčių nekilnojamojo turto kainų kritimo. Apklausoje, atliktoje prieš metus, nė vienas komercinio banko atstovas nekilnojamojo turto kainų smukimo nesitikėjo. (lb.lt, 2012)

Lietuvos banko Finansinio stabilumo departamento Makroprudencinės analizės skyriaus vyriausiasis ekonomistas V. Rutkauskas mano, kad „bankų lūkesčiai dėl nekilnojamosios rinkos nuosekliai prastėja nuo praėjusių metų balandžio: bankų dalis, besitikinčių kainų kritimo, pamažu didėja ir mažėja tų, kurie tikisi jų didėjimo. Pastaruoju metu niūresnes jų prognozes galėjo lemti šiek tiek silpnesnis nei tikėtasi šalies ekonomikos atsigavimas, kuriam, bankų nuomone, neigiamą įtaką daro užsitęsusi Europos skolų krizė“ (lb.lt, 2012). K. Grigaitė, Lietuvos banko Ekonomikos departamento Finansinio stabilumo skyriaus vyresnioji ekonomistė taip pat pritaria, kad „bankų vertinimuose daugiau pesimizmo, kurį lemia bendras neigiamas fonas dėl kai kurių euro zonos šalių problemų ir dideliame optimizme pagrindo nesuteikianti nekilnojamojo turto rinkos statistika: būsto paskolų portfelis vis dar traukiasi, o nekilnojamojo turto sandorių skaičius toli gražu neprilygsta bumui laikams“. (15min.lt, 2012)

SEB banko užsakymu „Baltijos tyrimų“ atlikta gyventojų apklausa apie būsto kainų lūkesčius parodė, kad 2012 metų rugsėjo mėnesį daugiausiai (34 proc.) apklaustų gyventojų nurodė, kad būsto kainos, jų nuomone, artimiausioje ateityje liks tokios pat. Trečdalis (32 proc.) 15–74 metų Baltijos šalių gyventojų per ateinančius 12 mėnesių tikėjosi būsto kainų kilimo, ketvirtadalis (23 proc.) manė, kad būsto kainos kris. Palyginti su birželio mėnesio apklausos rezultatais, gyventojų, kurie per artimiausius 12 mėnesių tikisi būsto kainų kilimo, padaugėjo. SEB banko šeimos finansų ekspertės J. Varanauskienės (2012) manymu „nors manančiųjų, kad kainos didės, yra daugiau negu manančiųjų priešingai, vis dėlto, remdamiesi rinkos duomenimis ir išsamesne apklausos rezultatų analize, manome, kad toks optimizmas ne visai pagrįstas“.

Nekilnojamojo turto bendrovės „Ober-Haus“ senamiesčio biuro vadovas M. Čiulada Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos situaciją apibūdina kaip „pirk čia ir dabar, nes tau už nugaros stovi kitas pirkėjas“ jau nebegalioja, o rinka pasiekė normalią būklę“. Jo nuomone, ekonominio pakilimo metu gyventojams buvo lengva priimti sprendimą dėl nekilnojamojo turto įsigijimo, tačiau dabar situacija pasikeitė (Fuks, 2013). M. Čiulada teigia, jog „Ilgiau trunkantį nekilnojamojo turto pasirinkimą lemia ne tik krizės įtaka, bet ir tai, kad nauja statyba šiek tiek susigadino savo

reputaciją kokybės prasme, nes pučiantis NT burbului buvo statoma greitai ir ne visuomet kokybiškai: statyta ir žiemos metu, kai ne visuomet tai daryti rekomenduojama. Todėl natūralu, kad žmonės nori apžiūrėti ne vieną variantą ir paprašo kaimynų konsultacijų, net ir išsirinę žmonės nori papildomai pasitikslinti. Nebent žmogus turto ieškojo pusę metų ar daugiau, tuomet jis žino, ko nori, žino, ko ieško, ir yra įvertinęs kainas, o kai rinkoje atsiranda puikus pasiūlymas, priimti sprendimą neužtrunka“ (Miknevičius, 2013).

Būsto kainų lygis išlieka be drastiškų svyravimų, vis drąsiau imamasi plėtoti naujus projektus tiek gyvenamojo, tiek ir komercinio NT segmentuose. Augantys sandorių kiekiai, vis aktyvesni investuotojų veiksmai liudija, kad į Baltijos šalių NT rinką sugrįžta pasitikėjimas. Aktyvesnėmis nuotaikomis rinkoje yra suinteresuotos ir kreditavimo institucijos, siūlydamos vartotojams itin patrauklias, šiuo metu istorines žemumas pasiekusias, palūkanų normas (verslosavaite.lt, 2013). Pasak „Ober-Haus“ vertinimo ir rinkos tyrimų departamento vadovas S. Vagonio, „progozė paremta tuo, kad visgi būsto paskolų palūkanos išlieka labai patrauklios ir atrodo, kad bent kelerius metus jos tokios ir išliks. O jei netolimoje ateityje augs darbo vietų skaičius ir atlyginimai - gyventojai bus dar drąsesni bei pajėgesni finansiškai įsigydami nekilnojamąjį turtą. Aišku, prognozių „kortas“ gali sumaišyti sunkiai numatoma situacija pasaulio ir Europos ekonomikoje“ (verslosavaite.lt, 2013).

Nekilnojamojo turto konsultacijų bendrovės „Newsec/Re&Solution“ teigia, kad „būsto sektoriuje potencialūs investuotojai išliks konservatyvūs ir kantrūs – juos domins tik išskirtinė vieta ir kokybiškos statybos būstas. Naujos statybos butų kainos 2013 metais turėtų 3–5 proc. augti, o senos statybos būstas per kelerius metus 5 proc. atpigs“ (veidas.lt, 2012). Taigi, nepaisant Vilniuje ir Rygoje šiuo metu esančios gan plačios pasiūlos, būtent šiuose miestuose vėl prognozuojamas spartus jos pasipildymas naujais būsto projektais 2013 m. S. Vagonis komentuoja, kad „situacija Baltijos šalių NT rinkoje jau ilgą laiką stabili, o pagal kainas Vilnius tėra stabiliausia šio regiono sostinė, kur būsto kainos išliko aukščiausios ir per pastaruosius keletą metų iš esmės nesikeitė, o Taline ir Rygoje jos po truputį auga. Viena iš priežasčių – Baltijos šalių NT pradeda domėtis užsieniečiai, ypač Latvijoje, kurie perka būstus Rygoje ir Jūrmaloje. Toks pagyvėjimas jaučiamas ir Lietuvoje, tačiau pirkėjai daugiau žvalgosi į kurortinius miestus – Druskininkus, Palangą ir kitus. Vis dėlto kainų augimo požymiai Lietuvoje pastebimi tik sostinėje“ (15min.lt, 2012).

Pasak nekilnojamojo turto bendrovės „Ober-Haus“ vertinimo ir rinkos tyrimų departamento vadovo S. Vagonio, „žvelgiant į ateities perspektyvas, jei šalių ekonomika plėtosis pagal šiuo metu numatytas valstybinių ir komercinių institucijų prognozes, būsto rinkos turėtų laukti nedidelis, bet stabilus NT kainų augimas, kuris ilgesniame laikotarpyje neturėtų viršyti vidutinio 3-5% metinio dydžio“. „Danske bank“ analitikės V. Klyvienės prognozės optimistiškesnės, „nors namų pasiūla ir toliau viršys paklausą, prognozuojama, kad kainos kils apie 5-6 proc. per ateinančius dvejus metus“

(Abišala A., 2013). Taip pat S. Vagonio teigimu „tikėtina, kad 2013 m. pirkėjai ir toliau aktyviai domėsis tiek senos, tiek naujos statybos būstu, tačiau dalis gyventojų greičiausiai priims sprendimą investuoti į turimo būsto renovaciją pasinaudojant naująja renovacijos programa. Kokią tai turės įtaką visai Lietuvos būsto rinkai ar atskiriems šalies regionams, priklausys nuo renovacijos apimčių“ (Miknevičius, 2013). D. Frejaus, „Orion Asset Management“ fondo valdytojo manymu, „pačiai NT rinkai renovuojami namai greičiausiai įtakos neturės, nebent tiems, kurie bus renovuoti. Sąlygos šiemet yra palankios pirkti būstą, kuriame bus gyvenama – paskolų palūkanos yra mažos, NT kainos taip pat sumažėjusios. Bet čia ne investicija, o savo poreikių patenkinimas“ (Abišala A., 2013).

„Newsec/Re&Solution“ šiais metais vasario 5 dieną pristatė Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos ateities prognozes, kuriose buvo teigiama, kad „po stagnacijos atsigaujančią Lietuvos ir kitų Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinką artimiausius 2–3 metus augins įgytas skandinavų, ypač norvegų investuotojų, pasitikėjimas bei NVS šalių pinigai, o 2013 metais numatoma nekilnojamojo turto sandorių už mažiausiai 300 mln. eurų (per 1 mlrd. litų)“. Taip pat M. Kulbokas, finansų ir nekilnojamojo turto konsultacijų bendrovės „Newsec/Re&Solution“ Baltijos šalių tyrimų ir analizės paslaugų grupės vadovas spaudos konferencijoje komentavo, jog „pasitikėjimą Baltijos šalių rinka sukūrė palyginti geri Baltijos šalių makroekonominiai rodikliai, sėkmingai įgyvendinti ankstesni nekilnojamojo turto projektai ir erdvė pelningumo augimui. Situacija investuoti į Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkas – palanki. Nors institucinių investuotojų skaičius ribotas, jų investuojamos lėšos – gan ženklios. Vis didesnis įplaukiantis skandinaviškų ir rusiškų pinigų kiekis mūsų šalis pasiekia per vietinius partnerius, todėl tai suformuos stiprų vietinių turto valdytojų ratą“. T. Milašauskas, advokatų kontoros LAWIN partneris, pastebi tendenciją, kad nekilnojamojo turto rinkoje investuotojai profesionalėja ir konkuruoja vertės sukūrimo/atkūrimo idėjomis (veidas.lt, 2013). Nekilnojamojo turto bendrovės „Ober-Haus“ vertinimo ir rinkos tyrimų departamento vadovas S. Vagonis taip pat pritaria, kad „Baltijos šalis ir toliau išlieka perspektyviu horizontu skandinavų investicijoms. Baltijos šalių rinkos vėl šiuo metu kotiruojamos kaip gana saugi investicija: vidutinė rizika su patraukliu pelningumu. Ypač čia išsiskiria Estija, kuri akivaizdžiai yra įgavusi investuotojų pasitikėjimą“ (verslosavaite.lt, 2013).

Baltijos nekilnojamojo turto praktikos grupės vadovas T. Milašauskas kalbėdamas apie nekilnojamojo turto nuomos rinką, teigia, kad „sudarydami naujas nuomos sutartis nuomininkai įvertina praėjusių penkerių metų patirtį ir stengiasi iš anksto spręsti rinkos ciklo įtaką. Nuomos santykiai tobulėja, įtaką daro patyrusių Vakarų Europos prekybos gigantų atėjimas. Teisininkai tokius pokyčius vertina teigiamai, kadangi nuomos sutartys šiandien labiau atspindi abiejų šalių lūkesčius ir galimą elgesio modelį pasikeitus rinkos situacijai. Kita vertus, per pastaruosius metus nuomininkai priprato prie nuolaidų ir nuomotojų laukia nemenkas iššūkis sureguliuoti nuomos

mokestį“. Tarptautinės komercinio nekilnojamojo turto konsultacijų bendrovės „Colliers International“ vadovas M. Kulbokas mano, kad „dabar yra geriausias laikas susitvarkyti kontraktus ateities biurų nuomai, pavyzdį diktuoja DNB ir „Quadrum“ pasirašyta nuomos sutartis. Biurų plėtra yra investicinės aplinkos sąlygų gerinimas“ (veidas.lt, 2013). Bendrovė „Newsec/Re&Solution“ taip pat biurų segmente prognozuoja augimą: „šiuo metu biurų trūksta, o 2015 m. naujų biurų plotas viršys 80 tūkst. kv. m. ir susidarys jų perteklius“. „Ryškus ateinančios naujos pasiūlos skirtumas tarp Vilniaus ir Talino su Ryga turi objektyvią priežastį. Mūsų kaimynų biurų rinka kur kas vėliau atsigavo po patirtų krizės traumų nei mes, todėl tik dabar pas juos randasi pajėgumai lopyti susidariusias poreikio spragas. Vilnius tai pradėjo daryti jau 2011 metais“, - teigia Saulius Vagonis, „Ober-Haus“ Vertinimo ir rinkos tyrimų departamento vadovas (verslosavaite.lt, 2013).

Nekilnojamojo turto konsultacijų bendrovės „Newsec/Re&Solution“ analizė parodė, kad Baltijos šalyse sandėliavimo patalpų rinkoje – stagnacija. Nuomos kainos atitinka rinkos poreikius, prielaidų dideliems pokyčiams nėra, rinką nebent gali išjudinti viešieji logistikos centrai ir laisvosios ekonominės zonos (veidas.lt, 2013).

N. Mačiulis „Swedbank“ analitikas mano, kad „nekilnojamojo turto kainos išliks stabilios, nebus nei ryškios jo brangimo, nei pigimo tendencijos“ (Abišala A., 2013). 2012 m. estiško kapitalo „BIGBANK“ AS filialo Lietuvoje vadovas R. Norvilas Baltijos regionui prognozuoja nuoseklų augimą: „per artimiausius 2-3 metus, žinoma, net ir atsižvelgiant į Europos krizę, būsto kaina smukti neturėtų, o palaipsniui gali įgyti nežymią tendenciją šiek tiek kilti. Tie, kurie dėl sunkmečio turi finansinių problemų ar neįgyvendinamų norų ir kartais skuba parduoti būstą, turėtų susimąstyti, nes jį gali perleisti spekuliantams pakankamai pigiai. Neretai finansiniams sunkumams spręsti ar būtiniams didesniems pirkiniams įsigyti galima išsiversti ir neparduodant būsto paskubomis, bet, pavyzdžiui, paimant paskolą su to paties NT įkeitimu bei taip išlošti laiko laukiant geresnių laikų“. Vertinimo ir rinkotyros grupės vadovas su „Ober-Haus“ nekilnojamojo turto agentūros S. Vagonis mano, jei Baltijos šalyse „ekonomikos auga pakankamai greitai, aišku, kad būsto kainos taip pat turėtų augti, nes nekilnojamojo turto rinka yra tiesiogiai susijusi su ekonomine padėtimi. Jei ji sustoja, būsto sektorius automatiškai nurims, bet jei jis pradeda augti, būsto rinkos pelnas stimulus atsigavimo“. Pasak eksperto, išdygti kainos 20-50 %, kaip 2004-2007 metais yra mažai tikėtinas, bet pastovus augimo bent 2-5 % tikimasi. „Pricewaterhouse Cooper“ vyriausiojo ekonomisto Johno Hawkswortho teigimu (balsas.lt, 2011), „tikimybė, kad NT kainos 2020 m. nesieks 2007-ųjų lygio, lygi maždaug 50 proc. Esamos NT kainos, atsižvelgiant į infliaciją, tikėtina, iki 2015-ųjų išliks 12 proc. mažesnės nei 2007 m., o iki 2020-ųjų, jei ir pakils, ne daugiau kaip 1 proc.“.

Prognozuojant Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos perspektyvas remiantis ekonominiais metodais, nustatytas nekilnojamojo turto rinkos atsigavimas. 2013 metais Latvija turėtų išsiskirti iš kitų šalių sparčiausiai augančiu nekilnojamojo turto sandorių apimties, komercinio nekilnojamojo

turto pasiūlos, butų pirkimo bei nuomos kainų didėjimu. Lietuva prognozuojamais metais turėtų aplenkti kitas Baltijos valstybes, nuosavų namų ir žemės pasiūlos gausa. Estijoje nekilnojamojo turto rinkos atsigavimo mastai bus mažesni, tačiau butų pasiūla pralenks Lietuvą ir Latviją.

Nekilnojamojo turto rinkos ekspertai patvirtina, kad pamažu atsigaunant Baltijos šalių ekonomikai, turėtų atsigauti ir nekilnojamojo turto rinkos. Be to, užsienio investuotojai pagyvins nekilnojamojo turto rinką, kurioje jie mato rinkos augimo potencialą ir yra patenkinti esama paklausa. Bankų darbuotojų nuomone, šiemet kainos išliks stabilios, nebus nei ryškios brangimo, nei pigimo tendencijos. Vieni ekspertai mano, kad Baltijos šalyse nekilnojamojo turto rinkos atsigavimo neverta tikėtis iki pat 2013 m. pabaigos. Tačiau jau 2013 metų pradžioje didėjantis pasitikėjimas Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinka, augančios nekilnojamojo turto kainos, augantys sandorių kiekiai, statomų objektų kokybės gerėjimas, kreditavimo institucijų vartotojams siūlomos patrauklios palūkanų normos bei užsieniečių investicijos, leidžia tikėtis, kad vis drąsiau bus plėtojami nauji projektai tiek gyvenamojo, tiek komercinio, tiek žemės nekilnojamojo turto segmentuose. Pagal prognozes Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje, tikėtina, kad ateinančiais metais bus pradedami nauji projektai komercinės paskirties nekilnojamojo turto rinkos dalyje, tačiau kai kurių naujų verslo centrų užimtumas auga senesnių nelabai, kai įmonės persikelia iš senesnių biuro pastatų į naujesnius. Galima tikėtis, kad didžiąją dalį įmonių labiausiai domina ir domins modernios ir funkcionalios biuro patalpos už žemesnę nuomos kainą.

IŠVADOS IR SIŪLYMAI

Nekilnojamojo turto rinka – tai tarsi sistema, kai tiesiogiai arba per tarpininkus susitinka pirkėjai ir pardavėjai mainytis ypatingomis prekėmis, veikiami pasiūlos ir paklausos pusiausvyrą reguliuojančio mechanizmo, kuris aprėpia žemės, gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų pirkimą, pardavimą, nuomą bei jų vystymą. Nuo nekilnojamojo turto rinkos pusiausvyros nukrypstama dėl staigių nekilnojamojo turto paklausos ar pasiūlos pokyčių, kuriuos lemia daug veiksnių, kurie dažniausiai skirstomi į keturias grupes: ekonominiai, fiziniai, socialiniai ir politiniai veiksniai. Didžiausią poveikį turi ekonominiai veiksniai, tokie kaip: gyventojų pajamų lygis, nedarbas, infliacija, investicijų srautai, kreditavimo galimybės ir palūkanų norma, progresas šalyje ir pan.

Baltijos šalių nekilnojamojo turto sandorių apimtys pokyčių tempai 2006-2012 m. buvo panašūs. Sprogus nekilnojamojo turto kainų „burbului“, pasiekta žemiausia nekilnojamojo turto sandorių apimtis, tačiau 2010 m. pastebimas nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas visose Baltijos šalyse apimant beveik visus nekilnojamojo turto rinkos segmentus nuo būsto iki komercinės paskirties objektų bei žemės sklypų. Mažiausiai gyvenamo nekilnojamojo turto buvo pastatyta Estijoje, nes jo pasiūla ir taip ženkliai viršijo kitas Baltijos valstybes. Išskirtine namų pasiūla 2006-2008 m. pasižymėjo Lietuva.

Baltijos valstybėse 2006 – 2012 m. komercinio nekilnojamojo turto, tiek mažmeninės prekybos, tiek sandėlių paskirties ploto, kasmet didėjo. Didžiausią biuro patalpų plotą turėjo Latvijos sostinės nekilnojamojo turto rinka, o sandėlių - Estijos sostinė. Žemės pasiūla analizuojamo laikotarpio pradžioje didžiausia buvo Lietuvos sostinėje, o laikotarpio pabaigoje - Estijos sostinėje. Mažiausiai žemės sklypų visu laikotarpiu siūlė Rygos žemės turėtojai.

Išanalizavus nekilnojamojo turto kainas Baltijos šalyse 2006-2012 metų laikotarpiu pastebėta, kad brangiausiai kainavo naujos statybos butai 2006 m. Latvijos sostinės miesto centre. Mažiausias kainos pokyčius tarp Baltijos šalių patyrė naujos statybos butai Lietuvos sostinės gyvenamajame rajone, o miesto centre mažiausiai svyravo Estijos sostinėje. Baltijos šalių senos statybos butų miesto centre vertė sumažėjo perpus. Didžiausias senų butų kainų kritimas nustatytas gyvenamajame kvartale Estijos sostinėje. Analizuojamo laikotarpio pabaigoje Baltijos šalių gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto nuomos kainos buvo didžiausios per visą 2006-2012 m. laikotarpį. Didžiausios nuomojamo būsto kainos nustatytos Vilniuje, mažiausios - Taline. A ir B klasės biuro patalpų nuomos kainos Baltijos šalyse kito labai panašiai. Lietuvos sostinės biurų patalpų tiek aukštesnės, tiek žemesnės klasės nuomos kainos lenkė kitų Baltijos šalių sostines. Analizuojamo laikotarpio pradžioje naujų biurų paklausa buvo didesnė nei pasiūla, todėl nuomos kaina kilo. Laikotarpio pabaigoje pastebėtas Baltijos šalių aukščiausios klasės biurų paskirties nekilnojamojo turto nuomos kainų sąstingis.

Atlikus ekonominių rodiklių apžvalgą, pirmoje laikotarpio dalyje Baltijos šalyse buvo fiksuojamas ekonomikos augimas, numatant tinkamas sąlygas vystytis nekilnojamojo turto rinkai, tačiau prasidėjus ekonominei krizei, pastebimas ekonominių rodiklių smukimas. 2010 m. situacija šiek tiek stabilizavosi ir daugumos ekonomikos būklę atspindinčių rodiklių reikšmės pradėjo gerėti, išskyrus nedarbo lygį, kuris dar kilo. 2011- 2012 metų laikotarpiu jau fiksuojamas nežymus Baltijos šalių ekonomikos atsigavimas, kuris paskatins ir nekilnojamojo turto rinkos vystymąsi.

Iškelta hipotezė, jog Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčius ir statybos sąnaudų kainų pokyčių sieja statistiškai stiprus ryšys, patvirtinta. Stiprus reikšmingas koreliacinis ryšys su statybos sąnaudų kainų indekso pokyčiais nustatytas vertinant Baltijos šalių naujos statybos butų kainų pokyčius gyvenamuosiuose rajonuose, Latvijos naujos statybos nekilnojamojo turto kainų dinamiką miesto centre, senų butų kainų kaitą gyvenamajame rajone bei Latvijos ir Estijos būsto nuomos kainų pokyčius. Estijoje ir Lietuvoje nustatytas stiprus ryšys tarp statybos sąnaudų kainų indekso ir nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo pokyčių.

Stipriausias tiesioginis ryšys nustatytas tarp Baltijos šalių nekilnojamojo turto sandorių apimties ir vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio. Latvijoje tarp nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo ir nagrinėjamų ekonominių rodiklių egzistuoja silpni tarpusavio ryšiai. Tuo tarpu Estijoje ir Lietuvoje kintant ekonomikai, pastebima ir nekilnojamojo turto sandorių apimties kaita.

Vertinant Baltijos šalių nekilnojamojo turto kainų pokyčius nustatytas stiprus tiesioginis ryšys tarp naujos statybos butų kainų miestų centruose ir nedarbo lygio bei infliacijos pokyčių. Tuo tarpu, senos statybos nekilnojamojo turto kainų miesto centre pokyčiai nežymiai susiję su ekonominių rodiklių kaita. Naujos statybos butų kainų gyvenamuosiuose rajonuose pokyčiai stipriu ryšiu susieti su vidutiniu mėnesiniu bruto darbo užmokesčio kitimu, o su senos statybos butų kainų dinamika - būsto paskolos palūkanų normų pokyčiais. Stipriausias statistinis ryšys egzistuoja tarp būsto nuomos kainų kitimo ir būsto paskolos palūkanų normos bei realaus bendrojo vidaus produkto augimo. Baltijos valstybių biuro patalpų ploto pokyčiai glaudžiai susiję su jo nuomos kaina.

Remiantis ekonominiais metodais, nustatytas nekilnojamojo turto rinkos atsigavimas. 2013 metais Latvija turėtų išsiskirti sparčiausiai augančiu nekilnojamojo turto sandorių apimties, komercinio nekilnojamojo turto pasiūlos, butų pirkimo bei nuomos kainų didėjimu. Lietuva prognozuojamais metais turėtų pralenkti Baltijos valstybes nuosavų namų ir žemės pasiūlos gausa. Bankų darbuotojų nuomone, šiemet kainos išliks stabilios, nebus nei ryškios brangimo, nei pigimo tendencijos. 2013 metų pradžioje didėjantis pasitikėjimas Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinka, augančios nekilnojamojo turto kainos, augantys sandorių kiekiai, statomų objektų kokybės gerėjimas, kreditavimo institucijų vartotojams siūlomos patrauklios palūkanų normos bei užsieniečių investicijos, leidžia tikėtis, kad vis drąsiau bus plėtojami nauji projektai tiek gyvenamojo, tiek komercinio, tiek žemės nekilnojamojo turto rinkos segmentuose.

Įvertinus Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos pokyčius, galima pateikti praktines rekomendacijas bei pasiūlymus, atspindinčius tiriamojo darbo rezultatus:

- Estijos, Lietuvos ir Latvijos statistikos departamentams bei nekilnojamojo turto registrų centrams rekomenduotina reguliariai atnaujinti nekilnojamojo turto rinkos pokyčius apibūdinančius rodiklius, kuriais remiantis nekilnojamojo turto rinkos dalyviams būtų galima numatyti tikslesnes nekilnojamojo turto rinkos vystymosi perspektyvas. Nuolat besikeičiant nekilnojamojo turto rinkai ir jos dalyvių lūkesčiams, naujausių duomenų analizė sumažintu galimybę vykti su nekilnojamojo turto susijusioms spekuliacijoms. Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinką atspindinčių rodiklių bendros apskaičiavimo metodikos bei duomenų klasifikacijos pateikimo suderinimas, leistų lengviau palyginti Baltijos šalių duomenis tarpusavyje. Estijos, Lietuvos ir Latvijos nekilnojamojo turto registrų centrams siūloma pateikti daugiau viešai prieinamų nekilnojamojo turto rinką atspindinčių duomenų.

- Ekonominiais rodikliais nepagrįstus nekilnojamojo turto rinkos pokyčius šalyje turėtų stebėti ir imtis prevencinių priemonių prieš spekuliacijas nekilnojamojo turto, statybos sektorius bei bankai. Bankiniame sektoriuje rekomenduojama nustatyti optimalias kreditavimo galimybes, nesuteikiant prerogatyvos nepagrįstai disponuoti nekilnojamojo turto rinkos objektais. Statybos įmonėms siūloma reguliuoti pasiūlą atsižvelgiant į paklausą ir ekonomikos aktyvumo ciklą. Nekilnojamojo turto projektų vystytojams ir bankams, siūloma atsižvelgti į finansinių galimybių neatitinkančius bei investiciniais-spekuliaciniais tikslais sudaromus nekilnojamojo turto sandorius.

- Planuojant investicijas į nekilnojamojo turto rinką, pirmiausia siūloma įvertinti nekilnojamojo turto retrospektyvą bei perspektyvą pagal investavimo tikslą ir trukmę, bet svarbiausia numatyti nekilnojamojo turto kainos pokyčių galimybes, pasiūlos ir paklausos kryptį bei tikėtinus šalies ekonomikos pokyčius. Šiuo metu palankus metas investuoti į nekilnojamojo turto rinką. Artimiausiu metu investicijas į Baltijos šalių nekilnojamąjį turtą, prisiimant kuo mažesnę investicijų nuvertėjimo riziką, siūloma nukreipti į Estijos nekilnojamojo turto objektus, ypač į naujos statybos. Taip pat atliktu tyrimu nustatyta, kad būsto nuomos kainos nuolatos auga, todėl siūloma ekonomiškai naudinga investicija į nuomai skirtus gyvenamuosius nekilnojamojo turto rinkos objektus.

- Atlikto tyrimo plėtojimo kryptis galėtų apimti gilesnę komercinio nekilnojamojo turto rinkos analizę, koncentruojant dėmesį į komercinės paskirties patalpų charakteristikų ir kainų dinamiką. Taip pat siūloma plačiau įvertinti žemės nekilnojamojo turto rinką, galimai išskaidant ją pagal paskirtį į žemės ūkio, mėgėjiškų sodų ir kitos paskirties žemės nekilnojamąjį turtą.

LITERATŪRA

1. Adams J.S., Cidell J.L, Smith L.J. and VanDrasek B.J. (2002). House Price Changes and Capital Shifts in Real Estate Values in Twin Cities-Area Housing Submarkets. Report No.7 in the Series: Transportation and Regional Growth Study. University of Minnesota.
2. Aleknavičius A. (2008). Nekilnojamojo turto vertinimas. Lietuvos Žemės Ūkio Universitetas. Kaunas: Ardiva, p. 189.
3. Alchimovienės J., Gudienės N. (2010). Teritorijų planavimo nuostatų analizė atnaujinant miestų gyvenamuosius rajonus (kvartalus). Mokslas – Lietuvos ateitis. 2 tomas, Nr. 2, p. 5-10. Vilnius: Technika.
4. Ambrasas G., Čivilytė V.(2008). Klientų nuomonės įtakos prekybai nekilnojamoju turtu tyrimas. Statyba. 11-osios Lietuvos jaunųjų mokslininkų konferencijos „Mokslas – Lietuvos ateitis“, įvykusios Vilniuje 2008 m. balandžio 2-4 d., straipsnių rinkinys. Vilnius: Technika, p.636
5. Azbainis V., Rudzkienė V. (2011) Evaluation of impact of transition and economic crisis on real estate market. Business: Theory & Practice, Vol. 12 Issue 2, p150-161.
6. Bagdžiūnienė V. (2011). Kaip valdyti nekilnojamąjį turtą. Vilnius: Conto Litera. P. 116
7. Belinskaja L. (2009). Turto vertinimo apdraudimo tikslu metodologijos pagrindai – vertės žalos teorinės sampratos aspektai. Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos. 2009, p.6-18.
8. Belinskaja L., Rutkauskas, V. (2007). Būsto kainų burbulo sprogdimas – problemos vertinimas. Ekonomika. 2007, p.7-27.
9. Brzeski W. J., Dobrowolski G., Kazlowski E. P. Ir kt. (2006). Nekilnojamojo turto vadovas. Vilnius, p. 350.
10. Champness P. (1997). Patvirtinti Europos turto vertinimo standartai. Priimti Europos vertintojų asociacijų grupės TEGOVA. London: the Estates Gazette.
11. Civilinis kodeksas (2000-07-18), Civilinių teisių objektas, III dalis, 1.98 str. Valstybės žinios, Nr. 74-2262.
12. Davis T. (2007). The Real Estate Developer's Handbook: How to Set Up, Operate, and Manage a Financially Successful Real Estate Development. Atlantic Publishing Company, p. 288.
13. Dijkman M., Schiller A. (2005). Europe Real Estate Yearbook 2005. Europe Real Estate: BV.
14. Dubinas V. (1997). Nekilnojamojo turto rinka. Vilnius: Lietuvos informacijos institutas, p.76.

15. Džikevičius. A. (2005). Verslo vertės samprata, vertę įtakojantys veiksniai, vertinimo principai ir metodai (II dalis).
16. Fanning S. F., Grissom T. V., Pearson T. D. (1994). Market Analysis for Valuation Appraisals. USA: Appraisal Institute.
17. Fitzpatrick T., Mcquinn K. (2007). House Prices and Mortgage Credit: Empirical Evidence for Ireland, The Manchester School, 82–103.
18. Galaty F. W., Allaway W. J., Kyle R. C. (2006). Modern Real Estate Practice. 16th edition. JAV, p. 533
19. Galinienė, B. (1999). Turto ekonomika ir vertinimas: mokomoji metodinė priemonė. Vilnius: VU leidykla.
20. Galinienė, B. (2004). Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija: monografija. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, p. 307.
21. Galinienė B., Malevskienė S. (2005) Nekilnojamojo turto rinka ir jos aktyvumo svyravimai. Parkas mieste – socialinis ir ekonominis veiksnys: tarptautinės konferencijos medžiaga, Vilnius, 2005 m. spalio 7 d.. p 81-89.
22. Galinienė B., Malevskienė S., Marčinskas A. (2006). Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos ciklai. Ūkio technologinis ir ekonominis vystymas, Vol. XII (2), p. 161-167.
23. Galinienė B., Marčinskas A.(2001) Lietuvos turtas: jo vertė ir vertintojai. Ekonomika. P. 72-83. Vilnius: VU leidykla. Nr. 54, p. 37-43.
24. Galinienė B., Šopienė I. (2003) Draudžiamojamajam nekilnojamojo turto vertės nustatymo metodologiniai aspektai. Pinigų studijos, Ekonomikos teorija ir praktika. p. 60-73.
25. Gasilionis A., Kasperavičius R. (2006) Nekilnojamojo turto administravimas.- VŠĮ LBK, p.164.
26. Golob K., Bastic M., Psunder I. Analysis of Impact Factors on the Real Estate Market: Case Slovenia. Engineering Economics. 2012, Vol. 23 Issue 4, p.357-367.
27. Greef J. Ir Haas R. T. (2000). Housing price, bank lending and monetary policy. Financial Structure, Bank Behaviour and Monetary Policy in the EMU Conference, October 5-6, 2000, Groningen.
28. Guo J., Yuan J., Chen H. (2010). Analysis on the Influences of Local Economic Growth about Real Estate in Jilin. Energy Procedia, 1 The Chinese Economy, vol. 43, no. 2, March–April 2010, p. 53–63.
29. Gulbinas A., Povilaitytė L. (2007) Triukšmo ir oro taršos kriterijų reikšmingumas vertinant nekilnojamąjį turtą. Lietuvos turto vertintojai - paslaugų paletė ir konjunktyros mugė: mokslinės – praktinės konferencijos medžiaga (p. 44-45), Vilnius: LTVA.

30. Hall, C. (2004). *Timing the real estate market: how to buy low and sell high in real estate*, 3rd edition. New York: McGraw-Hill.
31. Jakutis A., Petraškevičius V., Stepanovas A., Šečkutė L., Zaicev S. (2005). *Ekonomikos teorija*. Vilnius: Eugrimas, p. 370.
32. Jonaitis V., Kriaučiūnas J., Griesiutė M. (2003). Bankų kreditų naudojimas būsto sąlygoms gerinti. *Technological and Economic Development of Economy*, p. 34–38.
33. Jurevičienė D., Okunevičiūtė-Neveauskienė L. (2008). Būsto įsigijimo sąlygų įtaka jaunimui įsitvirtinti nacionalinėje darbo rinkoje. *Verslas: teorija ir praktika*, Vol. 9, no. 2, p. 116-124. Vilnius : Technika.
34. Kancerevyčius G. (2009). *Finansai ir investicijos*. Vilnius: Biznio mašinų kompanija, p. 880.
35. Keizerienė Ž., Simanavičienė E. (2011). The influence of macroeconomic factors for lithuanian real estate market crises. *Economics & Management.*, Vol. 16, p. 323-329.
36. Keskin B.(2008). Hedonic analysis of price in the istanbul housing market. *International Journal of Strategic Property Management*, Vol. 12 Issue 2, p.125-138.
37. Koetter M., Poghosyan T. (2008). Do regional real estate market developments affect bank distress? A multilevel mixed-effect analysis. *Research Center Deutsche Bundesbank*. P. 33
38. Kontrimas V. (2005). Hibridinių skaitinių metodų panaudojimas nekilnojamojo turto rinkose. *Informacinės technologijos 2005: konferencijos pranešimų medžiaga*. Kaunas: Technologija, p.141-144.
39. Korpacz P. F. Real estate value cycles – critical knowledge for the 21st century. *Real Estate Issues*, Winter99/2000, Vol. 24 Issue 4, p. 61-62.
40. Kryvobokov, M. and Wilhelmsson, M. (2007) Analysing location attributes with a hedonic model for apartment prices in Donetsk, Ukraine, *International Journal of Strategic Property Management*, 11(3), pp. 157–178.
41. Kvedaravičienė I. (2008). Būsto ūkio funkcionavimas sisteminiu požiūriu. *Organizacijų vadyba: sisteminiai tyrimai*, p. 49-59.
42. Laurinavičius A., Galinienė B. (2011). Nekilnojamojo turto vystytojas kaip ekonominės veiklos dalyvis. *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos*. 2010/2011, p. 36-47.
43. Leika M., Valentinaitė M. (2007). Determinants of house price dynamics and banks behaviour in central and eastern European countries. *Monetary Studies (Bank of Lithuania)*.Vol. 11 Issue 2, p 5-23.
44. Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas// *Valstybės žinios*. 2011, Nr. VIII-1864.
45. Lietuvos Respublikos vyriausybė. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės// *Valstybės žinios*. 2011, Nr. 1049.

46. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas Nr. 1-446. Žin., 2004, Nr. 34-620.
47. Luo Z. Q., Liu C., Picken D. (2007) Housing price diffusion pattern of Australia's state capital cities, *International Journal of Strategic Property Management*, 11(4), p. 227-242.
48. Malienė V. (2000). Vertės sąvoka nekilnojamojo turto vertinime. Turto ir verslo vertinimo aktualijos Lietuvai integruojantis į tarptautines rinkas: konferencijos pranešimai (p. 30-35). Vilnius.
49. Marčinskas A. V. (2004) Lietuvos turtas: jo vertė ir vertintojai. Vilnius: VU leidykla.
50. McCarthy J., Peach R. W. (2004). Are Home Prices the Next "Bubble"? *FRBNY Economic Policy Review*, 10(3), 1–17.
51. Melnikas B. (1999). Real Estate Valuation and Investment. *Real Estate Valuation and Investment*. Vilnius: Technika, p. 71-78.
52. Milerytė E., Jurevičienė D. (2010). Gyventojų būsto kreditavimo analizė sisteminiu požiūriu. *Mokslas – Lietuvos ateitis*. 2 tomas, Nr. 2, p. 55-61. Vilnius: Technika.
53. Mueller, G. R. (2002). What will the next real estate cycle look like? *Journal of Real Estate Portfolio Management*. Vol. 8, Nr.2, p. 115-125.
54. Ozus E., Dokmeci V., Kiroglu G. and Egdemir G. (2007) Spatial analysis of residential prices in Istanbul, *European Planning Studies*, 15(5), p. 707–721.
55. Pranulis V. (2007). Marketingo tyrimai: teorija ir praktika – Vilnius: Vilniaus Universitetas, p. 310.
56. Raslanas S., Tupėnaitė L., Šteinbergas T. (2006). Research on the prices of flats in the South East London and Vilnius. *International Journal of Strategic Property Management*, Vol. 10 (1). Vilnius: Technika, p. 51-63.
57. Raslanas S., Tupėnaitė, L. (2007). Individualių namų vertinimo ypatumai, taikant lyginamosios vertės metodą. Ūkio technologinis ir ekonominis vystymas. Vol XI, No 4, 233–241.
58. Rukšaitė A., Misiūnas P. Ekonomikos perkaitimo samprata ir kriterijai // Lietuvos statistikos darbai : ketvirtinis statistikos žurnalas 2005, nr. 1, p. 42-48.
59. Rutkauskas A. V. (2001). Nekilnojamojo turto plėtotė, investicijos ir rizika: monografija. Vilnius: VGTU leidykla Technika, p. 404.
60. Snieška V., Vasiliauskienė L., Venclauskienė D. (2011) Evaluation of outsourcing models determining the variation of transaction costs. *Economics & Management*, Vol. 16, p 428-436.
61. Snieškienė G. (2009). Išorinės aplinkos veiksnių poveikio eksporto kainodaros strategijai vertinimas. *Ekonomika ir vadyba*, Nr. 14, p. 968-975.

62. Stasiulionis A., Ustinovičius L., Zavadskas E. K. (2002). Development of commercial estate market in Baltics. *Tiltai*, Nr. 4, p. 31-39.
63. Šarkinienė E. Gaigalienė L. (2005). Vilniaus miesto gyvenamųjų objektų rinkos analizė ir vystimosi tendencijos priklausomai nuo dislokacijos vietos // 8- osios Lietuvos jaunių mokslininkų konferencijos „Lietuva be mokslo – Lietuva be ateities“, įvykusios Vilniuje 2005 m. kovo 24 – 25 d. medžiaga: Vilnius, Technika, p 331-336.
64. Thrall G. I. (2002). *Bussiness Geography and New Real Estate Market Analysis*. US: Oxford University Press.
65. Haibin Zhu (2006). The structure of housing finance makets and house in Asia. *BIS Quarterly Review*, p. 55-69.
66. Tumelionis A. (2011). Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose. Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos.2010/2011, p. 6-14.
67. Tupėnaitė L. (2007). Neurotinių tinklų taikymas nekilnojamojo turto kainoms prognozuoti. Lietuvos turto vertintojai - paslaugų paletė ir konjunktūros mugė: mokslinės- praktinės konferencijos medžiaga (p. 40-41), Vilnius: LTVA.
68. Lietuvos Respublikos vyriausybė. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas. *Žin.*, 2011, Nr. 86-4139.
69. Lietuvos Respublikos vyriausybė. Turto ir verslo vertinimo metodika. // Verslo žinios. 2012 Nr.16-426
70. UAB „Verslo žinios“. Konsultacijos vadovui (2006). Nekilnojamasis turtas. Vilnius.
71. Urbanskienė R., Vaitkienė R., Clottey B. (1998). Rinkos tyrimai ir analizė. Kaunas: Technologija.
72. Urbonaitė A. (2008-01-23). Nuomonė. Ar žinote, kas lemia turto vertę? [žiūrėta 2011-10-14]. Prieiga per internetą:<<http://verslas.delfi.lt/realestate/nuomone-ar-zinote-kas-lemia-turto-verte.d?id=15721448>>.
73. Vitas A. (2007). Pagrindiniai principai nustatant nekilnojamo turto rinkos vertę. Lietuvos turto vertintojai - paslaugų paletė ir konjunktūros mugė: mokslinės- praktinės konferencijos medžiaga (p. 43), Vilnius: LTVA.
74. Грабовый М. Г. И др. (1999). *Экономика и управление недвижимости*. Смоленск: Сталин-Плюс.
75. Максимов. (1999). *Экономика недвижимости*. Санкт-Петербург: ЗАО Питер Бук.
76. Стерняк Г. (2005). Технология анализа рынка недвижимости. Москва: Алксвелл.
77. Abišala A. (2013). Ekonomistų prognozės: ko laukti 2013 metais. [žiūrėta: 2013-03-14]. Prieiga per internetą: < <http://www.lrytas.lt/verslas/izvalgos-ir-nuomones/ekonomistu-prognozes-ko-laukti-2013-metais.htm?p=2>>.

78. "Bigbank" svetainė. Baltijos šalių NT rinkoje tikimasi teigiamų pokyčių. [žiūrėta: 2013-02-09] Prieiga per internetą: < <http://www.bigbank.lt/lt/naujienos/naujien-archyvas/68-2012/634-baltijos-ali-nt-rinkoje-tikimasi-teigiam-pokyi>>.
79. Dienraštis "veidas.lt" (2012). Nekilnojamojo turto rinką augins skandinavų pasitikėjimas ir NVS lėšos. [žiūrėta: 2013-02-09]. Prieiga per internetą: < <http://www.veidas.lt/nekilnojamojo-turto-rinka-augins-skandinavu-pasitikejimas-ir-nvs-lesos>>.
80. Dienraštis "15min.lt" (2012). Bankų prognozė: NT rinkos sąstingis tęsis iki 2013 metų pabaigos. [žiūrėta: 2013-02-09]. Prieiga per internetą: < <http://www.15min.lt/naujiena/verslas/finansai/banku-prognoze-nt-rinkos-sastingis-tesis-iki-2013-metu-pabaigos-662-214149#ixzz2R8JzfLuf>>.
81. Estijos Statistikos departamentas. [žiūrėta 2012-11-14]. Prieiga per internetą: <<http://www.stat.ee/subject-areas>>
82. Eesti Pank bank of Estonia. Statistics. [žiūrėta 2012-11-14]. Prieiga per internetą: <<http://www.eestipank.info/pub/en/dokumentid/statistika>>
83. Fuks E. (2013). Kas skuba įsigyti nuosavą būstą? [žiūrėta: 2013-02-09] Prieiga per internetą: <<http://verslas.delfi.lt/nekilnojamosis-turtas/kas-skuba-isigyti-nuosavabusta.d?id=60312717>>.
84. Latvijos Centrinis bankas. Statistika. [žiūrėta 2012-11-14]. Prieiga per internetą: <<http://www.bank.lv/eng/main/all/statistics>>
85. Latvijos Statistikos departamentas. [žiūrėta 2012-10-14]. Prieiga per internetą: <<http://www.csb.gov.lv/csp/content/?lng=en&cat=355>>
86. Lietuvos Statistikos departamentas. Materialinės investicijos ir statyba (2008.). [žiūrėta 2012-10-14]. Prieiga per internetą: <http://www.stat.gov.lt/lt/catalog/list/?cat_y=1&cat_id=4&id=1531>.
87. Lietuvos Statistikos departamentas. Metiniai statybos įmonių atliktų darbų duomenys [žiūrėta: 2012-10-14]. Prieiga per internetą: < <http://www.stat.gov.lt/lt/pages/view/?id=2314>>.
88. Lietuvos Respublikos centrinio banko tinklapis (2012). Apklausa: komerciniai bankai kitamet nebesitiki nekilnojamojo turto kainų augimo, daugėja manančių, kad būstas dar pils. [žiūrėta: 2013-02-09]. Prieiga per internetą: < http://www.lb.lt/apklausa_komerciniai_bankai_kitamet_nebesitiki_nekilnojamojo_turto_kainu_augimo_daugeja_mananciu_kad_bustas_dar_pigs>.
89. Miknevičius L. (2013). Būsto rinką: kur suka pirkėjai. [žiūrėta: 2013-03-29]. Prieiga per internetą: <<http://verslas.delfi.lt/nekilnojamosis-turtas/busto-rinka-kur-suka-pirkejai.d?id=61014703>>.

90. Nekilnojamojo turto portalas "ntspekuliantai.lt". [žiūrėta: 2013-01-14]. Prieiga per internetą: <<http://www.ntspekuliantai.lt/lt/statistika/>>.
91. Nekilnojamojo turto rinkos duomenų bazė "Spot.city24" [žiūrėta: 2013-01-15]. Prieiga per internetą: <http://spot.city24.lt/spot/user/publicreports.html?state=OBJECT_TYPE>.
92. Newsec/Re&Solution finansų ir nekilnojamojo turto konsultacijų bendrovė. Baltic property market report 2013. [žiūrėta: 2013-03-19]. Prieiga per internetą: <http://www.newsec.com/Global/Newsec%20Property%20Outlook/NPO_Spring_2013_A4.pdf>.
93. Portalas "balsas.lt" (2011). Ekspertai: NT rinka iki 2020-ųjų liks "išalę". [žiūrėta: 2013-02-09]. Prieiga per internetą: <<http://www.balsas.lt/naujiena/546546/ekspertai-nt-rinka-iki-2020-uju-likis-isale>>.
94. Portalas "verslosavaite.lt" (2013). Kaip šiuo metu laikosi Baltijos šalių NT rinka? [žiūrėta: 2013-02-09]. Prieiga per internetą: <<http://www.verslosavaite.lt/index.php/Kaip-siuo-metu-laikosi-Baltijos-saliu-NT-rinka.html>>.
95. Ober-haus. Nekilnojamojo turto rinkos apžvalgos. [žiūrėta: 2013-01-09]. Prieiga per internetą: <<http://www.ober-haus.lt/naujienos/nekilnojamojo-turto-rinkos-tyrimai>>.
96. Tarptautinė nekilnojamojo turto konsultacijų bendrovė "Colliers". [žiūrėta: 2013-01-14]. Prieiga per internetą: <<http://www.colliers.lt/Reports>>.
97. Varanauskienė J. (2012). J.Varanauskienė: lūkesčiai dėl NT brangimo - ne visai pagrįsti. [žiūrėta: 2013-02-09] Prieiga per internetą: <<http://verslas.delfi.lt/nekilnojamosis-turtas/jvaranauskiene-lukesciai-del-nt-brangimo-ne-visai-pagristi.d?id=59761849>>.