

ŠIAULIŲ UNIVERSITETAS
SOCIALINIŲ MOKSLŲ FAKULTETAS
EKONOMIKOS KATEDRA

Rasa PELĖDŽIŪTĖ

Finansų ir investicijų ekonomikos studijų programos studentė

LIETUVOS GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO
RINKOS POKYČIAI IR PERSPEKTYVOS

Magistro darbas

Šiauliai, 2014

ŠIAULIŲ UNIVERSITETAS
SOCIALINIŲ MOKSLŲ FAKULTETAS
EKONOMIKOS KATEDRA

Rasa PELĖDŽIŪTĖ

LIETUVOS GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO
RINKOS POKYČIAI IR PERSPEKTYVOS

Magistro darbas

Finansų ir investicijų ekonomika (L100),

Darbo vadovas:

lekt. dr. Andrius RAKICKAS

Teigiu, kad magistro darbas, kurį teikiu studijų krypties magistro kvalifikaciniam laipsniui įgyti yra originalus autorinis darbas.

(Studento parašas)

Pelėdžiūtė, R. (2014). Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos pokyčiai ir perspektyvos: finansų ir investicijų ekonomikos magistro baigiamasis darbas / baigiamojo darbo vadovas: lekt. dr. A. Rakickas. Šiaulių universitetas, Ekonomikos katedra, 91 p. (106 p.).

SANTRAUKA

Magistro darbe nagrinėjami Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos pokyčiai, palyginama nekilnojamojo turto kainų diferenciacija Lietuvos didžiuosiuose miestuose, nuomos kainų dinamika ir ją lemiantys veiksniai. Darbą sudaro konceptualioji, analitinė – tiriamoji ir konstruktyvioji dalys. Pirmojoje dalyje pateikiama nekilnojamojo turto ir jo rinkos samprata, gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos funkcionavimo mechanizmas, kas lemia gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos kainas ir jų klasifikacija, taip pat gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos cikliškumas. Antroje darbo dalyje atliekama bendra Lietuvos nekilnojamojo turto kainų dinamika 2002 – 2012 m. laikotarpiu ir gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos charakteristika 2008 – 2013 (iki IV ketv.) m. laikotarpiu. Regresinės ir koreliacinės analizės pagalba nustatomi veiksniai, turėję įtakos gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų pokyčiams. Trečiojoje darbo dalyje pateikiamos ekspertų apklausos išvados, taip pat remiantis antroje dalyje regresinės ir koreliacinės analizės gautais rezultatais buvo išskirti veiksniai, turėję didžiausios įtakos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos kainoms, taip pat pateikiamas prognozavimas 2013 – 2014 metams ir perspektyvų modelis.

Pelėdžiūtė, R. (2014). Lithuanian residential real estate market changes and perspectives: the final work of financial and investment economics of university's master studies / scientific supervisor: Lecturer dr. A. Rakickas. Šiauliai University, the Department of Economics, 91 pg. (106 pg.).

SUMMARY

Master's thesis compare Lithuanian residential real estate price changes in major cities of Lithuania, also differentiation in real estate prices, rental price dynamics and its determinants. The work consists of conceptual, analytical and constructive components. First part analysis real estate market and the concept of the residential real estate market mechanism, which leads to the residential real estate market prices and their classification, also the residential real estate market in cycling. The second part analysis the total Lithuanian real estate price dynamics of the 2002 - 2012 year period, also the residential real estate market performance 2008 - 2013 (until the fourth quarter) period. Regression and correlation analyzes helps to identify the factors that had an impact on the residential real estate price changes. The third part presents the expert findings of the survey, on the basis of the second part of this work: the identified factors that had the biggest impact on the residential real estate market prices are included in the prediction model of 2013 – 2014 year period.

TURINYS

ĮVADAS.....	9
1. GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS IR JOS FUNKCIONAVIMO TEORINIAI ASPEKTAI.....	12
1.1 Nekilnojamojo turto ir jo rinkos samprata.....	12
1.2 Gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos funkcionavimas	16
1.3 Gyvenamojo nekilnojamojo turto kainas lemiantys veiksniai ir jų klasifikavimas.....	21
1.4 Gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos ciklai	26
2. LIETUVOS GYVENOMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS POKYČIAI IR VERTINIMAS.....	32
2.1 Tyrimo metodologija	32
2.2 Bendra nekilnojamojo turto kainų dinamika Lietuvoje	36
2.3 Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto charakteristika 2008 – 2012 m. laikotarpiu.....	44
2.4 Gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų pokyčius lėmę veiksniai 2002 – 2012 m. laikotarpiu.....	53
2.4.1 Demografinių veiksnių pokyčiai ir jų vertinimas	53
2.4.2 Makroekonominių rodiklių pokyčiai ir jų vertinimas	57
2.4.3 Gyvenamojo nekilnojamojo turto kreditavimo pokyčiai ir jų vertinimas	66
2.4.4 Statybų sektoriaus pokyčiai ir jų vertinimas.....	69
3. LIETUVOS GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS PERSPEKTYVOS 2013 – 2014 METAMS.....	74
3.1 Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos perspektyvų modelis.....	74
IŠVADOS.....	81
LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	85
PRIEDAI.....	Er
ror! Bookmark not defined.	
1 priedas.....	Error! Bookmark not defined.
2 priedas.....	Error! Bookmark not defined.
3 priedas.....	Error! Bookmark not defined.
4 priedas.....	Error! Bookmark not defined.
5 priedas.....	Error! Bookmark not defined.
6 priedas.....	Error! Bookmark not defined.
7 priedas.....	Error! Bookmark not defined.

8 priedas.....	Error! Bookmark not defined.
9 priedas.....	Error! Bookmark not defined.
10 priedas.....	Error! Bookmark not defined.
11 priedas.....	Error! Bookmark not defined.
12 priedas.....	Error! Bookmark not defined.

LENTELĖS

1 lentelė. Gyvenamojo ir komercinio nekilnojamojo turto lyginamosios charakteristikos lentelė	Error! Bookmark not defined.	14
2 lentelė. Nekilnojamojo turto kainas lemiančių veiksnių matrica		17
3 lentelė. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų pagal paskirtis ir nuosavybės teises pokyčiai, nuo 2008 iki 2013 m.		25
4 lentelė. Būsto kainų pokyčio ir pasirinktų demografinių rodiklių tarpusavio ryšiai, 2002 – 2012 m. laikotarpiu.....		39
5 lentelė. Makroekonominiai rodikliai ir jų pokyčiai 2002 – 2012 m. laikotarpiu.....		56
6 lentelė. Būsto kainų pokyčio ir makroekonominių rodiklių tarpusavio ryšiai, 2002 – 2012 m. laikotarpiu.....		64
7 lentelė. Būsto paskolų sumos litais, palūkanų normos ir metinės paskolos grąžinimo normos kitimo dinamika, 2004 – 2012 m. laikotarpiu		66
8 lentelė. Būsto paskolų sumos eurais, palūkanų normos ir metinės paskolos grąžinimo normos kitimo dinamika, 2004 – 2012 m. laikotarpiu		68
9 lentelė. Būsto kainų pokyčio ir palūkanų normos litais, eurais tarpusavio ryšiai, 2004 – 2012 laikotarpiu.....		68
10 lentelė. Būsto kainų pokyčio ir statybos sąnaudų kainų indekso (SSKI) tarpusavio ryšys, 2002 – 2012 m. laikotarpiu.....		72

PAVEIKSLAI

1 pav. Nekilnojamojo turto rinkos tipai.....	15
2 pav. Nekilnojamojo turto rinka, kaip gaubiančiosios sistemos dalis.....	18
3 pav. Nekilnojamojo turto kainas lemiančių veiksnių klasifikavimas.....	21
4 pav. Pagrindinės veiksnių grupės, lemiančios gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos vertę.....	23
5 pav. Ekonomikos ir trumpo laikotarpio NT rinkos aktyvumo ciklų ryšys.....	29
6 pav. Analitinės – tiriamosios ir konstruktyviosios darbo dalių tyrimo etapai.....	32
7 pav. Pastatytų gyvenamųjų pastatų dinamika Lietuvoje, 2002 – 2012 m. laikotarpiu.....	37
8 pav. Baigtų statyti pastatų bendro ploto (tūkst.m ²) dinamika Lietuvoje, 2002 – 2012 m. laikotarpiu.....	38
9 pav. Gyvenamojo fondo pasiskirstymas pagal administracinę teritoriją, 2002 – 2012 m. laikotarpiu.....	40
10 pav. Lietuvos teritorijoje atliktų statybos darbų savo jėgomis indekso dinamika, 2002 – 2012 m. laikotarpiu.....	41
11 pav. Įregistruotų parduotų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m ² kainos pokyčiai Lietuvoje, 1999 – 2012 m. laikotarpiu, lyginant kainas su 1998 m. IV ketvirčiu, proc.	42
12 pav. Įregistruotų parduotų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m ² kainos pokyčiai Lietuvoje, 1999 – 2012 m. laikotarpiu, lyginant kainas su ankstesniu ketvirčiu, proc.....	43
13 pav. Didžiųjų Lietuvos miestų senos statybos butų kainų (tūkst. Lt./m ²) pokyčiai gyvenamuosiuose rajonuose ir senamiestyje, centre, 2008 – 2013 iki IV ketv. laikotarpiu .	45
14 pav. Didžiųjų Lietuvos miestų naujos statybos butų kainų (tūkst. Lt./m ²) pokyčiai gyvenamuosiuose rajonuose ir senamiestyje, centre, 2008 – 2013 iki IV ketv. laikotarpiu .	46
15 pav. Didžiųjų Lietuvos miestų 1 kambario buto nuomos kainos (Lt.) pokyčiai gyvenamuosiuose rajonuose ir senamiestyje, centre, 2008 – 2013 iki IV ketv. laikotarpiu .	48
16 pav. Didžiųjų Lietuvos miestų 2 kambarių buto nuomos kainos (Lt.) pokyčiai gyvenamuosiuose rajonuose ir senamiestyje, centre, 2008 – 2013 iki IV ketv. laikotarpiu .	49
17 pav. Didžiųjų Lietuvos miestų 3 kambarių buto nuomos kainos (Lt.) pokyčiai gyvenamuosiuose rajonuose ir senamiestyje, centre, 2008 – 2013 iki IV ketv. laikotarpiu .	51
18 pav. Gyventojų skaičiaus (vnt.) ir gyventojų prieaugio dinamika Lietuvoje, 2008 – 2012 m. laikotarpiu.....	53
19 pav. Imigrantų ir emigrantų skaičiaus dinamika Lietuvoje, 2002 – 2012 m. laikotarpiu.....	54
20 pav. Santuokų ir ištuokų skaičiaus (vnt.) dinamika Lietuvoje, 2008 – 2012 m. laikotarpiu	55
21 pav. Lietuvos bendrojo vidaus produkto (mln. Lt.) ir statybų sektoriaus sukuriama BVP (mln. Lt.) dinamika, 2002 – 2012 m. laikotarpiu.....	59
22 pav. Užimtųjų šalyje (tūkst.) ir užimtųjų statybų sektoriuje (tūkst.) dinamika, 2002 – 2012 m. laikotarpiu.....	60
23 pav. Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio (Lt.) dinamika Lietuvoje, 2002 – 2012 m. laikotarpiu.....	61
24 pav. Tiesioginių užsienio investicijų (mln. Lt.) pasiskirstymo nekilnojamojo turto ir statybų sektoriuje dinamika, 2004 – 2012 m. laikotarpiu.....	62
25 pav. Materialinių investicijų į gyvenamuosius statinius (mln. Lt.) dinamika, 2008 – 2012 m. laikotarpiu.....	63
26 pav. Šalyje atliktų statybos darbų savo jėgomis (tūkst. Lt.) dinamika, 2002 – 2012 m. laikotarpiu.....	70

27 pav. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statybos (vnt.) dinamika, 2002 – 2012 m. laikotarpiu.....	71
28 pav. Šalies statybos sąnaudų kainų indekso dinamika, 2002 – 2012 m. laikotarpiu	72
29 pav. BVP 1-am gyventojui ir vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio prognozė 2013 – 2014 metams, Lt.	76
30 pav. Infliacijos lygio ir užimtumo prognozė 2013 – 2014 metams, Lt.	76
31 pav. Statybos sąnaudų kainų indekso ir būsto kainų pokyčių, lyginant su praėjusių metų ketvirčiu, proc. prognozė 2013 – 2014 metams.....	77
32 pav. Palūkanų normos, proc. prognozė 2013 – 2014 metams, Lt.....	78

IVADAS

Dar prieš Lietuvai tampant viena iš Europos Sąjungos narių, gyvenamojo būsto rinkoje buvo jaučiama jos įtaka. Todėl galima teigti, jog kainų šuolį lėmė ne tik tokie veiksniai, kaip palankios kreditavimo sąlygos, gyventojų pajamų augimas ir kt., bet ir subjektyvūs faktoriai, vyravo populiarinė nuomonė, jog įstojimas į ES pabrangins turto kainas, taip pat lūkesčiai, jog aukštesnis pragyvenimo lygis leis įsigyti geresnį būstą. Vieniems būstas tai tik buveinė, skirta patenkinti pagrindiniams poreikiams, kitiems – būtinybė. Kadangi Lietuvos gyventojams būstas – labai svarbus, todėl turėtų būti pateikiama tinkama informacija apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas. Vienas iš svarbių aspektų – būsto vertės kitimas, kuris verčia gilintis į nekilnojamojo turto rinką ir ją įtakojančius veiksnius. Šiuo metu yra iškilusi problema, jog Registrų centras nebeteikia metinių ir pusmečio nekilnojamojo turto rinkos duomenų, dėl šios paslaugos nuostolingumo ir nesąžiningų vartotojų. Tai kelia didelį susirūpinimą tiek analitikams, tiek nekilnojamojo turto vertintojams, kadangi be šios informacijos negalima matyti tendencijų ir prognozuoti, o vertinant turtą tenka priimti subjektyvius sprendimus. Nekilnojamojo turto rinka visada vaidino pakankamai svarbų vaidmenį šalies ekonomikoje: ji sudaro didžiąją dalį nacionalinio šalies turto, sieja nekilnojamojo turto agentūras, draudimo ir lizingo bendroves, finansinius tarpininkus, spekuliantus ir kt. Didžiausias dėmesys Lietuvos nekilnojamojo turto rinkai buvo skiriamas po „nekilnojamojo turto kainų burbulo“ sprogo. Šiandieninė nekilnojamojo turto rinkos realybė – darbuotojų algų grįžimas į prieškriazinį lygį, teigiamos ateities perspektyvos, euro įvedimo lūkesčiai ir noras įdarbinti pinigus, privertė gyventojus atsigręžti į nekilnojamojo turto rinką, tad joje vėl ima dominuoti pirkėjai.

Tyrimo aktualumas. Nekilnojamojo turto rinkos įtaka kitoms rinkoms, bei šalies ūkiui verčia svarstyti įvairias priežastis, lėmusias nekilnojamojo turto kainų bumą, ypatingai tai tapo aktualu po pastarųjų metų įvykio – „nekilnojamojo turto kainų burbulo“ sprogo, taip pat analizuoti kaip kito gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų dinamika po minėto įvykio ir prognozuoti ateities perspektyvas. Dabartinė situacija rodo, jog šalies ūkis atsigauna, ketinančių įsigyti būstą pirkėjų skaičius sparčiai auga, o rinkoje paklausa prieš pasiūlą ima viršyti, todėl ima trūkti patrauklių objektų. Lietuvos ekonomikos augimas, teigiamos ateities perspektyvos skatina nekilnojamojo turto rinkos dalyvius laukti 2014 m. pavasario, kuomet turėtų paaiškėti rinkos kainos tendencijos ir jų augimo tempas.

Tyrimo problema. Nuo 2008 m. pabaigos Lietuvos ūkiui perėjus į recesijos fazę, nekilnojamojo turto rinka kito ir išryškėjo neigiami jos pokyčiai. Gyvenamojo būsto kainos sustojo kilusios, o ir sandorių skaičius akivaizdžiai sumažėjo. Sugriežtėjusios kreditavimo sąlygos ir atsiradęs neapibrėžtumas nekilnojamojo turto rinkoje sumažino skolinimą būstui įsigyti. Galima teigti, jog tuo metu nebuvo skiriama pakankamai dėmesio būsto vertę lemiančių rodiklių analizei, todėl nekilnojamojo turto vertės kitimas išlieka vienas iš svarbių analizuojamų akcentų. Svarbu ne tik apžvelgti nekilnojamojo turto recesijos fazę, bet ir ištirti situaciją kuri vyksta šiuo metu, kuomet šalies ekonomika atsigauna. Tačiau vertinant nekilnojamojo turto rinką yra susiduriama su tokiais problemomis kaip: nepakankami statistiniai duomenys, prieštaringas informacijos pateikimas ir jos patikimumas, nevienarūšės duomenų sistemos atskirais laikotarpiais ir kt.

Tyrimo objektas – Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka.

Tyrimo dalykas – atlikti Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos kainų pokyčių vertinimą ir pateikti prognozes 2013 – 2014 metams.

Tyrimo uždaviniai:

1. Apibendrinti nekilnojamojo turto rinkos sampratas ir klasifikacijas;
2. Susisteminti nekilnojamojo turto rinkos kainą lemiančius veiksniai;
3. Įvertinti gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų ir nuomos dinamiką didžiuosiuose Lietuvos miestuose;
4. Atlikti gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų pokyčius lėmusių veiksnių analizę;
5. Pateikti išvadas, rekomendacijas bei gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos vystymosi perspektyvų modelį.

Tyrimo metodai. Darbe naudojama mokslinės literatūros analizė; statistinių duomenų lyginamoji analizė; duomenų grupavimas ir sisteminimas; absoliutinių, santykinių ir vidutinių dydžių skaičiavimas; rezultatams pateikti taikytas grafinis duomenų modeliavimas; gyvenamojo nekilnojamojo turto kainas įtakančių veiksnių analizė, pasitelkiant SPSS programą: atliekama koreliacinė ir regresinė analizė; prognozavimas; apibendrinimas.

Tyrimo rezultatai. Darbą sudaro konceptualioji, analitinė – tiriamoji ir konstruktyvioji dalys. Pirmojoje - konceptualiojoje, darbo dalyje pateikiama nekilnojamojo turto ir jo rinkos samprata, gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos funkcionavimo mechanizmas, kas lemia gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos kainas ir jų klasifikacija, taip pat gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos cikliškumas. Antrojoje darbo dalyje atliekama bendra Lietuvos

nekilnojamojo turto kainų dinamika 2002 – 2012 m. laikotarpiu, taip pat gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos charakteristika 2008 – 2013 (iki IV ketv.) m. laikotarpiu, t.y. senos ir naujos statybos butų kainų pokyčiai, bei 1, 2, 3 kambarių butų nuomos kainų pokyčiai minėtu laikotarpiu. Regresinės ir koreliacinės analizės pagalba nustatomi veiksniai, turėję įtakos gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų pokyčiams. Trečiojoje darbo dalyje pateikiamos ekspertų apklausos išvados, remiantis antroje dalyje išskirtais veiksniais, turėjusiais didžiausios įtakos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos kainoms, pateikiamas prognozavimas 2013 – 2014 metams ir perspektyvų modelis.

Mokslinio darbo rezultatų reikšmingumas: atlikta analizė leidžia įvertinti, kurie veiksniai turėjo didžiausios įtakos gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų pokyčiams. Tyrimo metu gauti rezultatai neabejotinai turi praktinę naudą ir yra reikšmingi Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos dalyviams, taip pat turėtų sudominti ir nekilnojamojo turto rinkos ekspertus, panaudojant pateikiamą perspektyvų modelį.

Atsiribojimai: atliekant Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos pokyčių analizę, dėl duomenų trūkumo ir neprieinamumo, buvo atsiribota nuo individualių namų, sodų ir kt. gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, t.y. analizei buvo pasirinkti analizuoti – butai. Analizuojant senos ir naujos statybos butų kainų pokyčius, bei 1, 2, 3 kambarių butų nuomos kainos didžiuosiuose Lietuvos miestuose, pasirinktas 2008 – 2013 (iki IV ketv.) laikotarpis, dėl ankstesnių metų duomenų trūkumo ir neprieinamumo. Didieji Lietuvos miestai pasirinkti dėl tos priežasties, jog jie yra didžiausios Lietuvos gyvenamojo būsto rinkos sudedamosios dalys, o visų kitų miestų kitimo tempai yra lėtesni. Pastebėta, jog nekilnojamojo turto registras pateikia ne visą reikiamą informaciją, todėl analizuojant įregistruotų patalpų pagal paskirtis ir nuosavybės teises, naudojamas tik 2008 – 2013 m. laikotarpis, o Lietuvos banko pateikiama informacija apie paskolas suteiktas būstui įsigyti – 2004 – 2012 m. laikotarpis.

Raktiniai žodžiai: gyvenamasis nekilnojamas turtas, gyvenamojo nekilnojamojo turto kainas lemiantys veiksniai, Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto perspektyvos.

1. GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS IR JOS FUNKCIONAVIMO TEORINIAI ASPEKTAI

1.1 Nekilnojamojo turto ir jo rinkos samprata

Kadangi kiekvienos šalies klestėjimo ir stabilumo pagrindu galima laikyti ekonomikos plėtrą, todėl vis labiau tampa aktualūs šalies vystymosi ekonominiai rodikliai. Stipri šalies ekonomika ir jos augimas sudaro palankias sąlygas gyvenimo lygio augimui, socialinių problemų sprendimui, kreditavimo sąlygų gerėjimui, o tuo pačiu ir nekilnojamojo turto plėtrai. Nekilnojamąjį turtą dažnai apibrėžiame kaip butą, namą ar paprasčiausiai gyvenamąją vietą. Šiuo atveju yra akcentuojama turto paskirtis, tačiau iš juridinio asmens pusės, nekilnojamam turtui yra suteikiama kita reikšmė, dėl jo pritaikymo paskirties. Kadangi nekilnojamasis turtas apima didžiausią bet kurios šalies aktyvų dalį, hipotekos kapitalo rinka daro didžiausią įtaką visoms ekonomikos sferoms (Lunkevičius ir kt., 2001). Taigi, šie apibūdinimai pabrėžia tik nekilnojamojo turto paskirtį, tačiau nepateikia jo, kaip objekto sampratos. Teoriniam apibūdinimui šito nepakanka, kadangi reikia atsižvelgti į tai, kad nekilnojamasis turtas yra vienas iš turto – „vertę ir savininką turinčių ekonominių išteklių, kuriais disponuoja ekonominis subjektas“ rūšių (Galiniene, 2004).

Nekilnojamasis turtas visų pirma gali būti suprantamas kaip žemė su jos esminiais pagerinimais, taip pat kaip objektas, kurį galima paliesti. Tačiau iš kitos pusės, prekė nekilnojamojo turto rinkoje yra ne fiziniai objektai, o įvairios teisės į tuos objektus (Tarasevič, 2000).

Bendriausiu atveju nekilnojamasis turtas gali būti struktūrizuojamas orientuojantis į šiuos pagrindinius požymius (Dubinas, V. 1997):

- *Natūralus nekilnojamasis turtas*, kuris gali būti arba yra sukurtas be žmogaus dalyvavimo. Tai turtas, sietinas su gamtos ištekliais, identifikuotais su žeme.
- *Dirbtinis nekilnojamasis turtas*, kuris sukurtas žmogaus ar visuomenės, sietinas su žemės sklypuose pastatytais pastatais, statiniais, įrenginiais.

Taip pat nekilnojamasis turtas gali būti *natūraliai dirbtinis*, kuomet jį kuriant vyrauja naturalūs procesai, tačiau kartu dalyvauja ir žmogus. Toks turtas yra siejamas su žemės sklypų sukultūrinimu, su dirbtiniu natūralaus nekilnojamojo turto sukūrimu ir t.t.

Nekilnojamasis turtas, t.y. tai žemė ir su ja susiję objektai, kurių buvimo vietos negalima pakeisti nekeičiant jų naudojimo paskirties ar nemažinant jų vertės (Dubinas, 1997; Pridėtinės vertės mokesčio įstatymas, 2002).

Nekilnojamasis turtas – tai žemė ir jos priklausiniai bei teisė jais naudotis. Žemės priklausiniai čia suvokiamas kaip visi objektai esantys virš ar po žeme, t.y. namai, mokyklos, įmonės, keliai, vamzdynai, kurie padidina žemės vertę (Jakobus, 2009; Fraser, 2009).

Vakarų šalių, ypač angliškoje literatūroje šiems aspektams apibūdinti naudojamos sąvokos „real estate“ ir „real property“. Kai kurių autorių požiūriu teisinė ir socialinė nekilnojamojo turto sampratos apibūdina jį kaip ekonominę kategoriją. Detalesni nekilnojamojo turto apibūdinimai daugiausiai priklauso nuo to, kokiu tikslu ir kokiam kontekste norima juos pateikti. (Ragauskienė, 2011). Pasaulinėje literatūroje „real estate“ dar apibūdinama kaip „žemė ir visi ant jos stovintys pastovūs statiniai“. Svarbiu bruožu yra tai, kad „žemė“ kartu apibūdinama su statiniais, ir tai parodo, kad kiekvienas nekilnojamas turtas yra neatsiejamas nuo žemės (Sterniak, 2005).

Tačiau nekilnojamas turtas gali būti apibrėžiamas ne tik kaip prekė, bet ir kaip investicijų objektas. Investuojantis asmuo, susidurdamas su didele rizika dėl ką tik išskirtų turto savybių ir vertindamas turto investicinį patrauklumą, kelia jam papildomus reikalavimus bei kriterijus. Nekilnojamas turtas *kaip investicijų objektas*, sugretinus jį su alternatyviomis investicijomis finansų rinkoje, turi keletą išskirtinių savybių tokių kaip: nedalumas, ypatingos valdymo problemos, nevienodumas, didelės operacinės išlaidos, ypatingai rizika, informacijos netobulumas ir kt. (Tarasevič, 2000).

Galima teigti, kad nekilnojamas turtas turi prekės formą, kadangi yra perkamas ir parduodamas, o gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka turi visas prekių rinkai būdingas savybes: pirkėjus, pardavėjus ir geografinę vietovę, kurioje pirkėjai ir pardavėjai derasi ir nustato kainą (Islam, Asami, 2009).

Dažnai išskiriami tokie nekilnojamojo turto specifiniai ypatumai (Bagdžiūnienė, 2011):

- *Unikalumas* – daiktai gali skirti dydžiu, kokybe, aplinka ir kitomis savybėmis;
- *Sudėtingas finansinis atsiskaitymas*, tradiciškai jungiantis rankpinigius ar užstatą ar įkeitimą;
- *Stacionarumas, nejudrumas, neatskiriamas nuo buvimo vietos*, taigi pirkėjas perka ir vietovę; jam tenka atvykti ir pasižiūrėti pačiam;
- *Savybių asimetrija*, nes pirkėjo ir pardavėjo interesai dažnai nesutampa;

- *Ilgas kūrimo periodas* bei *didelis kapitalo poreikis*;
- *Mažas likvidumas*, tai tokia prekė, kurią įprasta greitai neparduoti.

Bendras Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos skirstymas, pagal objektus, susideda iš dviejų grupių, t.y. žemė ir statiniai. **Žemė:** komercinės paskirties; namų valdų; sodininkų bendrijų; pramonės, sandėliavimo; žemės ūkio. **Statiniai:** administraciniai pastatai ir patalpos; butai; vieno – dviejų butų namai; komercinės paskirties pastatai ir patalpos (Adomaitienė, Stalmačenkaitė, 2009).

Pagal funkcinę paskirtį nekilnojamas turtas gali būti skirstomas į dvi stambias kategorijas: gyvenamąjį ir komercinį. Komercinis turtas yra dviejų rūšių: duodantis pelną ir turtas, sudarantis sąlygas gamybinei veiklai. Rinkos požiūriu tiek gyvenamasis, tiek komercinis nekilnojamas turtas pasižymi skirtingomis savybėmis (Gasilionis, A., Kasperavičius, R., 2006) (žr. 1 lent.).

1 lentelė

Gyvenamojo ir komercinio nekilnojamojo turto lyginamosios charakteristikos lentelė

Charakteristika	Gyvenamasis nekilnojamas turtas	Komercinis nekilnojamas turtas
<i>Ryšys „kredito dydis-vertė“</i>	Aukšta koreliacija	Žema koreliacija
<i>Likvidumas</i>	Didelis	Mažas
<i>Priklausomybė nuo regioninės ekonominės situacijos</i>	Maža	Didelė
<i>Rizika</i>	Maža	Didelė
<i>Pagrindinis rinkos operacijų tipas</i>	Pirkimas-pardavimas	Nuoma
<i>Galimybė pritraukti finansavimą</i>	Palyginti didelė	Palyginti maža

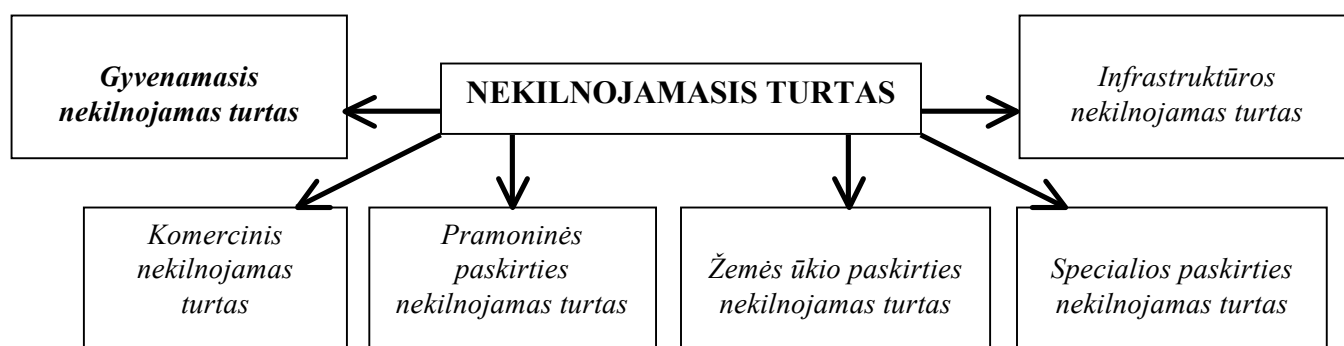
Šaltinis: Galinienė, B. (2004). *Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija*. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla.

Svarbu pažymėti tai, jog gyvenamasis nekilnojamas turtas yra ne tik investicinis objektas, leidžiantis tikėtis vertės padidėjimo ar nuomos teikiamų pajamų, bet ir materialus turtas, kuriuo galima naudotis, t. y. būste galima gyventi. Dėl šios ypatybės jis laikomas saugia investicija: sumažėjus gyvenamojo nekilnojamojo kainoms, investuotojas gali naudotis turimu turtu ir laukti palankesnės progos jam parduoti (Leika, Valentinaitė, 2007)

Pagal A. Maslow hierarchinę poreikių piramidę, galima teigti, jog būstas tenkina pagrindinius *fiziologinius, saugumo ir socialinius poreikius*. O komercinis ar pramoninis turtas tenkina daug aukštesnius – *pripažinimo poreikius*. Kadangi žmogaus gyvenime piramidės apačioje esantys poreikiai yra pagrindas aukštesniems poreikiams, galima daryti išvadą, kad

būsto svarba didesnė nei komercinio ar pramoninio nekilnojamojo turto žmogaus poreikių tenkinimo skalėje (Rybakova, 2009).

Nekilnojamojo turto objektai yra klasifikuojami remiantis įvairiais kriterijais: geografiniu arba vietos požiūriu; pagal nuosavybės formą: visuomeninis ir privatus nekilnojamasis turtas; pagal turto objekto dydį ir kitais aspektais. Dažniausiai mokslinėje literatūroje nekilnojamo turto objektų klasifikavimas remiasi nekilnojamojo turto objekto paskirties išskyrimu. Pagal nekilnojamojo turto objektų paskirtį nekilnojamasis turtas gali būti skirstomas tokiu būdu (žr. 1 pav.,)



1 pav. Nekilnojamojo turto tipai

Šaltinis: sudaryta remiantis: Marčinskas A., Galinienė B. (2006). *Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos ciklai*.

Toks klasifikavimas palengvina nekilnojamojo turto analizės procesą, padeda greičiau nustatyti nekilnojamojo turto būklės, panaudojimo ir rinkos savybių pokyčius (Paliulis, 2009).

Nekilnojamojo turto rinkos sąvoka tampa labai svarbi analizuojant nekilnojamąjį turtą. Nekilnojamojo turto rinka apima pirkimą, pardavimą, žemės, bei gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų vystymą. O svarbiausiais nekilnojamojo turto rinkos dalyviais galima laikyti: savininkus, statybininkus, nekilnojamojo turto agentus, nuomininkus, architektus, pirkėjus ir pan. (Pranulis, 2007).

Paklausa, pasiūla ir kaina – tai bendrieji veiksniai, kurie sąlygoja visas rinkas. Paklausą ir pasiūlą galima laikyti priežastiniais veiksniais, o kaina pasireiškia kaip kitų dviejų veiksmų sąveikos ir rinkos aktyvumo rezultatas. Nekilnojamojo turto rinka susiformuoja sąveikaujant nekilnojamojo turto rinkos **pasiūlai** – kuri susideda iš dviejų dalių: esamos ir naujos pasiūlos, ir **paklausos** – tai tam tikras nekilnojamojo turto rūšies vienetų skaičius, kuris bus nupirktas ar išnuomotas (Galinienė, Marčinskas, Malevskienė, 2006). Ši rinka yra kitokia nei kitų prekių paslaugų rinka. Esant paklausai, visu pirma, namų ūkiai skiriasi savo sudėtimi ir struktūra,

perkamąją galia, žiniomis, privilegijomis ir pns. Remiantis pasiūla, nekilnojamojo turto rinkos yra padalintos į geografiškai apibrėžtas tarpines rinkas (subrinkas), ir kiekviena tokia rinka turi skirtingus individų apgyvendinimo tipus, priklausomai nuo juos veikiančių sąlygų (pavyzdžiui, darbo vietų skaičius, apsipirkimo galimybės, mokyklos, poilsis ir ramybė, socialinės aplinka, ir pan.). Kai būsto kainos esančioje tarpinėje nekilnojamojo turto rinkoje ar jos dalyse pakyla aukščiau kainų vidurkio, toliau paklausa būstui, esančiam toje rinkoje, iš esmės viršija pasiūlą. Kitose subrinkose, kuriose kainos atsiduria žemiau kainų vidurkio, atsitinka priešingai: laisvo būsto pasiūla viršija jų paklausą (Kuzmicka, 2011).

Keičiantis šalies ekonomikai visos rinkos jaučia įtaką, ne išimtis ir nekilnojamojo turto rinka. O didžiausios įtakos nekilnojamojo turto vertei turi pasiūlos ir paklausos santykis. Nekilnojamojo turto rinka yra laikoma ir ekonomikos indikatoriumi: jei situacija nekilnojamojo turto rinkoje blogėja, reikėtų tikėtis nuosmukio ir visoje ekonomikoje, jei situacija nekilnojamojo turto rinkoje gerėja, tai po to seka pakilimas ir realioje ekonomikoje (Rybakova, 2009).

Apibendrinant galima teigti, jog mokslinėje literatūroje yra išskiriama daug nekilnojamojo turto apibrėžimų, tačiau daugelis autorių supranta nekilnojamąjį turtą kaip fizinį objektą, kuriam yra būdingos ekonominės ir teisinės savybės. Nekilnojamasis turtas turi prekės formą, kadangi jis yra perkamas ir parduodamas, tačiau jis gali būti laikomas ir investicijų objektu. Nekilnojamojo turto rinka apima pirkimą, pardavimą, žemės, bei gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų vystymą. Nekilnojamojo turto rinka laikoma ir ekonomikos indikatoriumi: jei situacija nekilnojamojo turto rinkoje blogėja, reikėtų tikėtis nuosmukio ir visoje ekonomikoje, jei situacija nekilnojamojo turto rinkoje gerėja, tai po to seka pakilimas ir realioje ekonomikoje.

1.2 Gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos funkcionavimas

Gyvenamasis nekilnojamasis turtas pasižymi unikalia savybe pritraukti ir patenkinti socialines reikmes, o siekiant apibrėžti gyvenamąjį būstą kaip prekę, reikėtų sujungti fizinį ir teisinį nekilnojamojo turto apibrėžimus. Fizinis nekilnojamojo turto apibrėžimas nustato fizinės objekto ribas, apskaičiuoja plotą ir nurodo vietovės santykį su kitomis turto rūšimis. Teisinis apibūdinimas identifikuoja turimas teises ir nagrinėja vieno subjekto nuosavybės perdavimą kitam subjektui. Paprastai, keičiantis nekilnojamojo turto savininkui pats 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 (Rybakova, 2009).

Rinkos dalyvių veiksmai yra veikiami jų norų ir lūkesčių apie nekilnojamojo turto

panaudojimą ar galimą gauti naudą. Pagal šias charakteristikas rinkos segmentavimas atskiria potencialius objekto naudotojus ar rinkos dalyvius nuo kitų. Tačiau rinkos dalyviai yra suinteresuoti tam tikra nauda iš nekilnojamojo turto objekto. Nekilnojamojo turto objektai turi skirtingą panaudojimą, savybes, vietą ir panašiai, todėl ir jų teikiama nauda yra skirtinga. Nekilnojamojo turto disgregavimas atskiria analizuojamą objektą ir konkuruojančius objektus nuo kitų nekilnojamojo turto objektų pagal jų būdingus bruožus ir savybės (Aleknavičius, 2008).

Versle, susijusiame su nekilnojamoju turtu, dalyvauja daug įvairių profesijų atstovų. Nekilnojamojo turto rinkos dalyviai sudaro sandorius, perka, parduoda, stato, administruoja ir t. t. Pagrindiniai nekilnojamojo turto rinkos dalyviai yra pateikiami 2 lentelėje. (Dobrovolski ir kt., 2006).

2 lentelė

Pagrindiniai nekilnojamojo turto rinkos dalyviai

Pavadinimas	Apibrėžimas
<i>Pirkėjai ir pardavėjai</i>	Tai plačiausia kategorija, į kurią įeina ir privatūs asmenys, ir įmonės, investuotojai, statybos bendrovės. Visi jie turi skirtingus interesus, finansines galimybes, tačiau jie panašūs tuo, kad pasirodo rinkoje norėdami pirkti ar parduoti specifinį nekilnojamojo turto objektą.
<i>Nekilnojamojo turto plėtros specialistai</i>	Tai gali būti matininkai, planavimo specialistai, architektai. Pagrindinė jų paskirtis – paversti žemės sklypą patraukliu nekilnojamojo turto objektu.
<i>Nekilnojamojo turto brokeriai</i>	Brokeriai vykdo nekilnojamojo turto pirkimą–pardavimą, nekilnojamojo turto rinkotyrą, reklamuodami ar sukurdami kitokią pateikimo potencialiam pirkėjui ar investuotojui strategiją ir t. t. Brokeriai randa pirkėjus ir pardavėjus rinkoje ir suveda juos kartu.
<i>Investuotojai</i>	Nekilnojamasis turtas yra brangus, didesnė dalis jo pirkimo išlaidų yra finansuojama imant kreditą. Ir privačios, ir valstybinės struktūros gali būti įtrauktos finansuojant nekilnojamojo turto pirkimą ar statymą. Investuojant ar finansuojant nekilnojamąjį turtą svarbu ištirti rizikos veiksnius, teisingai įvertinti užstatomą objektą, siūlyti palankias ir lanksčias kredito vykdymo sąlygas.
<i>Vertintojai</i>	Vertintojų paslaugomis naudojasi beveik visi nekilnojamojo turto rinkos dalyviai. Prieš pirkdamas ar parduodamas nekilnojamąjį turtą ir pardavėjas, ir pirkėjas nori žinoti jo vertę rinkoje. Investuotojai, prieš finansuodami projektą, nori žinoti jo investicinę vertę (naudojimo vertę).

Šaltinis: sudaryta autorės reiantis Aleknavičius A. (2008). *Nekilnojamojo turto vertinimas*.

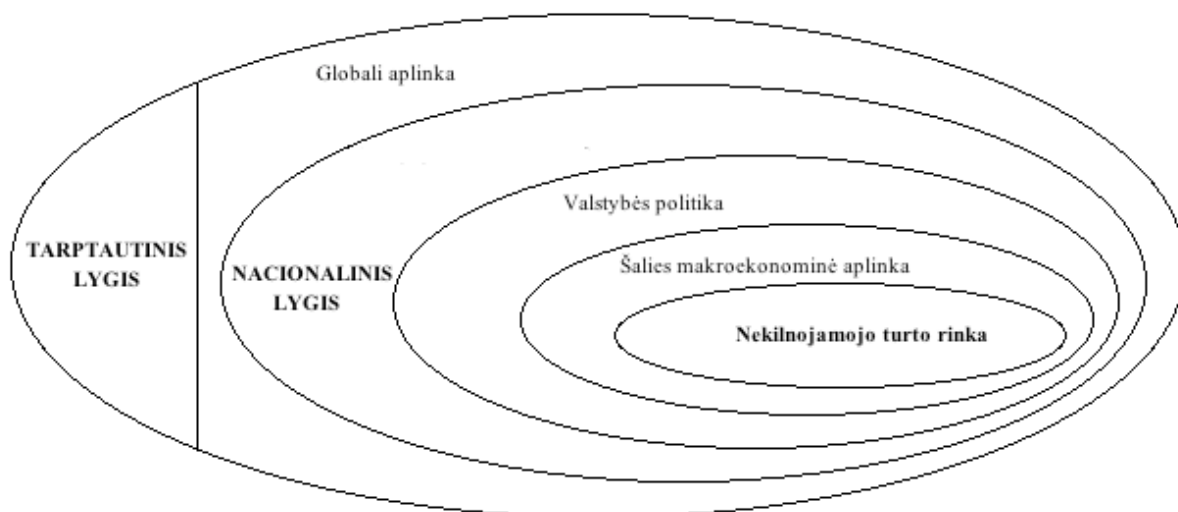
Nekilnojamojo turto rinka funkcionuoja rezultatyviai, kai jos veikimo išdava yra pasiektas pagrindinis rinkos tikslas – paskirstoma prekė (arba pasiekama rinkos pusiausvyra). Kitu atveju

daroma prielaida, kad rinka funkcionuoja nerezultatyviai. Funkcionuodama gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka siekia tam tikrų tikslų. Pirminis nekilnojamojo turto rinkos tikslas yra paskirstyti prekę (nekilnojamojo turto rinkos objektą) (Kvedaravičienė, 2010). Pagrindinė nekilnojamojo turto rinkos funkcija – patenkinti pagrindinius rinkos dalyvių poreikius ir „reaguoti“ į tų poreikių pasikeitimus (Ādmīdiņš, Zvanītājs 2011).

Nekilnojamojo turto rinkos sistema pagal veikimo pobūdį gali būti dviejų pagrindinių tipų (žinoma, galimi ir tarpiniai variantai) (Lydeka, Kvedaravičienė, 1997):

1. Dirbtinai suorganizuota pagal komandinės ekonomikos principus. Šiuo atveju nekilnojamojo turto rinkos dalyviai veikia tokioje aplinkoje, kur galioja subjektyvios funkcionavimo taisyklės, pvz., būstas paskirstomas administraciniu principu pagal valdžios institucijų direktyvas.

2. Dirbtinai suorganizuota ir natūraliai besivystanti pagal rinkos veikimo principus. Šiuo atveju nekilnojamojo turto rinkos dalyviai veikia tokioje aplinkoje, kur veikia paklausos ir pasiūlos dėsniai bei konkurencija.



2 pav. Nekilnojamojo turto rinka, kaip gaubiančiosios sistemos dalis

Šaltinis: Venclauskienė, D., Snieška, V. (2010). Real estate market and slowdown interaction in Countries with transition economy. *Ekonomika ir vadyba*. Nr. 14.

Nekilnojamojo turto rinkos veikimo (funkcionavimo) erdvė yra ribojama geografiškai, todėl apibrėždami nekilnojamojo turto rinką ją visada siejame su tam tikra geografine vietoje, kuriai būdingi specifiniai bruožai. Tai lyg ir skatintų daugiau dėmesio skirti artimiausios aplinkos (miesto, šalies) įtakos analizei, tačiau būdamas didesnės, gaubiančiosios sistemos dalimi, nekilnojamojo turto rinka taip pat yra veikiama pokyčių bet kurios aukštesnės gaubiančiosios

sistemos lygiu. Venclauskienė ir Snieška (2010) pateikė tokį pereinamosios ekonomikos šalių nekilnojamojo turto rinkos, kaip ekonominės sistemos dalies modelį (žr. 2 pav.). Kaip matyti iš 2 paveikslo, nekilnojamojo turto rinka yra ekonominės sistemos dalis, kur šalies ir tarptautinė aplinka, t.y. šalies, regiono ar net pasaulio ekonomika, politinė situacija, klimato, makroekonominiai rodikliai daro įtaką kiekvienos šalies ar miesto nekilnojamojo turto rinkos raidai, nekilnojamojo turto kainai ir nekilnojamojo turto rinkos dalyvių elgsenai.

Kuo labiau nuo konkretaus nekilnojamojo turto yra nutolusi gaubiančioji aplinka, tuo daugiau laiko praeina, kol pasireiškia tam tikras poveikis nekilnojamojo turto rinkoje. Pavyzdžiui, krizė JAV (2008 m.) nekilnojamojo turto rinkoje turėjo poveikį ir Lietuvos nekilnojamojo turto rinkai, tačiau kol realiai jį pajutome, praėjo daugiau laiko, nei kalbėtume apie krizės Latvijoje poveikį Lietuvos nekilnojamojo turto rinkai ir panašiai (Kvedaravičienė, 2008b).

Literatūroje mažai kalbama apie globalizacijos procesų įtaką nekilnojamojo turto rinkai. Globalizacijos procesas iš esmės pakeitė įprastą nekilnojamojo turto rinkos veikimo specifiką ir paskatino (paskirstant /diversifikuojant turtą, turto įsigyjant nuosavybėn nestabilios ekonomikos metu) užtikrinti kapitalo ir pajamų saugumą ir generuoti patrauklią grąžą. Pagrindiniu globalizacijos iššūkiu laikoma konkurencingų strategijų plėtra. Rinkos reakcija į globalizacijos procesus turi svarbių pasekmių miesto augimui, vystimuisi ir konkurencingumui. Todėl kliūčių pašalinimas kapitalo srautams, informacijos padidėjimas, technologinių pokyčių plėtra, prekybos liberalizacija, finansinių rinkų liberalizacija, intensyvi žinių plėtra ir technologijų taikymas, turizmo ir vartojimo padidėjimas bei visuomenės mąstymo revoliucija skatina globalizacijos proceso vystimąsi, lengvina įėjimą į užsienio rinkas. Tokiu būdu minėti šalies ekonominiai, finansiniai, politiniai, technologiniai veiksniai yra veikiami globalizacijos procesu ir tampa vis labiau priklausomi nuo pasaulinių rinkų tendencijų (Cohen, 2012).

2 lentelėje pateiktiems dalyviams dalyvaujant nekilnojamojo turto rinkoje yra vykdomos tokios veiklos (Betts ir Ely, 1994):

- 1) nekilnojamojo turto pirkimas, pardavimas (mainai);
- 2) nekilnojamojo turto finansavimas;
- 3) nekilnojamojo turto nuoma;
- 5) nekilnojamojo turto draudimas;
- 6) nekilnojamojo turto projektavimas, vystymas, statyba (gamyba).

Ekonomikos teorijos darbuose skiriamos trys galimos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos būsenos (Leika, Valentinaitė, 2007):

Pirkėjo rinka – gyvenamojo nekilnojamojo turto paklausa gerokai mažesnė už būsto pasiūlą ($QD < QS$). Susidarius tokiai padėčiai, didesnes derybines galias turi pirkėjas. Pardavėjas yra priverstas mažinti būsto kainą, nes išlaidos naujo pirkėjo paieškai yra didesnės negu pelnas, gaunamas būstą pardavus didesne nei pirkėjo siūloma kaina. **Pardavėjo rinka** – gyvenamojo nekilnojamojo turto pasiūla gerokai mažesnė už būsto paklausą ($QS < QD$). Tokioje rinkoje pardavėjas turi didesnes derybines galias nei pirkėjas. Jeigu pirkėjas nesutinka mokėti pardavėjo pasiūlytos kainos, ieškoma kito pirkėjo, galinčio pasiūlyti didesnę kainą. Išlaidos pirkėjo paieškai mažesnės nei pelnas, gaunamas būstą pardavus didesne nei pirkėjo siūloma kaina. **Pusiausvyros rinka** – gyvenamojo nekilnojamojo turto pasiūla atitinka - gyvenamojo nekilnojamojo turto paklausą ($QS = QD$). Esant tokiai pusiausvyrai, pirkėjo ir pardavėjo derybinės galios yra lygios. Kad susidarytų pusiausvyra gyvenamasis nekilnojamas turtas turi būti vienu prekė, t. y. pirkėjas neturi teikti pirmenybės vienam būstui kito atžvilgiu. Tačiau tokia padėtis galima ir tada, kai būstas nėra vienu prekė – tam būtina, kad išlaidos pirkėjo paieškai būtų didesnės nei pelnas, gaunamas būstą pardavus didesne nei pirkėjo siūloma kaina, arba jam lygios.

Nekilnojamojo turto rinkoje išsivystė tam tikros tendencijos, bruožai kurie nebūdingi kitoms rinkoms. Išskirtinis bruožas nekilnojamo turto rinkos tai, kad neturi pastovios pardavimui ir pirkimui nustatytos vietos ir yra labai glaudžiai priklausoma nuo nekilnojamo turto, kaip ekonominio, teisinio ir socialinio santykio komplekso (Paliulis, 2009).

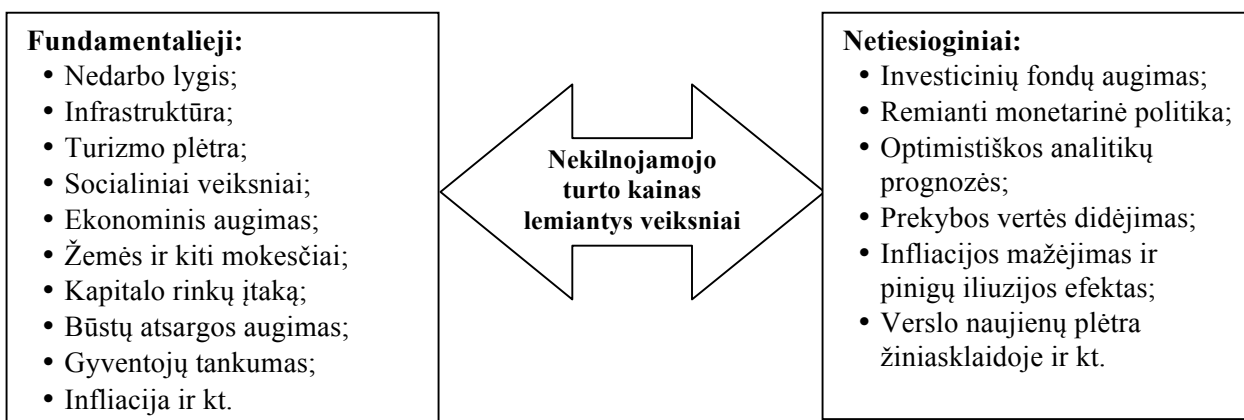
Išanalizavus gyvenamojo nekilnojamo turto rinkos dalyvius ir jų atliekamas funkcijas; nekilnojamojo turto rinkos funkcionavimas gali būti suprantamas kaip: organizacinės galimybės bei priemonės įsigyti, išlaikyti (eksploatuoti), renovuoti, parduoti nekilnojamąjį turtą pagal tam tikras taisykles, kurias dažniausiai sąlygoja ekonominės sistemos pobūdis (Kvedaravičienė, 2008b).

Apibendrinant galima teigti, jog nekilnojamojo turto rinkoje veikia daug dalyvių, o pagrindiniais yra laikomi: pirkėjai, pardavėjai, nekilnojamojo turto plėtros specialistai, nekilnojamojo turto brokeriai, investuotojai, vertintojai. Visiems išvardintiems nekilnojamojo turto rinkos dalyviams dalyvaujant – vykdomos tokios veiklos: nekilnojamojo turto pirkimas ir pardavimas, jo finansavimas, nuoma, nekilnojamojo turto draudimas, vystymas, statyba. Nekilnojamojo turto rinkai įtakos daro valstybės makroekonominė aplinka, valstybės politika (nacionalinis lygis) ir globali aplinka (tarptautinis lygis). Nekilnojamojo turto rinkos funkcionavimas gali būti suprantamas kaip: organizacinės galimybės bei priemonės įsigyti, išlaikyti (eksploatuoti), renovuoti, parduoti nekilnojamąjį turtą pagal tam tikras taisykles, kurias dažniausiai sąlygoja ekonominės sistemos pobūdis.

1.3 Gyvenamojo nekilnojamojo turto kainas lemiantys veiksniai ir jų klasifikavimas

Pirmiausiai nekilnojamasis turtas gali būti laikomas kaip nestandardizuotas vertingas dalykas, kuris žymiai skiriasi kokybės atžvilgiu ir kuris skiriamas regiono mastu. Tai, jog tam tikrame regione nėra prekybos centrų, leidžia suprasti, jog nekilnojamasis turtas neturi 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. O taip pat palyginus ilgas nekilnojamojo turto statybų laikas trukdo bendram nekilnojamojo turto rinkos pasiūlos ir paklausos subalansavimui (Kuzmicka, 2011).

Nekilnojamojo turto kainas lemiančių veiksnių yra daugybė, o juos klasifikuoti galima įvairiais būdais. Tačiau daugeliu atveju pagal bendruosius požymius jie yra klasifikuojami į fundamentalius ir netiesioginius (žr. 3 pav.).



3 pav. Nekilnojamojo turto kainas lemiančių veiksnių klasifikavimas

Šaltinis: Azbainis, V., Rudzkienė, R. (2011). Pereinamojo laikotarpio ekonominės krizės poveikio nekilnojamojo turto rinkai vertinimas. *Verslas: teorija ir praktika*. Nr. 12 (2); Simanavičienė, Ž., Keizerienė, E., Žalgirytė, L. (2012). Lietuvos nekilnojamojo turto rinka: nekilnojamojo turto ir statybos sąnaudų kainų analizė. *Economics and management*. No. 17 (3).

Bendro tikslaus fundamentalių veiksnių baigtinio sąrašo nėra, tačiau įprasta jiems priskirti veiksniai, kurie tiesiogiai veikia nekilnojamojo turto rinką, t.y. pasiūlą ir paklausą lemiančius veiksniai. Fundamentalieji veiksniai yra tie veiksniai, kuriuos lemia šalies ekonomikos ir finansų rinkos plėtra. Tokie veiksniai kaip paskolų prieinamumas, būsto pasiūlos ir paklausos santykis, palūkanų normų mažėjimas, būsto rinkos dalyvių lūkesčių pokyčiai veikia visu šalių būsto rinkas. (Akatjevaitė, 2011). Tačiau nekilnojamojo turto kainos nevisada priklauso nuo infliacijos lūkesčių ir kitų fundamentalių ekonominių veiksnių. Jas dažnai lemia trumpalaikiai pasiūlos ir paklausos veiksniai (Leika, 2008).

Tiesioginiai nekilnojamojo turto kainas lemiantys fundamentiniai veiksniai yra pajamos, pajamų augimas ir investicijų grąža. Tačiau veiksniai, tokie kaip: paskolų palūkanų norma, nedarbo lygis, BVP ir pan., taip pat turi įtakos nekilnojamojo turto kainoms, bet ji yra netiesioginė ir pasireiškia fundamentaliaisiais veiksniais (Björklund, Söderber, 1999).

Wensheng Peng (2002), išanalizuotas būsto kainų kitimas Honkonge, nustatė, kad pagrindiniai nekilnojamojo turto kainų kitimo veiksniai yra visų pirma fundamentalūs: nedarbo lygis, būsto paskolų palūkanų norma, taip pat skirtumas tarp namų ūkių skaičiaus ir valstybės nuomojamų būstų.

Dar vienas gyvenamojo nekilnojamojo turto kainas lemiančių veiksnių klasifikavimas – skirstymas į dvi grupes: **visuotinius** ir **individualius** veiksnius. **Visuotiniai veiksniai:** dabartinis ir laukiamas žemės nuosavybės saugumas; esamas ir laukiamas žemės nuosavybės mokesčių dydis; laukiamas nekilnojamojo turto kainų kitimas: laukiamas statybos kaštų, nuomos, palūkanų normų ir pinigų investavimo kitimas; laukiamas vidutinių grynujų pajamų kitimas bei žmonių darbo vietų saugumas; laukiamas nekilnojamojo turto likvidumas; kapitalo investavimo galimybės (saugumas ir pelnas); valstybinė politika (ypač gyvenamosios statybos plėtojimas, nuomininkų apsaugojimo priemonės). **Individualūs veiksniai:** nustatant rinkos vertę greta teisinių aplinkybių reikia atsižvelgti į visas faktines bei ekonomines aplinkybes, kurios įprastai veikia nekilnojamojo turto rinkos vertę. Visų pirma tai yra: regioninė ir ypatinga žemės sklypo padėtis; statybos rūšis ir mastas; vertę lemiančios teisės ir apribojimai; žemės sklypo paruošimo būklė; žemės sklypo forma ir dydis; žemės 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 (Galiniene, 2004).

Remiantis vertės teorija turtui yra keliamos 4 būtinos sąlygos, kurios ir yra turto vertės pagrindas. Kad objektas turėtų ekonomine vertę, turi būti įvykdytos šios sąlygos (Aleknavičius, 2001):

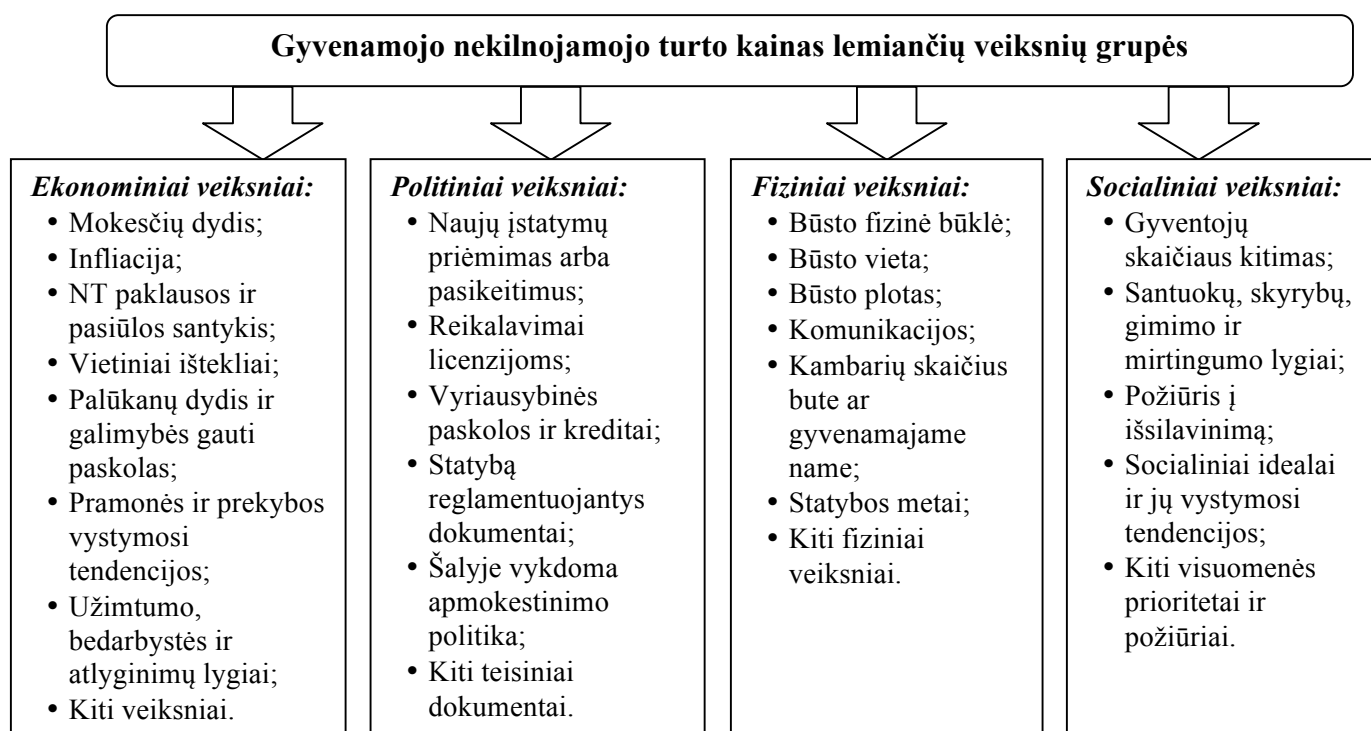
1. *Naudingumas.* Nekilnojamas turtas turi naudą, kai vykdo ekonominę funkciją;
2. *Retumas* pasireiškia, kai pasiūla yra ribota;
3. *Paklausa.* Norint, kad objektas turėtų vertę, reikalingi pirkėjai, pasiryžę jį nupirkti;
4. *Perleidžiamumas* – galimybė pakeisti naudojimo paskirtį ar savininką.

Nekilnojamojo turto vertinimas yra svarbus jo savininkams, pirkėjams, bankams, lizingo įmonėms, investuotojams – perkant būstą, sudarant paskolos sutartį, ieškant investavimo galimybių, rengiant finansinę atskaitomybę, nustatant nuomos kainą ar kilus civiliniam ginčui

(Krylovas ir kt., 2011).

Gyvenamojo nekilnojamojo turto kainas lemiančius veiksnius galima klasifikuoti į pasiūlos ir paklausos veiksnius. Pasiūlos veiksniai: statybų sektoriaus darbuotojų darbo užmokestis, medžiagų kaina ir bankų kreditavimo apimtis. Paklausos veiksniai: namų ūkių pajamos, reali būsto paskolų palūkanų norma, finansinis turtas, demografiniai ir darbo rinkos veiksniai, numatomas būsto kainų pokytis ir laukiama gyvenamojo nekilnojamojo turto gražos norma (Égert ir Mihaljek, 2007).

Platesnis gyvenamojo nekilnojamojo turto kainas lemiančių veiksnių klasifikavimas – skirstymas į keturias grupes pagal veiksnių poveikį atitinkamoms sferoms (žr. 4 pav.):



4 pav. Pagrindinės veiksnių grupės, lemiančios gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos vertę
Šaltinis: Nekilnojamojo turto terminų žodynas (2006). Vilnius; Stumbrys D. (2006). *Butų vertę Vilniuje įtakančių veiksnių statistinė analizė*; Galiniene B., Marčinskas A. (2001). Lietuvos turtas: jo vertė ir vertintojai. *Ekonomika* 54. Vilnius: VU I-kl.

Greta anksčiau minėtų pagrindinių gyvenamojo nekilnojamojo turto kainas lemiančių veiksnių grupių, t.y. ekonominių, politinių, socialinių ir fizinių veiksnių, galima plačiau analizuoti nekilnojamojo turto buvimo vietą, pagrindinius miestų plėtros principus, charakterizuojančius vietos padėtį, buvimo vietos vystymosi ciklus ir jų įtaką vertei; objekto vertinimui turimų (surinktų) duomenų pagrindinį grupavimą, apibūdinantį keturis pagrindinius aplinkos veiksnius. Kiti veiksniai, kurie taip pat veikia nekilnojamojo turto kainas – jo raida.

Nekilnojamasis turtas pereina tris stadijas: vystymosi metu, jo vertė auga; pusiausvyros arba statinės studijos metu – turi didžiausią vertė, o recesijos metu – nekilnojamojo turto vertė mažėja (Rybakova, 2009).

Psichologiniai veiksniai – tai visuomenės požiūris į nekilnojamąjį turtą, jo paklausą (Simanavičienė, Keizerienė, Žalgirytė, 2012). Rudzkienės ir Azbainio (2012) atliktas vartotojų lūkesčių ir būsto kainų ryšio pereinamosios ekonomikos šalyse tyrimas, parodė, jog vartotojų nuomonės apie ekonomines tendencijas ir būsimus pokyčius turi įtakos priimant sprendimus dėl investicijų į nekilnojamąjį turtą ir šis poveikis yra abipusis, t. y. pradžioje nuomonė gali kelti kainas, vėliau kainų pokyčiai turi įtakos nuomonės formavimuisi.

Turskis, Zavadskas, Peldschus, 2009; Peng, 2002 svarbiais laiko tokius pagrindinius makroekonominčius rodiklius: BVP augimas, infliacija, pinigų pasiūlos rodikliai, palūkanų norma valiutų kursų svyravimai, nedarbas, užimtumo lygis statybų sektoriuje, vartotojų kainų indekso kitimas. Tačiau būsto kaina priklauso ne tik nuo šalies BVP, realiosios palūkanų normos, namų ūkių skaičiaus, bet ir nuo būsto paskolų apimtys, kuriai įtakos turi ir būsto kaina (Greef ir Haas, 2000).

McCarthy ir Peach 2004 m. atliktas tyrimas parodė, jog gyvenamojo būsto kainos priklauso nuo būstų kiekio, namų ūkio pajamų, investicijų į būstą, žemės kainos ir lūkesčių. Tačiau vyrauja ir prieštaraujančių nuomonių, jog nekilnojamojo turto kainos ne visada priklauso nuo infliacijos lūkesčių ir kitų fundamentalių ekonominių veiksnių. Jas taip pat dažnai lemia trumpalaikiai pasiūlos ir paklausos veiksniai (Leika, 2008).

Išanalizavus įvairių autorių požiūrius galima išskirti tokius nekilnojamojo turto kainas lemiančius veiksniai: namų ūkių pajamos; BVP; BVP vienam gyventojui; disponuojamos namų ūkių pajamos; užimtumo/ nedarbo didėjimas; demografiniai veiksniai; banko kreditai; kredito palūkanų norma; nuomos pajamos; statybų kaštai ir kt. (Stoykova, 2011).

Pagrindiniai makroaplinkos veiksniai, lemiantys nekilnojamojo turto kainas: BVP ir užimtumas, palūkanų normos ir užsienio valiutos kursai, akcijų kainų indeksai, geografiniai veiksniai. Mikroekonominiai veiksniai – susiję su statybos aplinka: išduotų leidimų bei pastatytų pastatų skaičius, statybos kainų indeksai ir kt. (Vanichvatana, 2007).

Dar vienas svarbus veiksnys, lemiantys nekilnojamojo turto vertę rinkoje, yra tiesioginės užsienio investicijos. Tiesioginių užsienio investicijų panaudojimas nekilnojamojo turto sektoriuje lemia šiuos privalumus (Kuzmicka, 2011):

- aprūpina labai būtinomis investicijomis finansiniais ištekliais apribotą sektorių;

- atsiranda profesionalūs NT rinkos dalyviai, turintys patirties NT rinkos vystyme;
- panaudojamos naujos, kokybiškos technologijos;
- mažina nekilnojamojo turto statybos kaštus ilguoju laikotarpiu;
- sukuria papildomas darbo vietas ir pajamas;
- pagerina su NT objektu susijusios infrastruktūros kokybę.

3 lentelėje yra pateikiama susisteminta nekilnojamojo turto kainas lemiančių veiksnių matrica (žr. 3 lent.).

3 lentelė

Nekilnojamojo turto kainas lemiančių veiksnių matrica

	Malizia E., 1991	Rottke N. ir Warnecke M., 2002	Wernecke M. ir kt 2004	Vanichvatana 2007	Kvedaravičienė 2010	Azbainis V. ir Rudzkienė V., 2011
Ekonominės plėtros veiksniai: BVP, infliacija, nuomos rodiklis, kaina, pajamos, užimtumas.	X	X	X	X	X	X
Finansiniai veiksniai: palūkanų norma, užsienio valiutų kursai, akcijų kainos, kreditai.		X	X	X		
Politiniai veiksniai	X	X			X	
Technologiniai veiksniai		X			X	
Demografiniai veiksniai	X	X			X	
Geografiniai veiksniai				X	X	
Netiesioginiai veiksniai					X	X
Rinkos dalyviai	X				X	X

Šaltinis: Cohen, V. (2012). Komercinio nekilnojamojo turto rinkos modeliai ir veiksniai globalizacijos kontekste. *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos*. Lietuvos turto vertintojų asociacija Vilniaus universiteto Ekonomikos fakultetas.

Išanalizavus mokslinėje literatūroje išskiriamus veiksnius, kurie įtakoja nekilnojamojo turto kainas, analitinėje dalyje pasirinkta analizuoti dažniausiai minimus veiksnius, kuriuos darbo autorė sugrupavo į 4 kategorijas: demografinių veiksnių pokyčiai; makroekonominių rodiklių pokyčiai; nekilnojamojo turto kreditavimo pokyčiai; statybų sektoriaus pokyčiai.

Apibendrinant galima teigti, jog veiksniai, turintys įtakos nekilnojamojo turto (tuo pačiu ir gyvenamojo nekilnojamojo turto) kainų pokyčiams yra klasifikuojami skirtingai. Vieni autoriai klasifikuoja į fundamentalius ir netiesioginius, kiti – į visuotinius ir individualius, dar kiti – į ekonominius, politinius, fizinius ir socialinius. Pastebėta, jog vyrauja skirtinga nuomonė, kurie

veiksniai labiausiai įtakoja nekilnojamojo turto vertę, tačiau daugelio autorių nuomone yra išskiriami ekonominiai rodikliai; finansiniai veiksniai; demografiniai veiksniai. Išanalizavus mokslinėje literatūroje išskiriamus veiksnius, kurie įtakoja nekilnojamojo turto kainas, analitinėje dalyje pasirinkta analizuoti dažniausiai minimus veiksnius, kuriuos darbo autorė sugrupavo į 4 kategorijas: demografinių veiksnių pokyčiai; makroekonominių rodiklių pokyčiai; nekilnojamojo turto kreditavimo pokyčiai; statybų sektoriaus pokyčiai.

1.4 Gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos ciklai

Nekilnojamojo turto rinkoje pasaulyje užfiksuoti nemaži pelnai, tačiau ir dar didesni nuostoliai, kurie susiję su nekilnojamojo turto rinkų svyravimais, pasižyminčiais cikliškumu. Kaip ir kiekviename cikle, čia yra nuosmukiai, pakilimai, „burbulai“ ir „duobės“. Nekilnojamojo turto ciklai egzistuoja ir gyvenamųjų bei komercinės paskirties rinkose. Liberalizacija ir globalizacija, taip pat informacijos gausa apie kapitalo rinkas tik padidino svyravimus turto rinkose. (Korpacz, 2008).

Nekilnojamojo turto ciklai yra pasikartojantis reiškinys, išsiskiriantis bendra nekilnojamojo turto grąža, pasižymintis nereguliais svyravimais, kurie pastebimi ir kituose su nekilnojamojo turto veikla susijusiuose rodikliuose, nuolat besikeičiantis, pirmaujantis ir atsiliekančias nuo bendro nekilnojamojo turto ciklo (Cohen, 2012).

M. Ch. Chen, Y. Kawaguchi ir K. Patel (2004) nagrinėjo būsto kainų cikliškumą Azijos rinkoje (Hong Konge, Singapūre, Tokijuje ir Taipėjuje). Jie nustatė, kad kainų ciklai šiose rinkose sutapo, tačiau kainų pokyčius lėmė ekonominės plėtros veiksniai.

Nors mokslinėje literatūroje išskiriami įvairūs nekilnojamojo turto rinkos ciklinius svyravimus charakterizuojantys rodikliai, tačiau daugelyje empirinių tyrimų nustatyta, kad geriausiai nekilnojamojo turto rinkos ciklinius svyravimus atspindintis rodiklis yra nekilnojamojo turto kaina (Edelstein, Tsang, 2007).

Mažėjant palūkanoms ir ekonomikai gerėjant, auga gyventojų lūkesčiai, o tuo pačiu išauga nekilnojamojo turto paklausa. Padidėjęs statybų sektoriaus pelningumas pritraukia daugiau investuotojų, o nekilnojamojo turto paklausa išsilpečia, kainos stabilizuojasi arba net ima mažėti. Pasiūlai neaugant, arba augant vangiai kainos turėtų stabilizuotis tada, kai nekilnojamojo turto vertės ir disponuojamų pajamų santykis pasidaro neadekvačiai didelis ir dėl to sumažėja paklausa (Titarenko, Titova, 2006).

Norint apibūdinti NT rinkos ciklus, reikalingi duomenys. Paprastai standartiniai NT rinkos analizės duomenys skirstomi į keturias kategorijas (Galinienė, 2004; Marčinkas, Malevskienė, 2006):

- NT objekto aprašymas (pirminiai duomenys) – objekto teisiniai ir kiti dokumentai, savininko suteikti duomenys, vizualaus apžiūrėjimo duomenys, techninės ir kitos ekspertizės, objekto įvertinimo duomenys.
- Duomenys apie rinką, diferencijuojami pagal objektų tipus ir miesto zonas. Tai – statistinė informacija, gaunama iš vertintojų duomenų bazių, pirminiai NT objektų duomenys, reklaminiai statybos firmų bukletai, NT agentūrų duomenų bazės ir t. t.
- Duomenys apie rinką (bendro pobūdžio - pagal atsipirkimo tipus ir miesto zonas) ir oficialių organų registracijos duomenys apie įvykdytus sandorius mieste.
- Duomenys apie miesto NT rinkos rodiklius — tai kasmetiniai miesto statistiniai biuleteniai, statybos komitetų ataskaitos, specializuoti leidiniai.

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

Laiko aspektu, nekilnojamojo turto aktyvumo ciklai gali būti analizuojami tiek ilguoju, tiek trumpuoju periodu.

Ilguoju periodu nekilnojamojo turto rinkos ciklas iš esmės yra tiesinė funkcija, kuri kinta pagal gyventojų skaičių ir pajamų lygio pokyčius šalies mastu. Jei gimstamumo ir pajamų lygis šalyje kyla, kyla ir nekilnojamojo turto paklausa. Gyventojų gimstamumo ir darbo užmokesčio augimas veikia tiesiogiai, nes paprasčiausiai didėjant gyventojų skaičiui ir jų pajamoms, šeimoms reikia vietos kur gyventi, dirbti ir pramogauti (Liutikienė, 2010).

Trumpuoju periodu 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 normai, nekilnojamojo turto paklausa krinta, ir atvirkščiai, krintant palūkanų normoms, didėja nekilnojamojo turto paklausa. Šiuo požiūriu, nekilnojamojo turto

rinkos aktyvumo ciklas pralenkia šalies ekonomikos aktyvumo ciklą keliais laiko etapais. Šio reiškinio priežastis yra palūkanų normos priklausomybė nuo ekonomikos aktyvumo ciklo fazės. Kai šalies ekonomika patiria sąstingį, palūkanų normos pasiekia žemiausią tašką (dėl vyriausybės ekonominės politikos, siekiant paskatinti ekonomikos augimą), žemos palūkanų normos skatina nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą, o tai padeda pakilti šalies ekonomikai iš recesijos. Ekonomikos aktyvumui išibėgėjus, palūkanų normos pradeda kilti, o tai stabdo nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą (Galiniene ir kt., 2006).

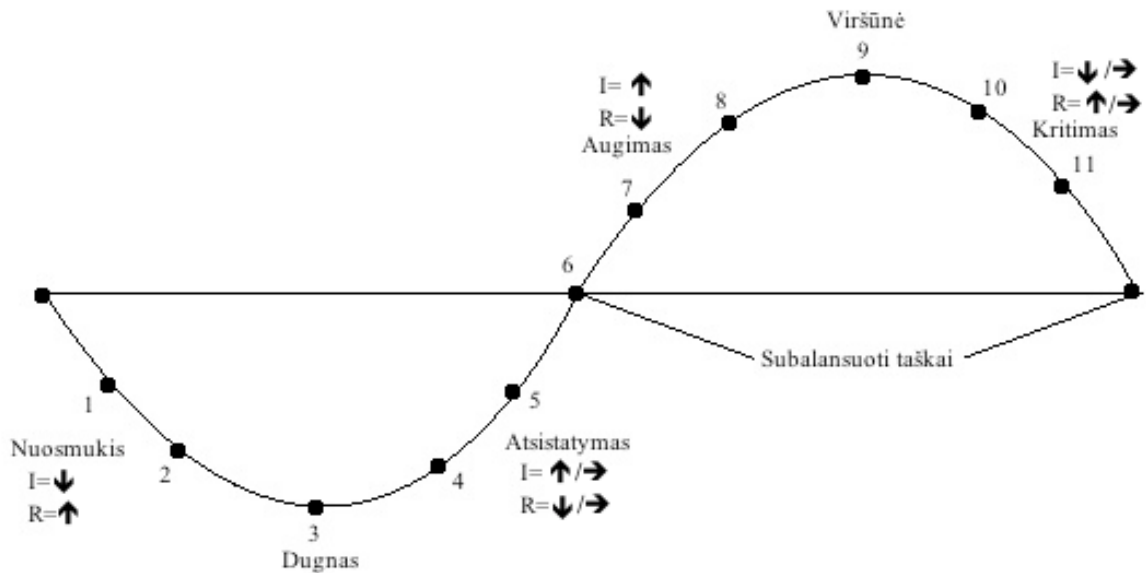
Nekilnojamojo turto ciklo bangos skiriasi savo ilgumu (laiko atžvilgiu), statumu ir aukštumu. Yra išskiriami septyni indikatoriai, kurie skirstomi į dvi pirmines grupes: nacionalines ir vietines. Pirmieji trys indikatoriai: infliacija, palūkanų norma ir investicijų srautai. Kiti faktoriai: nedarbas, migracija, progresas šalyje, naujos statybos. Tik tarpusavyje veikdami šie faktoriai priverčia nekilnojamojo turto rinką judėti viena ar kita kryptimi (Hall C., 2004).

Visų pirma nekilnojamojo turto rinkos cikliškumas nesutampa su ekonomikos cikliškumu, o pati nekilnojamojo turto rinka yra visos ekonomikos būklės rodiklis. Ekonomikos ir trumpo laikotarpio nekilnojamojo turto aktyvumo ciklą rūšys:

1. **Ekspansija.** Didėja statybų aktyvumas, susidomėjimas nekilnojamoju turtu, užimtumas, kyla gyvenamojo nekilnojamojo turto kainos.
2. **Sulėtėjimas, pikas, kritimas.** Teigiamas, bet mažėjantis susidomėjimas nekilnojamoju turtu, statybų aktyvumo sulėtėjimas, kainos yra pakankamai aukštos ir toliau kyla, užimtumas taip pat išlieka pakankamai aukštas. Pasiekus ciklo piką, susidomėjimas nekilnojamoju turtu ir statybų aktyvumas ima mažėti.
3. **Nuosmukis.** Mažėja užimtumas ir susidomėjimas nekilnojamoju turtu, krenta kainos ir galiausiai sumažėja statybų aktyvumas.
4. **Sulėtėjęs nuosmukis, sąstingis ir pakilimas.** Pakilimas iš statybų sąstingio bei užimtumo ir susidomėjimo nekilnojamoju turtu stabilizacija. Pasiekus sąstingį nekilnojamojo turto pramonė pradeda po truputį augti, kas suformuoja pagrindus naujai ekspansijai (Galiniene B., 2007).

Nuosmukio metu pajamos (I) mažėja, o maksimalus kapitalizacijos lygis (R) kyla. Atsistatymo laikotarpiu pajamos (I) kyla arba lieka stabilios, o kapitalizacija (R) krinta arba lieka panašios. Kirtus pusiausvyros tašką, kuris pažymėtas 6, kainos krenta, o pajamos kyla iki kol

pasiekiami viršūnė taške 9. Toliau prasideda rinkos lėtėjimas, kai pajamos nebekyla (Kuzmicka, 2009) (žr. 5 pav.).



5 pav. Ekonomikos ir trumpo laikotarpio NT rinkos aktyvumo ciklą ryšys

Šaltinis: Farming S., F., Grissom T., V., Pearson T., D. (1994). Market Analysis for Valuation Appraisals. USA: Appraisal Institute.; Korpacz, 2008

Kartas nuo karto įvyksta ypatingai ženklūs vieno ar kito ūkio sektoriaus ar net šalies ekonomikos svyravimai, kai augimas įgauna labai reikšmingas ir išskirtinai aukštas vertes, o vėliau seka ne ką mažesnė kritimo stadija. Tokie reiškiniai vadinami burbulo reiškiniais. Burbulo apibrėžimas sako, kad burbulas – tai labai žymus turto kainos išaugimas, kai kaina labai smarkiai viršija fundamentalią turto (aktyvo) vertę (Girdzijauskas, Štreimikienė, Mackevičius, 2009).

Įvairių šalių mokslininkai analizuoja rinkoje susidarančius kainų „burbulus“, galimas neigiamas nekilnojamojo turto kainų „burbulų“ sprogo paskmes šalies ekonomikoms: ekonomikos augimo sulėtėjimą, namų ūkio nemokumą, galimą bankų krizę.

Burbulas – tai tam tikros rūšies turto (akcijų ar nekilnojamojo turto) rinkos kainos kilimas gerokai viršijant tikėtina to laikotarpio to turto kainą. Šis apibrėžimas apima daug veiksnių: greitą kainų kilimą, spekuliatyvų požiūrį į kainų kilimą ateityje nevertinant ateities pinigų srautų ir galiausiai kainų kritimą rinkoje (Smith, 2006). Dar kitaip burbulas gali būti apibrėžiamas kaip spekuliacinių lūkesčių sukeltas tam tikros kategorijos prekių kainų didėjimas, pasibaigiantis staigiu ir dideliu kainų sumažėjimu (Vainienė, 2005).

Išskiriant priežastis, lemiančias nekilnojamojo turto kainų burbulo sprogo, dažniausiai mokslininkų sutariama, jog burbulą auginę makroekonominiai veiksniai bei lūkesčiai jį ir

susprogdina. Nežiūrint į tai, kad įvairūs rodikliai liudija, jog nekilnojamojo turto objektų pardavimo kainos pervertintos, nuspėti kada tiksliai rinkoje susidaręs kainų burbulas sprogs labai sunku (Timinskaitė, 2011).

Nors kainų burbulą sąvoka mokslininkų aiškinama skirtingai, tačiau galima teigti, kad jis susijęs su staigiu kainos kilimu, o vėliau smukimu iki pradinio lygio. Tačiau būsto kainų burbulas tema būna aktualiausia, kai kaina būna stipriai pakilusi ir sunku numatyti tolesnę jos kaitą (Azbainis, 2009).

Apibendrinant galima teigti, jog nekilnojamojo turto rinkai yra būdingas cikliškas, kuomet ji pereina 4 fazes: ekspansiją: auga statybų aktyvumas ir užimtumas, ima kilti nekilnojamojo turto kainos; sulėtėjimą: teigiamas, bet mažėjantis susidomėjimas nekilnojamojo turto, kainos ir toliau kyla; nuosmukį: mažėja užimtumas ir susidomėjimas nekilnojamojo turto, krenta kainos; sulėtėjusį nuosmukį, sąstingį ir pakilimą: pasiekus sąstingį nekilnojamojo turto pramonė po truputį pradeda augti. Kartas nuo karto įvyksta ypatingai ženklūs vieno ar kito ūkio sektoriaus ar net šalies ekonomikos svyravimai, kai augimas įgauna labai reikšmingas ir išskirtinai aukštas vertes, o vėliau seka ne ką mažesnė kritimo stadija. Tokie reiškiniai vadinami burbulų reiškiniais.

Teorinės dalies apibendrinimas: mokslinėje literatūroje yra išskiriama daug nekilnojamojo turto apibrėžimų, tačiau daugelis autorių supranta nekilnojamąjį turtą kaip fizinį objektą, kuriam yra būdingos ekonominės ir teisinės savybės. Nekilnojamasis turtas turi prekės formą, kadangi jis yra perkamas ir parduodamas, tačiau jis gali būti laikomas ir investicijų objektu. Nekilnojamojo turto rinkai apima pirkimą, pardavimą, žemės, bei gyvenamųjų ir ne gyvenamųjų pastatų vystymą. Nekilnojamojo turto rinkai laikoma ir ekonomikos indikatoriumi: jei situacija nekilnojamojo turto rinkoje blogėja, reikėtų tikėtis nuosmukio ir visoje ekonomikoje, jei situacija nekilnojamojo turto rinkoje gerėja, tai po to seka pakilimas ir realioje ekonomikoje. Nekilnojamojo turto rinkoje veikia daug dalyvių, o pagrindiniai yra laikomi: pirkėjai, pardavėjai, nekilnojamojo turto plėtros specialistai, nekilnojamojo turto brokeriai, investuotojai, vertintojai. Visiems išvardintiems nekilnojamojo turto rinkos dalyviams dalyvaujant – vykdomos tokios veiklos: nekilnojamojo turto pirkimas ir pardavimas, jo finansavimas, nuoma, nekilnojamojo turto draudimas, vystymas, statyba. Pastebėta, jog vyrauja skirtinga nuomonė, kurie veiksniai labiausiai įtakoja nekilnojamojo turto vertę, tačiau daugelio autorių nuomone yra išskiriami ekonominiai rodikliai; finansiniai veiksniai; demografiniai veiksniai. Išanalizavus mokslinėje literatūroje išskiriamus veiksnius, kurie įtakoja nekilnojamojo turto kainas, analitinėje dalyje pasirinkta analizuoti dažniausiai minimus veiksnius, kuriuos darbo

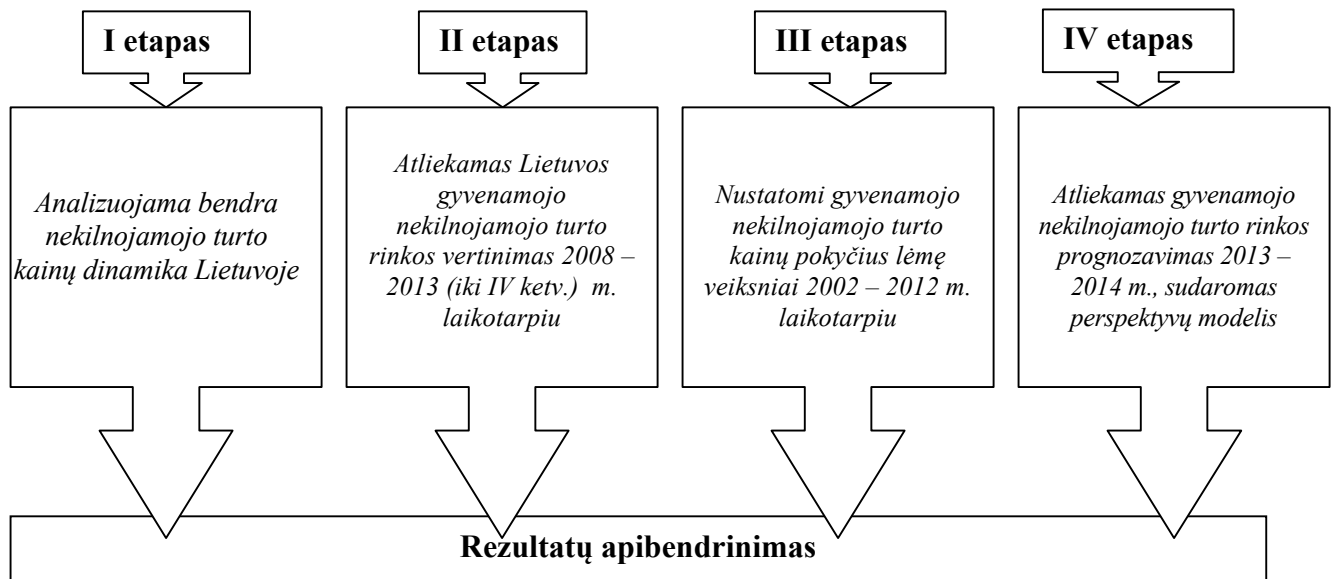
autorė sugrupavo į 4 kategorijas: demografinių veiksnių pokyčiai; makroekonominių rodiklių pokyčiai; nekilnojamojo turto kreditavimo pokyčiai; statybų sektoriaus pokyčiai. Nekilnojamojo turto rinkai yra būdingas cikliškumas, kuomet ji pereina 4 fazes: ekspansiją: auga statybų aktyvumas ir užimtumas, ima kilti nekilnojamojo turto kainos; sulėtėjimą: teigiamas, bet mažėjantis susidomėjimas nekilnojamoju turtu, kainos ir toliau kyla; nuosmukį: mažėja užimtumas ir susidomėjimas nekilnojamoju turtu, krenta kainos; sulėtėjusį nuosmukį, sąstingį ir pakilimą: pasiekus sąstingį nekilnojamojo turto pramonė po truputį pradeda augti.

2. LIETUVOS GYVENOMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS POKYČIAI IR VERTINIMAS

2.1 Tyrimo metodologija

Pastebėta, jog šiuolaikinė literatūra neišskiria vieningos metodologijos nekilnojamojo turto rinkos vertinimui. Analitinėje - tiriamojoje darbo dalyje atliekama bendra Lietuvos nekilnojamojo turto kainų dinamika 2002 – 2012 m. laikotarpiu, taip pat gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos charakteristika 2008 – 2012 m. laikotarpiu, o taip pat įtraukiami duomenys 2013 m. (iki IV ketv.), t.y. senos ir naujos statybos butų kainų pokyčiai, bei 1, 2, 3 kambarių butų nuomos kainų pokyčiai minėtu laikotarpiu. Mokslinės literatūros analizės pagalba, išskirtos 4 veiksmų grupės, kurios daro didžiausią įtaką nekilnojamojo turto kainoms. Regresinės ir koreliacinės analizės pagalba nustatomi veiksniai, turėję įtakos gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų pokyčiams, kiekvienoje iš grupių. Konstruktyviojoje darbo dalyje pateikiamos ekspertų apklausos išvados, bei remiantis gautais regresinės ir koreliacinės analizės rezultatais, turėjusiais didžiausios įtakos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos kainoms, pateikiamas prognozavimas 2013 – 2014 metams ir perspektyvų modelis.

Analitinėje – tiriamojoje ir konstruktyviojoje darbo dalyse atliekamą analizę galima suskirstyti į 4 etapus, kurie pavaizduoti žemiau pateiktoje schemeje.



6 pav. Analitinės – tiriamosios ir konstruktyviosios darbo dalių tyrimo etapai

Šaltinis: sudaryta darbo autorės.

I, II, III ir IV etapuose tyrimui atlikti panaudoti metodai:

- ✓ Dinaminės analizės metodas – lyginami penkių ir daugiau metų duomenys;
- ✓ Duomenų analizės metodas – empirinių tyrimo duomenų nagrinėjimas įvairių samprotavimų ir matematinių statistinių metodų pagrindu, remiantis antrine informacija, kada atskleidžiami tyrimo kintamųjų ryšiai. Tyrimui naudojami antriniai (finansinių ataskaitų ir statistiniai) duomenys;
- ✓ Palyginimo metodas – dažniausiai taikomas analizės būdas. Remiantis Gronsku (2006), taikomos įvairios palyginimo formos: palyginama su planu, su praėjusiu laikotarpiu, su vidutiniais dydžiais. Įvairios palyginimo formos padeda atskleisti rezervus veiklai gerinti. Darbe lyginimo metodas naudojamas, siekiant palyginti senos ir naujos statybos butų kainas, taip pat 1, 2, 3 kambarių butų kainas didžiųjų Lietuvos miestų gyvenamuosiuose rajonuose, centre ir senamiestyje, skirtingų metų duomenis.

Siekiant ištirti gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų dinamiką – skaičiuojami absoliutiniai ir procentiniai dydžio pokyčiai. Šiuo tikslu bus apskaičiuojamas padidėjimo tempas, absoliutus padidėjimas baziniu bei grandininio būdais.

Absoliutinis dydis gali būti:

- ✓ Grandininis, kuris apskaičiuojamas lyginant eilutės lygį su prieš tai buvusiu:

$$\Delta y = y_i - y_{i-1} \quad (1);$$

kur y_i – ataskaitinio laikotarpio dinamikos eilutės lygis;

y_{i-1} – lygis, esantis prieš eilutės lygį y_i .

- ✓ Bazinis, kuris apskaičiuojamas lyginant bet kurį dinamikos eilutės lygį, pradedant antruoju, su pradiniu dinamikos eilutės lygiu ir apskaičiuojamas pagal formulę:

$$\Delta y = y_t - y_0 \quad (2);$$

kur y_0 – pradinis (bazinis) dinamikos eilutės lygis;

y_t – ataskaitinio laikotarpio dinamikos eilutės lygis.

Dinamikos eilučių lygio pasikeitimo per laiko vienetą santykinio greičio apibūdinimui naudojami didėjimo tempo ir padidėjimo tempo rodikliai.

Didėjimo tempas rodo, keliais procentais pasikeičia reiškinio lygis per analizuojamą laikotarpį, t.y. kiek procentų siekia praėjusio laikotarpio atžvilgiu.

Didėjimo tempai, apskaičiuoti, palyginus su pastovia baze, vadinami baziniais ir apskaičiuojami:

$$T_d = \frac{y_n}{y_1} \times 100 \quad (3);$$

kur y_n – ataskaitinio laikotarpio dinamikos eilutės lygis;

y_1 – pradinis eilutės lygis

Didėjimo tempai, apskaičiuoti, palyginus su kintama baze, vadinami grandininiai ir apskaičiuojami formule:

$$T_d = \frac{y_n}{y_{n-1}} \times 100 \quad (4);$$

Siekiant ištirti kurie veiksniai turėjo didžiausios įtakos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos kainų pokyčiams, atliekamas ryšių tarp reiškinų tyrimas. Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto kainas įtakojančius veiksnius galima nustatyti stochastinio (statistinio) ryšio pagalba. Stochastinis ryšys, kuris pasireiškia kaip priklausomybė tarp atsitiktinių dydžių taip, jog vieno dydžio pokytis veikia kito dydžio pasiskirstymą. Šio tipo ryšiams išreikšti paplitusi koreliacija, kuri atsako į klausimą, ar yra ryšys tarp požymių, kokia jo kryptis ir stiprumas. Jei dviejų kintamųjų koreliacijos koeficientas lygus nuliui, tai kintamieji – statistiškai nepriklausomi. Koreliacijos koeficiento nustatymo intervalas yra tarp -1 ir 1. „+“ rodo, kad ryšys yra tiesioginis, o „-“, kad atvirkštinis. Kuo r yra artimesnis vienetui, tuo ryšys stipresnis. Galima tvirtinti, kad kintamieji X ir Y yra tiesiškai priklausomi, jei koreliacijos koeficientas tarp jų reikšmingai skirsis nuo nulio.

Koreliacijos koeficientas – vienas iš populiariausių dviejų dydžių koreliacinių ryšių stiprumo priklausomybės matavimo rodiklių. Bet jį galima taikyti tik esant tiesinei ar artimai tiesinei priklausomybei. Tiesinės koreliacijos (Pirsono) koeficientas r apskaičiuojamas pagal šią formulę:

$$r = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \times \bar{y}}{\sigma_x \times \sigma_y} \quad (5);$$

r – koreliacijos koeficientas;

\overline{xy} - rezultatinio ir faktorinio požymių reikšmių sandaugų vidurkis;

\bar{x} - faktorinio požymio reikšmės vidurkis;

\bar{y} - rezultatinio požymio reikšmės vidurkis;

σ_x - faktorinio požymio vidutinis kvadratinis nuokrypis;

σ_y - rezultatinio požymio vidutinis kvadratinis nuokrypis

Vien koreliacija neparodo, kaip vienas požymius įtakoja kita, o tam tikslui pasiekti – naudojama regresija. Vienoms požymio reikšmėms didėjant, kito požymio reikšmės gali mažėti arba didėti, gali kisti neproporcingai ir kt.

Determinacijos koeficientas – lygus koreliacijos koeficiento kvadratui ir parodo, kiek procentų analizuojamo veiksnio reikšmių išsibarstymo paaiškina regresijos lygtis. Šis koeficientas apskaičiuojamas pagal formulę:

$$R^2 = \frac{\sum (y_t - \hat{y})^2}{\sum (y_t - \bar{y})^2} \quad (6);$$

Koreguotas determinacijos koeficientas – regresijos modelio kokybei vertinti skaičiuojamas koeficientas. Jis parodo, kuri atsako dispersijos dalis paaiškinama tiesine k faktorių įtaka, atsižvelgiant į imties dydį ir lygtyje vartojamų kintamųjų skaičių.

$$\bar{R}^2 = 1 - \frac{n-1}{n-k-1} (1 - R^2) \quad (7);$$

Trend funkcijos pagalba galima numatyti, kiek ateityje keisis rodiklių lygis. **Trendo funkcija** yra apskaičiuojama pagal tam tikrą matematinę išraišką įvertinant reiškinio kitimo pobūdį.

$$Y_t = a_0 + a_1 t; \quad a_1 = \frac{n \sum t^* y - \sum t^* \sum y}{n \sum (t^2) - (\sum t)^2}; \quad a_0 = \frac{1}{n} (\sum y - a_1 \sum t) \quad (8);$$

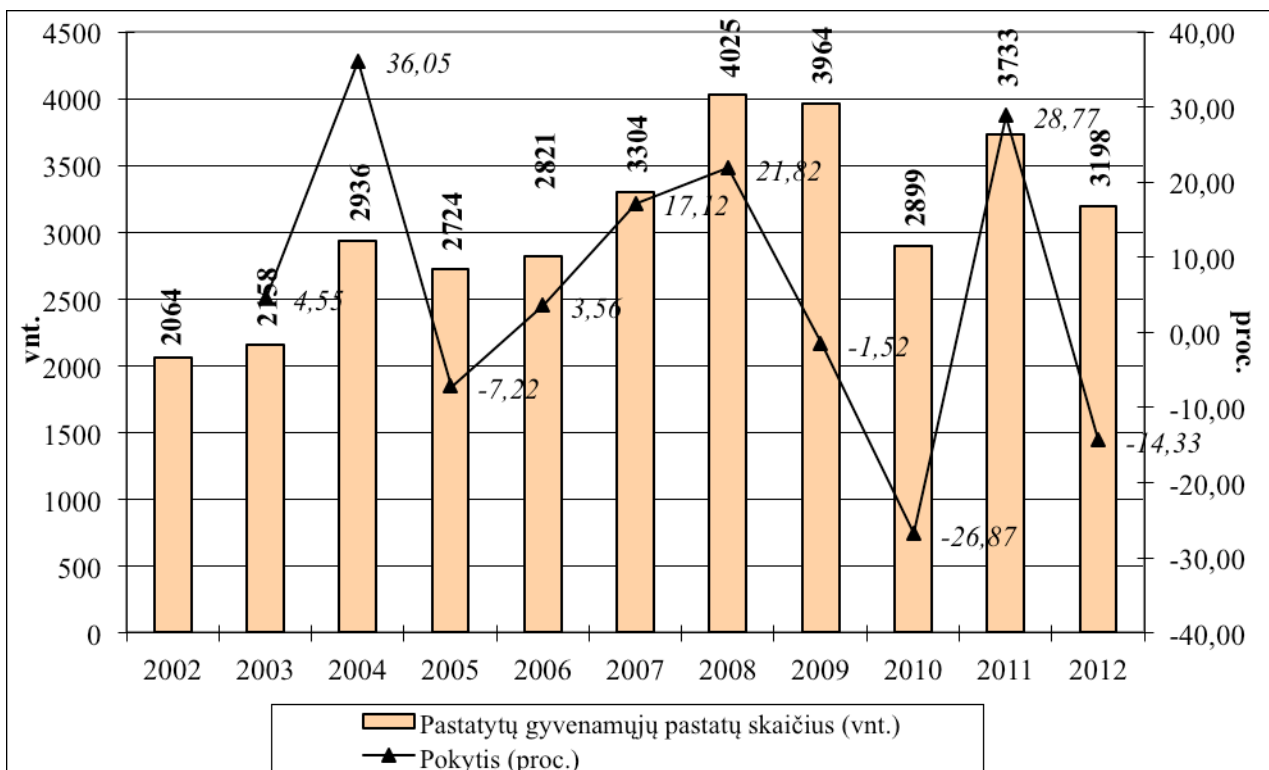
Atliekant prognozavimą funkcijomis, y – tai kintamieji, kurie yra prognozuojami, x – kintamieji, pagal kuriuos atliekama prognozė. Darbe panaudota logaritminio Trendo funkcija.

2.2 Bendra nekilnojamojo turto kainų dinamika Lietuvoje

Šiame poskyryje bus plačiau apžvelgiama gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų dinamika 2002 – 2012 m. laikotarpiu. 2002 metais Lietuvoje vykdoma vidaus ir užsienio politika tapo pagrindu pragyvenimo lygio ir gyvenimo kokybės pasikeitimams gerąja linkme. Ypatingai situacija pasikeitė po Lietuvos įstojimo į Europos Sąjungą 2004 metais, kuomet augo darbo užmokestis, gerėjo kreditavimo sąlygos, mažėjo palūkanų normos. Visa tai įtakojo ir gyventojų didesnę norą palankiomis sąlygomis įsigyti nuosavą būstą, kas paskatino nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą. Tačiau 2006 metais, pasigirdo daugelio analitikų atgarsių, jog prasidėjo nekilnojamojo turto burbulo sprongimas, nors tai įvyko tik 2008 metais. Pastaraisiais metais nekilnojamojo turto kainos nuolat kito, ne tik Lietuvoje, bet ir kitose Baltijos šalyse. Po vieno didžiausių nekilnojamojo turto kainų kritimo, 2010 m. analitikai pastebėjo pirmuosius stabilizavimosi ženklus Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje. Svarstyta ar būsto kainos ir toliau kris, o rinka išlaikys pasyvias nuotaikas, tačiau suaktyvėję pirkėjai suteikė optimizmo. Šiuo laikotarpiu Lietuvos bankai pradėjo aktyviau įgyvendinti kreditavimo politiką, paskolų išdavimas tapo lankstesnis. Tuo buvo siekiama įtakoti nekilnojamojo turto rinkos atsigavimą, nors tai buvo daroma kiek atsargiau nei 2004 – 2007 m. laikotarpiu. 2011 m. tai buvo tarsi gaivus oro gurkšnis nekilnojamojo turto rinkoje, remiantis Statistikos departamento duomenimis, vien Vilniuje per primąjį pusmetį butų kainos padidėjo 5-7 proc., o individualių namų – 10-15 proc. Būtent tų metų trečiąjį ketvirtį pasiektas kritinis taškas, kuomet pradėta kalbėti apie naują nekilnojamojo turto rinkos ciklą ir atsigavimą. 2012 m. Registrų centro atlikta analizė rodo, jog pirkimo sandoriais perleistų nekilnojamųjų daiktų skaičius išaugo pasiekdamas ikikrizinį 2004 m. lygį. Tačiau nekilnojamojo turto rinkos augimas 2012 m. buvo lėtesnis, lyginant su ankstesniais metais.

Kaip matyti iš 7 paveikslo, pastatytų gyvenamųjų pastatų skaičius Lietuvoje 2002 – 2012 m. laikotarpiu kito nevienodai. Vienais metais išaugęs, šis skaičius, kitais metais jau turėjo tendenciją mažėti. Didžiausias pastatytų gyvenamųjų pastatų skaičiaus augimas pastebimas 2004 metais, kuomet buvo skiriama nemažai lėšų ne tik pastatų statybai, bet ir jų renovacijai. Šis padidėjimas, lyginant su 2003 metais, siekė nuo 2158 iki 2936 vnt., arba 36,05 proc. Nuo 2006 iki 2008 metų pastebimas pastatytų gyvenamųjų pastatų skaičiaus augimas, kuris išaugo nuo 2821 vnt. 2006 metais, iki 4025 vnt. 2008 metais, tačiau ėmė mažėti nuo 2009 metų. Pastebėta tai, jog dvejus metus, t.y. 2009-2010 m., iš eilės pastatytų gyvenamųjų pastatų skaičius mažėjo. 2009 metus lyginant su 2008 metais, pastatytų gyvenamųjų pastatų skaičius pakito labai nedaug,

nuo 4025 iki 3964 vienetų, arba sumažėjo 1,52 proc. Visiškai kitokia situacija pastebima 2010 m. kuomet pastatytų gyvenamųjų pastatų skaičius Lietuvoje sumažėjo 26,77 proc. ir tai buvo didžiausias mažėjimas per analizuojamą laikotarpį. Lietuvos Statistikos Departamentas įvardijo 2010 m. gyvenamųjų namų statybos sąstingio metais. 2011 m. pastebimas pastatytų gyvenamųjų pastatų skaičiaus didėjimas, t.y. net 28,77 proc., kuris buvo didžiausias per visą analizuojamą laikotarpį, tačiau 2012 metais jis ir vėl turėjo tendenciją mažėti, kuomet pastatytų gyvenamųjų pastatų skaičius sumažėjo nuo 3733 iki 3198 vienetų, arba 14,33 proc.

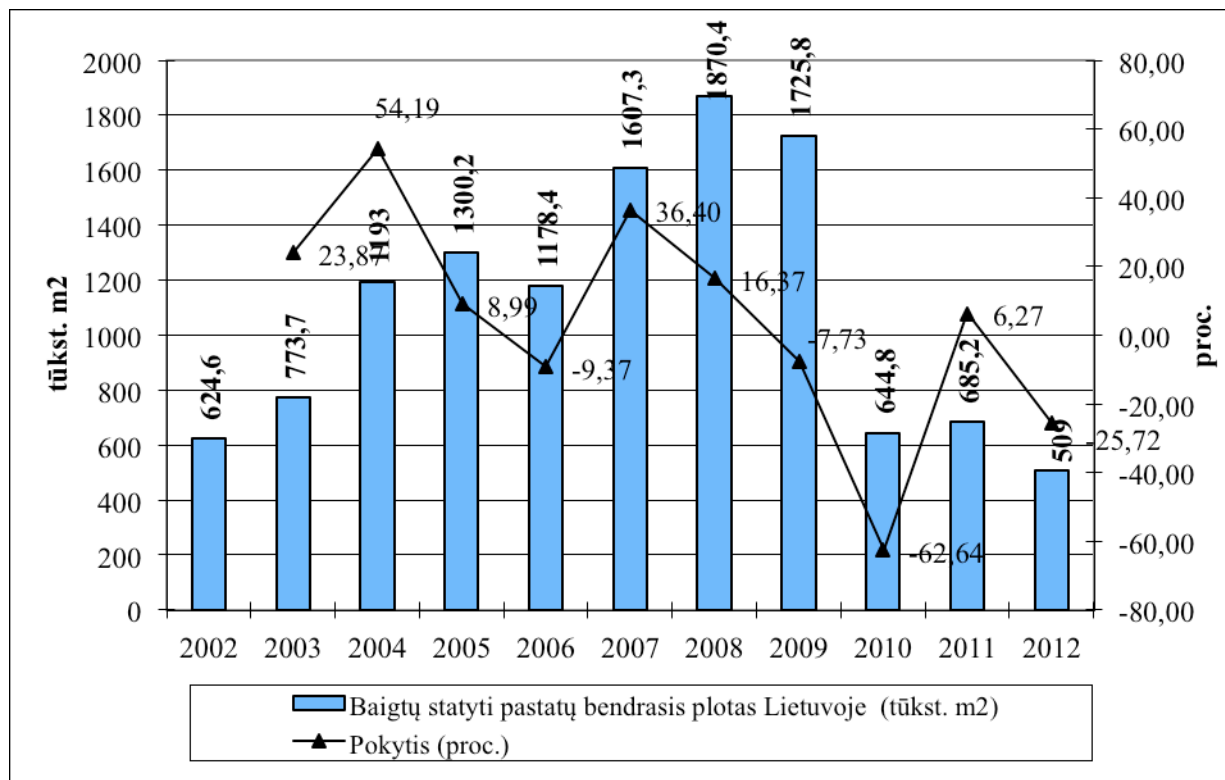


7 pav. Pastatytų gyvenamųjų pastatų dinamika Lietuvoje, 2002 – 2012 m. laikotarpiu
Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Taip pat reikėtų panagrinėti kaip kito baigtų statyti pastatų bendrasis plotas Lietuvoje 2002-2012 m. laikotarpiu.

Kaip matyti iš 8 paveikslo, baigtų statyti pastatų bendrasis plotas tūkst.m² Lietuvoje 2002 – 2012 m. laikotarpiu kito nevienodai. Didžiausias baigtų statyti pastatų bendrojo ploto didėjimas matomas 2004 metais, net 54,19 proc. Tačiau situacija pasikeitė 2006 metais, kuomet baigtų statyti pastatų bendrasis plotas sumažėjo 9,37 proc. Pastebėta, jog dvejus metus iš eilės, t.y. 2009 – 2010 m., jis turėjo tendenciją mažėti. 2009 m. lyginant su 2008 m., baigtų statyti pastatų bendrasis plotas tūkst.m² sumažėjo 7,73 proc., o 2010 m. šis rodiklis ir vėl mažėjo, net 62,64 proc.

ir tai buvo didžiausias mažėjimas per analizuojamą 2002 – 2012 metų laikotarpį Lietuvoje. Nedidelis baigtų statyti pastatų bendrojo ploto skaičiaus pokytis matomas 2011 metais, kuomet jis išaugo 6,27 proc. Tačiau 2012 m. ir vėl pastebimas baigtų statyti pastatų bendrojo ploto tūkst.m² Lietuvoje mažėjimas, kuris siekė 25,72 proc.



8 pav. Baigtų statyti pastatų bendro ploto (tūkst.m²) dinamika Lietuvoje, 2002 – 2012 m. laikotarpiu

Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Nagrinėjant gyvenamąjį fondą vienas iš svarbių aspektų – tai nekilnojamojo turto pasiskirstymas pagal paskirtis ir nuosavybės teises. Lentelėje pateikti duomenys iliustruoja nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų pagal paskirtis ir nuosavybės teises pokyčius nuo 2008 m. iki 2013 metų (žr. 4 lent.).

Kaip matyti iš 4 lentelės duomenų, didžioji dalis Registrų centre užregistruotų patalpų, 2008 – 2013 m. laikotarpiu, absoliučia reikšme priklauso fiziniams asmenims. Taip pat nemaža dalis užregistruotų patalpų priklauso savivaldybėms. Nuo 2009 m iki 2011 m. Registrų centre iš viso užregistruotų patalpų skaičius sumažėjo daugiau nei trigubai ir tik nuo 2012 m. pastebimas įregistruojamų patalpų skaičiaus augimas. Pastebima, jog 2009 – 2011 m. laikotarpiu fiziniams asmenims priklausančių patalpų skaičius mažėjo ir tik nuo 2012 m. ėmė augti. Per analizuojamą laikotarpį įregistruojamų tiek valstybei, tiek savivaldybėms priklausančių patalpų skaičius kasmet

vis mažėjo. Juridiniams asmenims priklausančių patalpų įregistravimas iki 2011 m. turėjo tendenciją mažėti, tačiau nuo 2012 m. pastebimas juridiniams asmenims priklausančių patalpų įregistravimo didėjimas, kurį galima sieti su spartesniu naujų prekybos centrų, viešbučių atsiradimu. Kitų nuosavybės forma įregistruotų patalpų skaičius, visu analizuojamu laikotarpiu, turėjo tendenciją mažėti.

4 lentelė

Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų pagal paskirtis ir nuosavybės teises pokyčiai, nuo 2008 iki 2013 m.

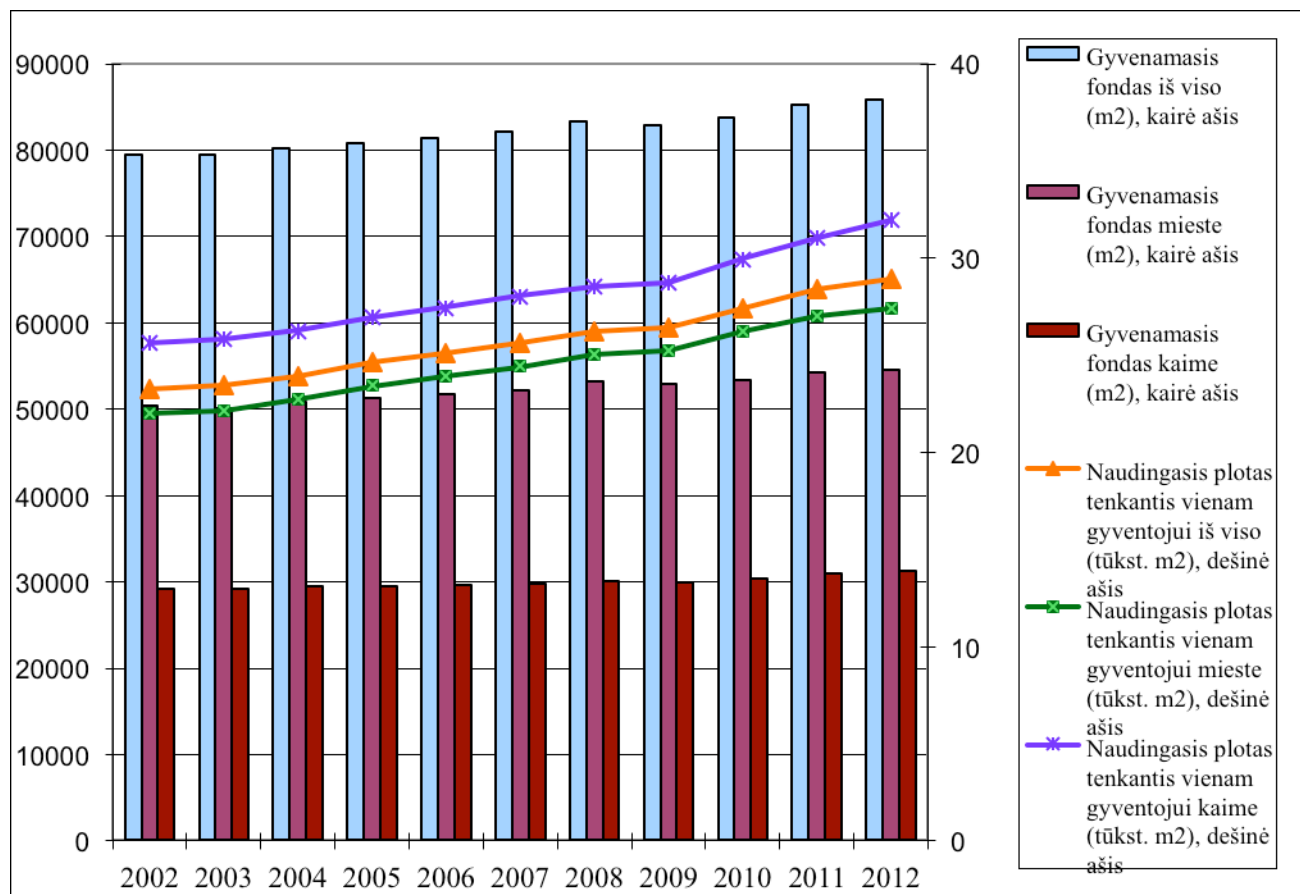
	Pastatų iš viso (tūkst.)	Fizinių asmenų (tūkst.)	Juridinių asmenų (tūkst.)	Valstybės nuosavybė (tūkst.)	Savivaldybių nuosavybė (tūkst.)	Kita (tūkst.)
2008	8830	8966	1278	42	781	-2237
<i>Pokytis</i>	-	-	-	-	-	-
2009	17772	15924	4371	494	1620	-4637
<i>Pokytis</i>	<i>101,27</i>	<i>77,60</i>	<i>242,02</i>	<i>1076,19</i>	<i>107,43</i>	<i>107,29</i>
2010	8090	9493	126	52	1550	-3131
<i>Pokytis</i>	<i>-54,48</i>	<i>-40,39</i>	<i>-97,12</i>	<i>-89,47</i>	<i>-4,32</i>	<i>-32,48</i>
2011	4555	7580	-971	-51	766	-2769
<i>Pokytis</i>	<i>-43,70</i>	<i>-20,15</i>	<i>-870,63</i>	<i>-198,08</i>	<i>-50,58</i>	<i>-11,56</i>
2012	6262	7869	204	112	528	-2451
<i>Pokytis</i>	<i>37,48</i>	<i>3,81</i>	<i>121,01</i>	<i>319,61</i>	<i>-31,07</i>	<i>-11,48</i>
2013	6156	7335	605	6	75	-1865
<i>Pokytis</i>	<i>-1,69</i>	<i>-6,79</i>	<i>196,57</i>	<i>-94,64</i>	<i>-85,80</i>	<i>-23,91</i>
Iš viso per 2008-2013 m. laikotarpį įregistruota	51665	57167	5613	655	5320	-17090

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis VĮ Registrų centro duomenimis

Taip pat svarbu išnagrinėti, kokia gyvenamojo fondo dalis tenka 1-am šalies gyventojui pagal atskiras gyvenamąsias teritorijas. 9 paveikslas iliustruoja gyvenamojo fondo dydžio ir jo skirstymo gyventojams situaciją mieste ir kaime.

Remiantis 9 paveiksle pateiktais duomenimis 2002 – 2012 m. laikotarpiu vienam Lietuvos gyventojui vidutiniškai teko apie 26 m² gyvenamojo ploto. Remiantis šiuo rodikliu, gyventojai kaime turėjo beveik 4 m² daugiau gyvenamojo ploto (t.y. apie 28 m²), nei gyventojai mieste (apie 24 m²). Naudingas plotas tenkantis vienam gyventojui, analizuojamu laikotarpiu augo tiek kaime, tiek mieste. 2012 m. lyginant su 2002 m. naudingas plotas tenkantis vienam gyventojui mieste padidėjo 5,4 proc., o kaime 6,3 proc. Vertinant pagal gyvenamojo fondo dydį, pastebimas aiškus skirtumas tarp miesto ir kaimo gyventojų. Visu analizuojamu laikotarpiu, t.y. 2002 – 2012 metais, gyvenamasis fondas mieste buvo apie 40 proc. didesnis nei kaime. Gyvenamasis fondas

mieste 2002 – 2012 m. laikotarpiu padidėjo 8,15 proc., o kaime 7,45 proc. Vienas iš teigiamų infrastruktūros vystymo kaimo vietovėse aspektų, tai gyvenamojo fondo ploto augimas. Tai parodo, jog kaimo vietovėse išlieka aukštas apsirūpinimo gyvenamuoju plotu lygis.



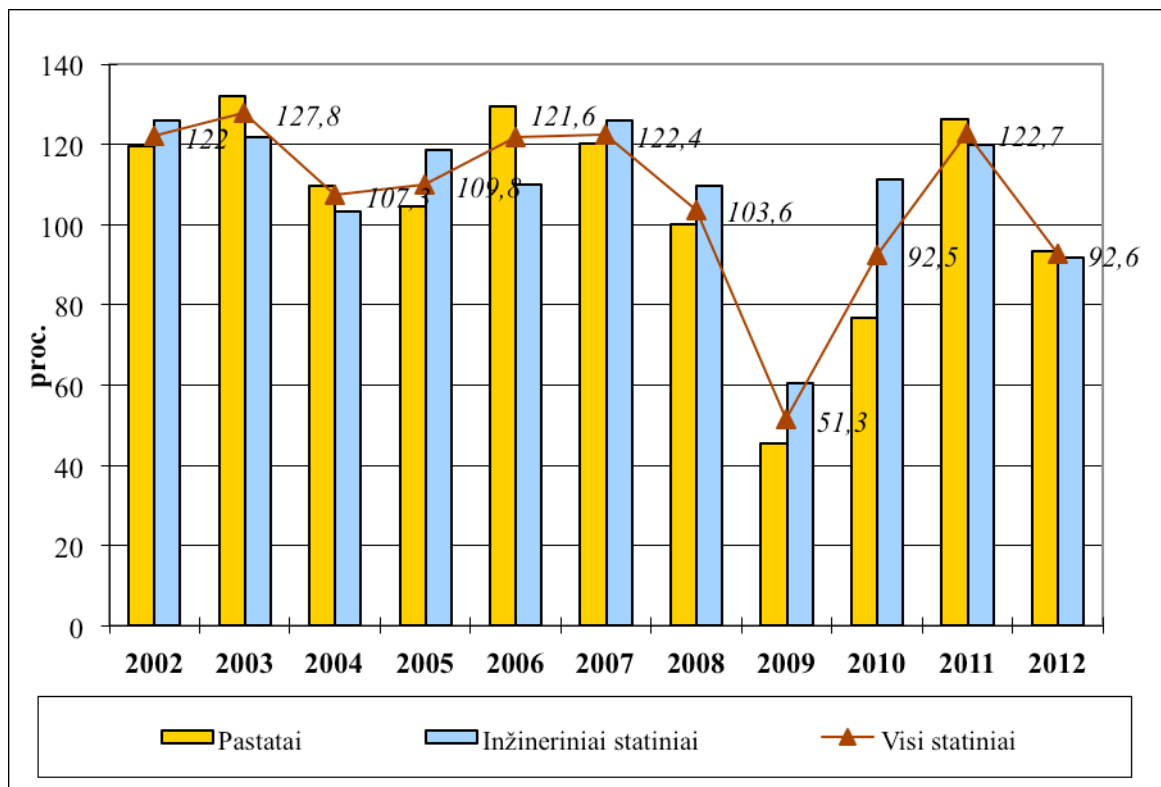
9 pav. Gyvenamojo fondo pasiskirstymas pagal administracinę teritoriją, 2002 – 2012 m. laikotarpiu

Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Pastebėta, jog naudingasis plotas tenkantis 1-am šalies gyventojui didėja, tačiau remtis šiuo rodikliu vertinti nekilnojamojo turto rinkos kitimo tendencijas nėra tikslinga. Taip pat nėra tikslinga vertinti ir pagal plotą tenkanti 1-am šalies gyventojui, nes gyventojų skaičius Lietuvoje mažėja. Toliau būtų tikslinga panagrinėti kaip kito bendrai šalyje atliktų statybos darbų savo jėgomis mastas. Šis indeksas apskaičiuojamas lyginant einamųjų metų pastatytų pastatų skaičių su praėjusiais metais (žr. 10 pav.).

Remiantis 10 paveiksle pateiktais duomenimis matyti, jog 2002 – 2008 m. laikotarpiu, visų statinių skaičiaus augimas buvo nepastovus. Vienais metais jis turėjo tendenciją didėti, o kitais mažėti. Didžiausias visų statinių, inžinerinių ir pastatų, pokytis pastebimas 2009 – 2010 m. laikotarpiu, kuomet jų pastatyta daugiau nei 40 proc. lyginant su praėjusiais metais. Statybos

darbų apimties augimą lėmė reikšminga inžinerinių statinių statybos darbų plėtra. Šiek tiek mažesnis didėjimas, kuomet visų statinių buvo pastatyta daugiau nei 30 proc. pastebimas 2010 – 2011 m. laikotarpiu. Statybos darbų apimties augimą lėmė sparčiai išaugus pastatų statybos skaičiui. Tačiau jau nuo 2012 m. pastebimas visų statinių skaičiaus mažėjimas. Tam įtakos turėjo tiek inžinerinių statinių, tiek pastatų statybos darbų mažėjimas, kuris siekė 30 proc. Remiantis pateiktais duomenimis, 2010 – 2011 m. laikotarpį galima įvardinti visų statinių statybos darbų plėtros laikotarpiu, kuomet didėjo tiek pastatų, tiek inžinerinių statinių statybos darbų mastas.

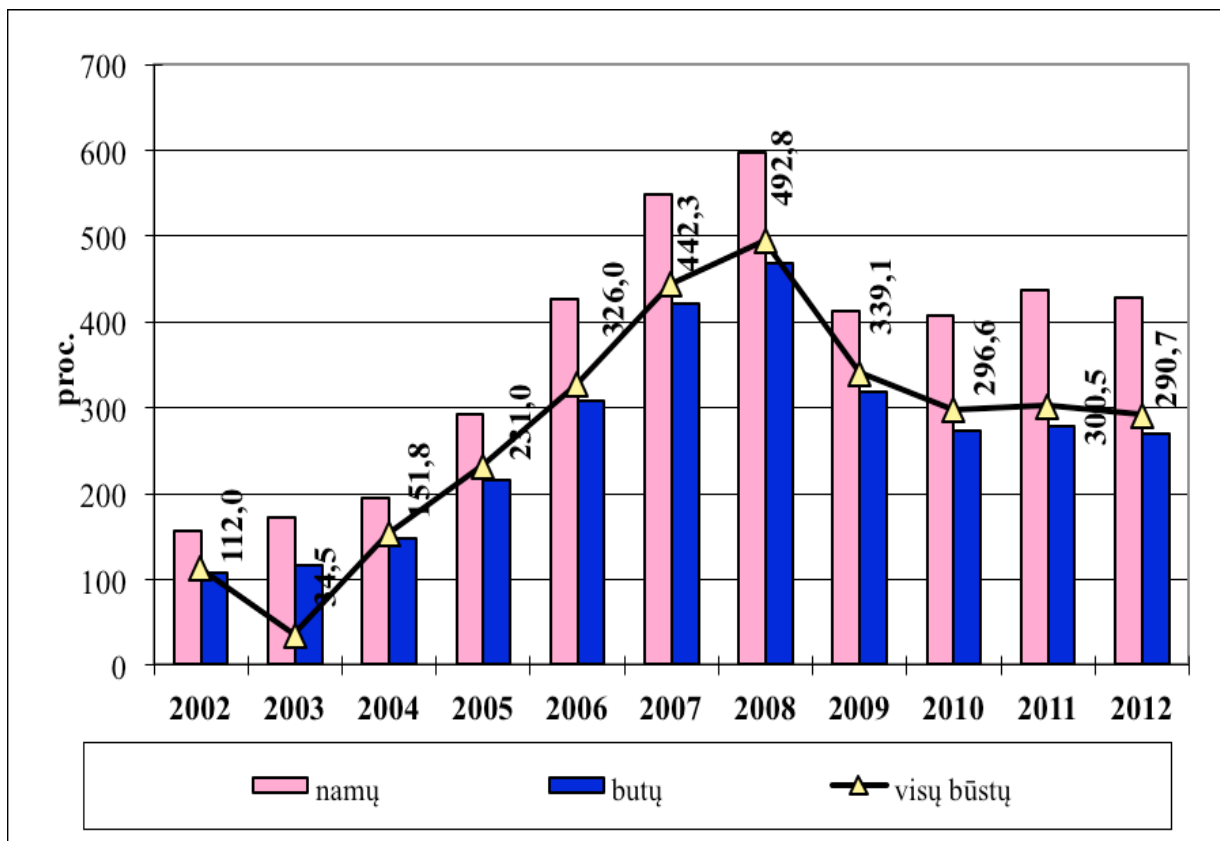


10 pav. Lietuvos teritorijoje atliktų statybos darbų savo jėgomis indekso dinamika, 2002 – 2012 m. laikotarpiu

Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Nekilnojamojo turto kainų dinamikos analizė atlikta remiantis VĮ Registrų centro, Lietuvos Statistikos departamento, nekilnojamojo turto bendrovės "OberHaus" ir Nacionalinės žemės tarnybos duomenimis.

Pirmiausia bus aptariami įregistruotų parduotų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčiai šalies nekilnojamojo turto rinkoje 2002 – 2012 m. laikotarpiu. 11 pav. pateikiami



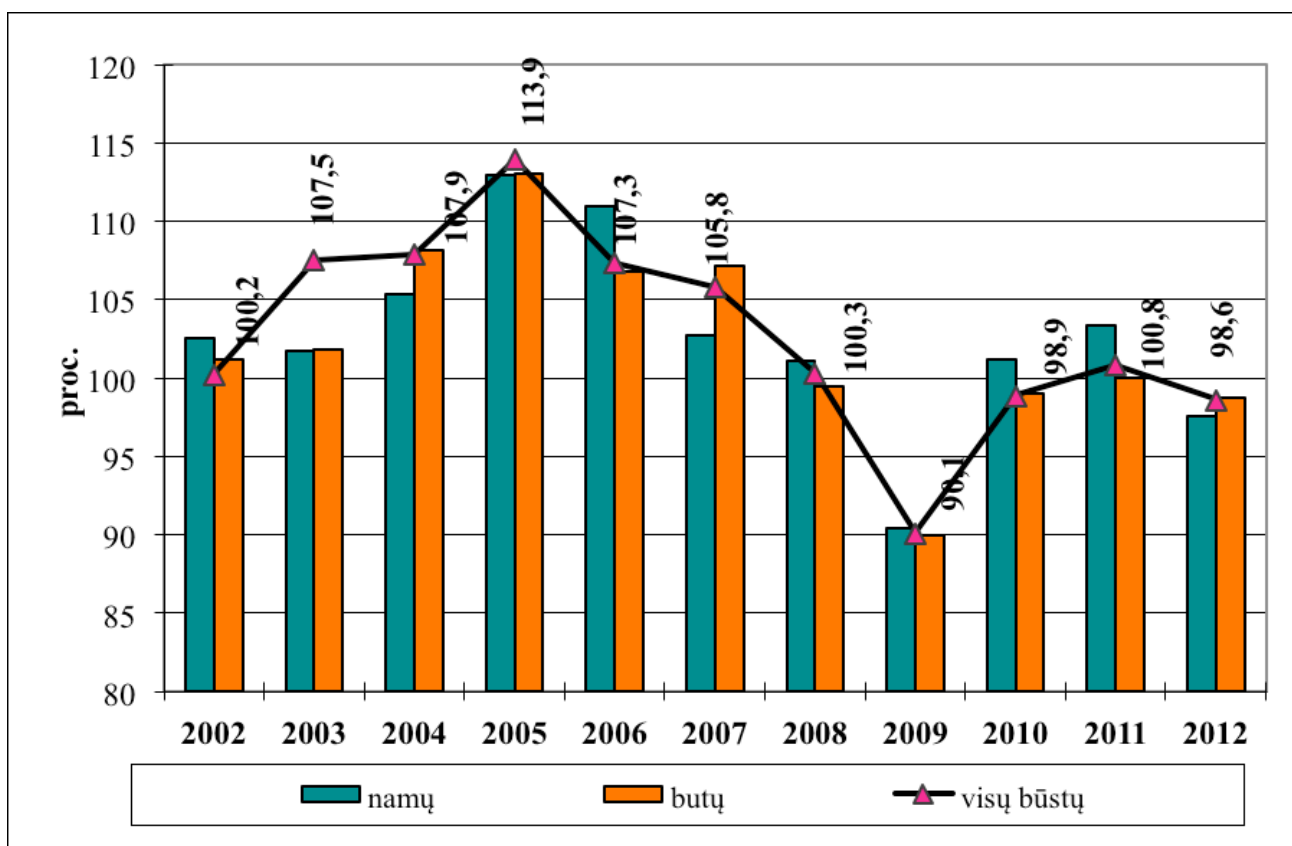
vidutiniai santykiniai kainos pokyčiai procentais 2002 – 2012 m. laikotarpiu, lyginant kainas su 1998 m. IV ketvirčiu, procentais (žr. 3 priedas).

11 pav. Įregistruotų parduotų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčiai Lietuvoje, 2002 – 2012 m. laikotarpiu, lyginant kainas su 1998 m. IV ketvirčiu, proc.

Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis VĮ Registrų centro duomenimis

Remiantis 11 pav. pateikta informacija, matyti, jog didžiausi kainų pokyčiai tiek namų, tiek butų rinkoje buvo 2004 – 2008 m. laikotarpiu, kuomet visų būstų kainos didėjimas iki 2008 m. buvo apie 3,2 karto. Pakankamai spartus kainų kilimas yra siejamas su Lietuvos įstojimu į Europos Sąjungą, kuomet buvo suaktyvėjusi nekilnojamojo ir būsto finansavimo rinka. Analizuojamu laikotarpiu (t.y. 2004 – 2008 m.) namų kainos didėjo sparčiau, t.y. nuo 194,8 proc. iki 597,8 proc., kainas lyginant su 1998 m. IV ketvirčiu, nei butų kainos, kurios didėjo nuo 147,8 proc. iki 468,2 proc., kainas lyginant su 1998 m. IV ketvirčiu. Būtent šiuo laikotarpiu išaugo namų ūkių optimizmas, vis daugėjo namų ūkiams išduodamų būsto paskolų. 2005 – 2008 m. laikotarpiu didėjo statybų sektoriaus teikiamų paslaugų skaičius, o taip pat Lietuvos ekonominė plėtra buvo grindžiama investicijomis į nekilnojamąjį turtą ir piniginiiais kreditais. Kitokia

situacija pastebima jau nuo 2009 m., kuomet visų būstų kainos, lyginant kainas su 1998 m. IV ketvirčiu, ėmė mažėti. Pastaraisiais metais statybos sektoriaus darbų apimtys nuolat smuko, o nekilnojamojo turto kainos ėmė rekordiškai kristi. Nedidelis visu būstų kainų pakilimas pastebimas 2011 metais, kuomet augo tiek namų, tiek butų kainos, lyginant kainas su 1998 m. IV ketvirčiu, tačiau 2012 metais visų būstų kainos ir vėl ėmė mažėti. Tai rodo, jog būsto rinka gana jautriai reaguoja ne tik į šalyje vykstančius procesus, tokius kaip: neaugančios gyventojų



pajamos, sugriežtintos skolinimosi sąlygos, bet ir už jos ribų vykstantiems procesams: skolų krizė euro zonoje, didžiųjų valstybių ekonomikos augimo lėtėjimas.

12 pav. Įregistruotų parduotų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčiai Lietuvoje, 2002 – 2012 m. laikotarpiu, lyginant kainas su ankstesniu ketvirčiu, proc.

Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis VĮ Registrų centro duomenimis

12 pav. pateikiami vidutiniai santykiniai kainos pokyčiai procentais 2002 – 2012 m. laikotarpiu, lyginant kainas su ankstesniu ketvirčiu, procentais (žr. 4 priedas). Remiantis 15 pav. pateikta informacija, matyti, jog didžiausi kainų pokyčiai tiek namų, tiek butų rinkoje buvo 2001 m. ir 2005 m., kuomet visu būstų kainų padidėjimas buvo atitinkamai 109,3 proc. ir 113,9 proc., lyginant kainas su ankstesniu ketvirčiu. Namų kainos sparčiausiai didėjo 2010 m., beveik 11 proc. punktų, o butų kainos 2005 m., beveik 5 proc. punktais. Butų kainų didėjimą lėmė geros

kreidavimo sąlygos, teigiamas požiūris į skolinimąsi ir teigiami lūkesčiai įstojus į Europos Sąjungą. Jau nuo 2007 metų pastebimas spartus butų kainų mažėjimas, 2007 m. lyginant su 2006 m. butų kainos sumažėjo nuo 107,2 proc. iki 99,4 proc., kai tuo tarpu namų kainų mažėjimas buvo nežymus, t.y. nuo 102,7 proc. iki 101,1 proc. Būsto kainų mažėjimas siejamas su senos statybos būsto paklausos mažėjimu, bei sugriežtėjusiomis paskolų išdavimo sąlygomis. Akivaizdūs būsto kainų pasikeitimai matomi 2009 metais, kuomet tiek namų, tiek butų kainos stipriai smuko, o tokio metinio būsto vertės sumažėjimo nebuvo užfiksuota per visą 1999 – 2012 m. laikotarpį. Tačiau jau 2010 – 2011 m. laikotarpiu pastebimas visų būstų kainų kilimas, kuris tęsėsi iki 2012 metų.

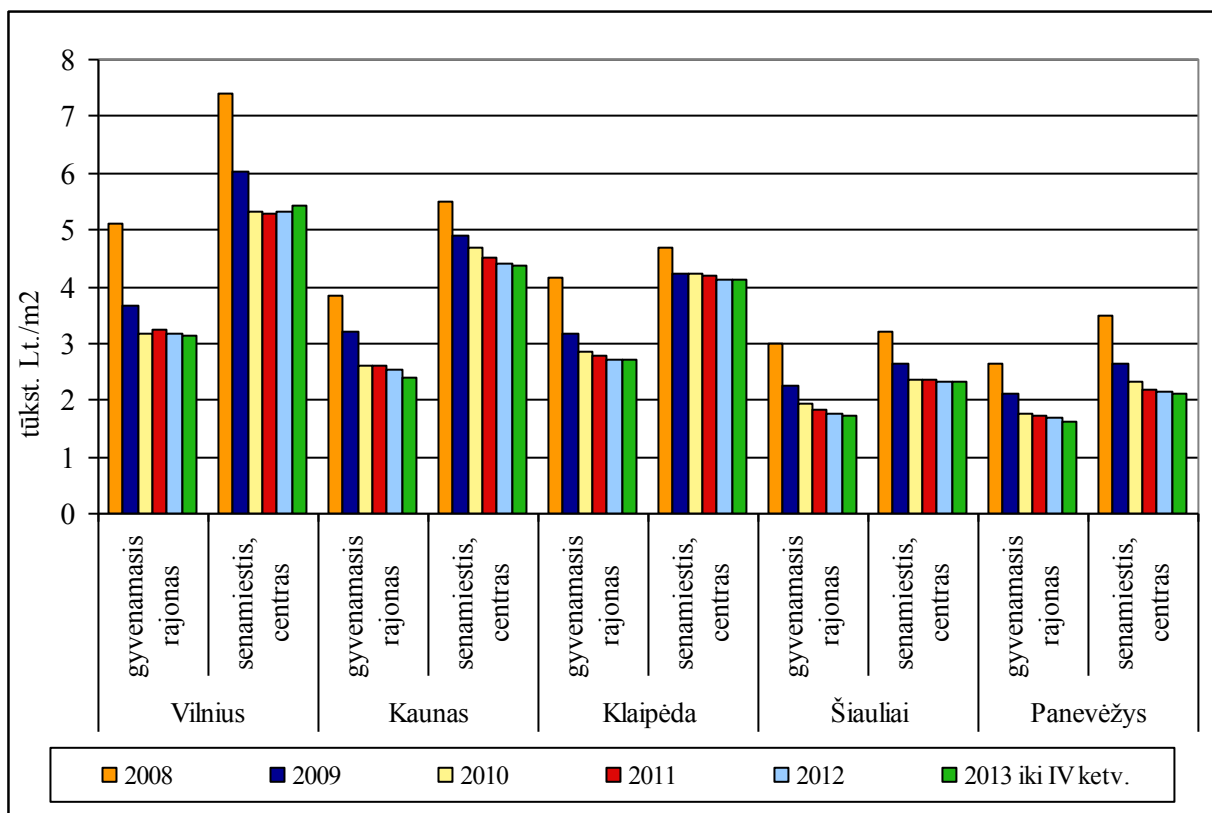
Apibendrinant nekilnojamojo turto kainų dinamiką Lietuvoje pastebėta, jog 2002-2012 m. laikotarpiu ji perėjo kelis periodus. Pirmasis iš jų tai 2003-2007 m. laikotarpis, kuomet aktyviai ir sistemingai augo nekilnojamojo turto rinka. Antruoju periodu būtų galima įvardinti 2008 metus, kuomet buvo pasiekta nekilnojamojo turto kainų augimo viršūnė ir didžiausia nekilnojamojo turto paklausa. Trečiasis periodas, tai 2009-2011 m. laikotarpis, kuomet nekilnojamojo turto kainos krito ir ketvirtasis, tai 2012 m., nuo kurių pastebimas Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos stabilizavimasis.

2.3 Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto charakteristika 2008 – 2012 m. laikotarpiu

Aptarus bendrą nekilnojamojo turto kainų dinamiką, tikslinga išskirti ir įvertinti gyvenamojo būsto pardavimo ir nuomos kainas 2008-2012 m. laikotarpiu, įtraukiant ir 2013 m. iki IV ketvirčio kitimo tendencijas. Analizei pasirinktos penkių didžiųjų Lietuvos miestų (Vilnius, Kaunas, Klaipėda, Šiauliai ir Panevėžys) naujos ir senos statybos vidutinės gyvenamojo nekilnojamojo turto pardavimo, nuomos kainos gyvenamuosiuose rajonuose ir senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose (Lt/m²). Didieji Lietuvos miestai pasirinkti dėl tos priežasties, jog jie yra didžiausios Lietuvos gyvenamojo būsto rinkos sudedamosios dalys, o visų kitų miestų kitimo tempai yra lėtesni.

Visų pirma bus aptariami senos statybos butų kainų pokyčiai tiek gyvenamuosiuose rajonuose, tiek centre ir senamiestyje, 2008 – 2013 iki IV ketv. laikotarpiu (žr. 13 pav.). Kaip matyti iš 16 pav. pateiktų duomenų, senos statybos butų 1 m² kainos gyvenamuosiuose rajonuose, didžiuosiuose Lietuvos miestuose, buvo 2008 metais, vien Vilniuje 1 m² kaina siekė 5,1 tūkst. Lt., o Panevėžyje – 2,65 tūkst. Lt. Lyginant Vilniaus miesto senos statybos butų 1 m² pardavimo kainas su kitais didžiais miestais nustatyta, jog Vilniuje 1 m² kainos buvo beveik 25 proc.

didesnės nei Kaune, 18,6 proc. didesnės nei Klaipėdoje, 41,2 proc. didesnės nei Šiauliuose ir



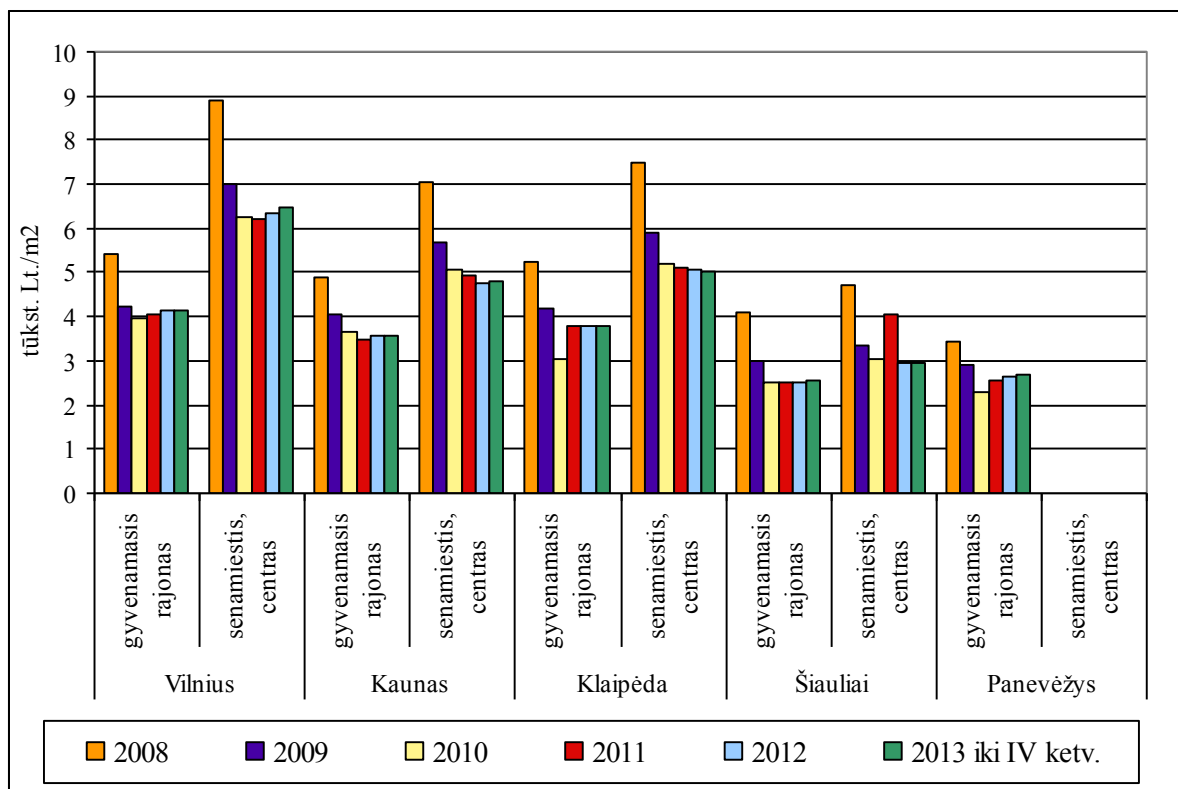
48,04 proc. didesnės nei Panevėžyje (žr. 6 ir 7 priedai).

13 pav. Didžiųjų Lietuvos miestų senos statybos butų kainų (tūkst. Lt./m²) pokyčiai gyvenamuosiuose rajonuose ir senamiestyje, centre, 2008 – 2013 iki IV ketv. laikotarpiu
Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis „Ober-Haus“ duomenimis

Sunkmetis šalyje stipriai pakoregavo senos statybos butų pardavimo kainas ir jau 2009 metais pastebimas 1 m² senos statybos butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose mažėjimas visuose analizuojamuose miestuose (žr. 13 pav.). Vilniuje 1 m² butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose sumažėjo 27,94 proc., Kaune – 16,55 proc., Klaipėdoje – 23,49 proc., Šiauliuose – 25 proc., o Panevėžyje – 20,75 proc. 2010 metais 1 m² senos statybos butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose ir toliau turėjo tendenciją kristi, tačiau mažesniu tempu, lyginant su 2009 metais. Vilniuje 1 m² senos statybos butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose sumažėjo dar 13,6 proc., Kaune – 18,3 proc., Klaipėdoje – 10,24 proc., Šiauliuose – 14,44 proc., o Panevėžyje – 16,66 proc. Pastebėta, jog 2011 m., 1 m² senos statybos butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose pakilo tik Vilniaus mieste. Nemaža tokio tipo butų pasiūla, pakankamai didelės išlaidos komunalinėms paslaugoms ir nepatrauklios kreditavimo sąlygos – stabdo šio tipo būsto rinkos atsigavimą. Lyginant 1 m² senos statybos butų kainas tarp esančių gyvenamuosiuose rajonuose ir esančių

centre, senamiestyje – pastebimas akivaizdus skirtumas, 2008 m. 1 m² senos statybos butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose buvo mažesnės vidutiniškai 20,66 proc., o 2012 m. – 32,79 proc. Senos statybos butų 1 m² kainos centre, senamiestyje didžiausios buvo 2008 m., Vilniuje 1 m² kaina siekė 7,4 tūkst. Lt., Kaune – 5,5 tūkst. Lt., Klaipėdoje – 4,7 tūkst. Lt., Šiauliuose – 3,2 tūkst. Lt., o Panevėžyje – 3,5 tūkst. Lt. Lyginant Vilniaus miesto senos statybos butų 1 m² pardavimo kainas su kitais didžiais miestais nustatyta, jog Vilniuje 1 m² kainos buvo 25,68 proc. didesnės nei Kaune, 36,49 proc. didesnės nei Klaipėdoje, 56,76 proc. didesnės nei Šiauliuose ir 52,7 proc. didesnės nei Panevėžyje. 2009 – 2010 m. laikotarpiu Vilniuje 1 m² butų kainos centre, senamiestyje sumažėjo apie 30 proc., Kaune – 15 proc., Klaipėdoje – 11 proc., Šiauliuose – 28 proc., o Panevėžyje – 37 proc.

Toliau bus aptariami naujos statybos butų kainų pokyčiai tiek gyvenamuosiuose rajonuose, tiek centre ir senamiestyje, 2008 – 2013 iki IV ketv. laikotarpiu (žr. 14 pav.). Kaip matyti iš 2.3.2 pav. pateiktų duomenų, naujos statybos butų 1 m² kainos gyvenamuosiuose rajonuose, didžiuosiuose Lietuvos miestuose, buvo 2008 metais, vien Vilniuje 1 m² kaina siekė 5,4 tūkst. Lt., o Panevėžyje – 4,9 tūkst. Lt.



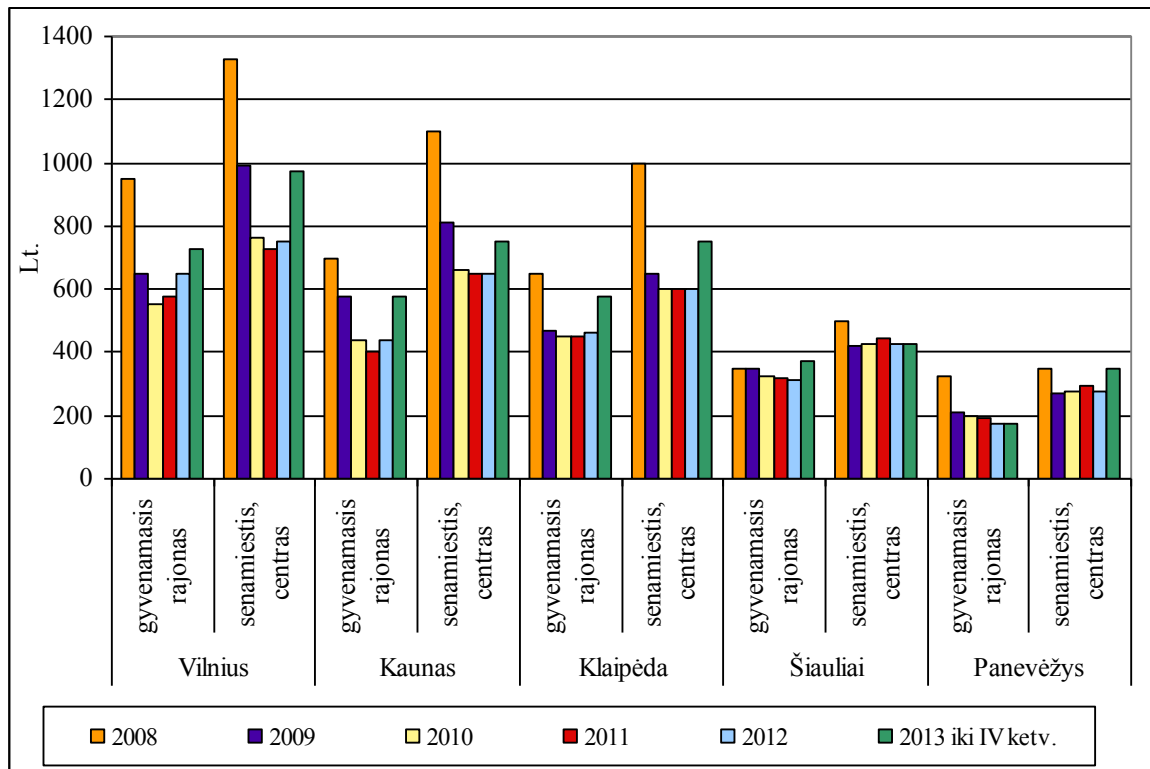
14 pav. Didžiųjų Lietuvos miestų naujos statybos butų kainų (tūkst. Lt./m²) pokyčiai gyvenamuosiuose rajonuose ir senamiestyje, centre, 2008 – 2013 iki IV ketv. laikotarpiu
Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis „Ober-Haus“ duomenimis

Lyginant Vilniaus miesto naujos statybos butų 1 m² pardavimo kainas su kitais didžiaisiais miestais nustatyta, jog Vilniuje 1 m² kainos buvo beveik 9,26 proc. didesnės nei Kaune, 2,77 proc. didesnės nei Klaipėdoje, 24,07 proc. didesnės nei Šiauliuose ir 36,11 proc. didesnės nei Panevėžyje. 2009 m. sunki gyventojų finansinė padėtis, didėjantis nedarbas ir kt. įtakojo naujos statybos butų pardavimo kainas. Vilniuje 1 m² naujos statybos butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose sumažėjo 21,76 proc., Kaune – 17,59 proc., Klaipėdoje – 20,48 proc., Šiauliuose – 27,44 proc., o Panevėžyje – 15,22 proc. 2010 metais 1 m² naujos statybos butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose ir toliau mažėjo, tačiau mažesniu tempu, lyginant su 2009 metais. Vilniuje 1 m² naujos statybos butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose sumažėjo dar 6,2 proc., Kaune – 8,9 proc., Klaipėdoje – 27,33 proc., Šiauliuose – 15,97 proc., o Panevėžyje – 21,78 proc. Tačiau jau nuo 2011 m., pastebimas naujos statybos butų 1 m² pardavimo kainų didėjimas Vilniuje, Klaipėdoje, Panevėžyje. Smarkiai išaugusi įkainiams už šildymo, spėjama, ėmė augti naujos statybos butų paklausa, kuriuose šildymo sąskaitos gali būti kelis kartus mažesnės, nei senos statybos būstuose (žr. 6 ir 7 priedai).

Lyginant 1 m² naujos statybos butų kainas tarp esančių gyvenamuosiuose rajonuose ir esančių centre, senamiestyje – pastebimas akivaizdus skirtumas, 2008 m. 1 m² naujos statybos butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose buvo mažesnės vidutiniškai 28,15 proc., o 2012 m. – 25,07 proc. Naujos statybos butų 1 m² kainos centre, senamiestyje didžiausios buvo 2008 m., Vilniuje 1 m² kaina siekė 8,9 tūkst. Lt., Kaune – 7,05 tūkst. Lt., Klaipėdoje – 7,5 tūkst. Lt., Šiauliuose – 4,7 tūkst. Lt., o Panevėžyje – nebuvo paklausos. Lyginant Vilniaus miesto naujos statybos butų 1 m² pardavimo kainas su kitais didžiaisiais miestais nustatyta, jog Vilniuje 1 m² kainos buvo vidutiniškai 20,79 proc. didesnės nei Kaune, 15,37 proc. didesnės nei Klaipėdoje, 47,19 proc. didesnės nei Šiauliuose. 2009 – 2010 m. laikotarpiu Vilniuje 1 m² butų kainos centre, senamiestyje sumažėjo apie 32 proc., Kaune – 30 proc., Klaipėdoje – 33 proc., Šiauliuose – 36 proc.

Toliau bus aptariama kaip kito 1, 2 ir 3 kambarių butų nuomos kainos didžiųjų Lietuvos miestų gyvenamuosiuose rajonuose ir senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose 2008 – 2012 m. laikotarpiu, įtraukiant duomenis iki 2013 m. IV ketvirčio. Iš pradžių panagrinėkime kaip kito 1 kambario butų nuomos kainos minėtu laikotarpiu, situacija pavaizduota 15 paveiksle.

Iš paveikslo matyti, jog aukščiausiomis vieno kambario buto nuomos kainomis išsiskiria Vilniaus miestas, o atitinkamai mažiausiomis kainomis pasižymi Panevėžys. Visu analizuojamu laikotarpiu Vilniaus miesto vieno kambario butų nuomos kainos tiek gyvenamuosiuose rajonuose, tiek centre ir senamiestyje buvo trigubai didesnės nei Panevėžyje.

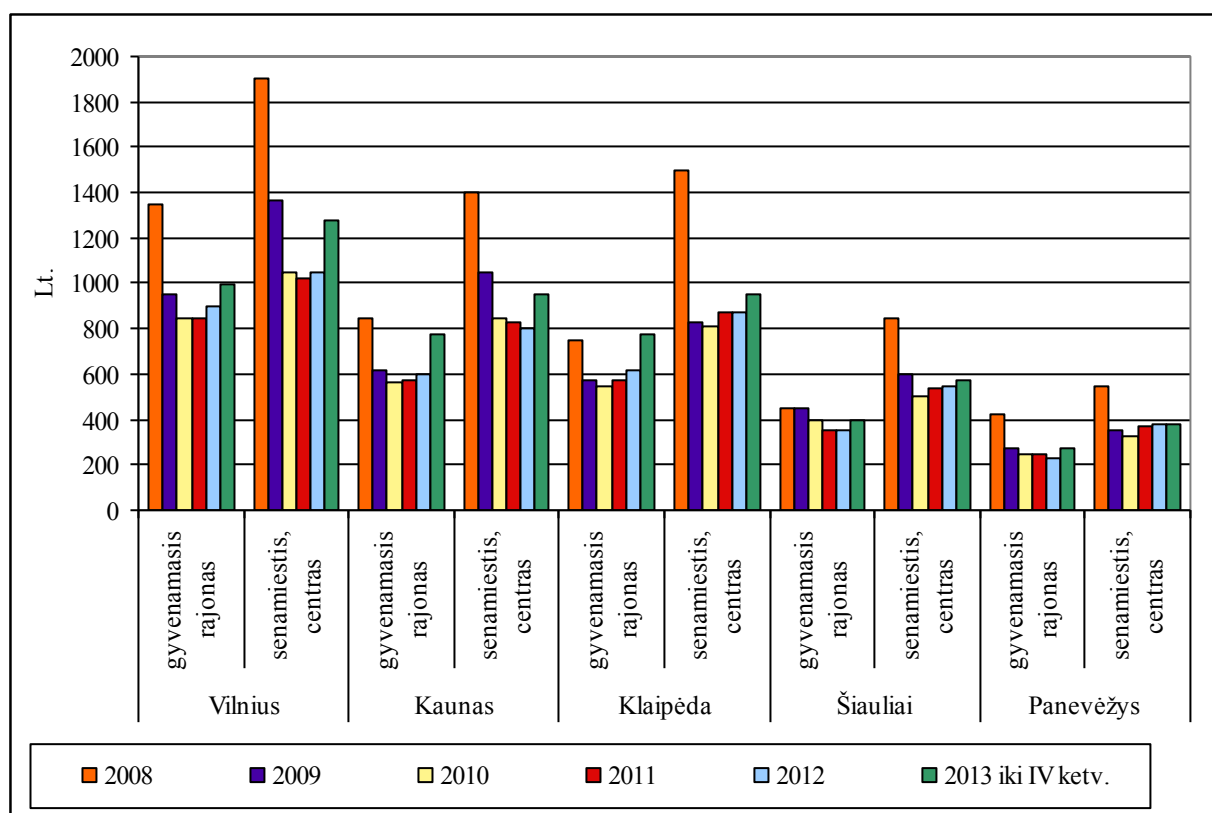


15 pav. Didžiųjų Lietuvos miestų 1 kambario buto nuomos kainos (Lt.) pokyčiai gyvenamuosiuose rajonuose ir senamiestyje, centre, 2008 – 2013 iki IV ketv. laikotarpiu
Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis „Ober-Haus“ duomenimis

Panaši vieno kambario buto nuomos kaina vyrauja tarp Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos tiek gyvenamuosiuose rajonuose, tiek centre ir senamiestyje. Iš paveikslo duomenų taip pat matyti, jog visu analizuojamu laikotarpiu vieno kambario buto nuomos kainos senamiestyje, centre buvo gerokai aukštesnės nei gyvenamuosiuose rajonuose. Lyginant vieno kambario buto nuomos kainas tarp esančių senamiestyje, centre ir esančių gyvenamuosiuose rajonuose pastebimas toks skirtumas: Vilniuje vidutiniškai per visą analizuojamą laikotarpį vieno kambario butų kainos esančių centre, senamiestyje buvo didesnės apie 240 Lt., Kaune – 250 Lt., Klaipėdoje – 191 Lt., Šiauliuose – 101 Lt., o Panevėžyje – 89 Lt. Akivaizdžiai išsiskiria 2008 m. vieno kambario butų nuomos kainos, vien Vilniuje minėtais metais vieno kambario buto nuomos kaina gyvenamuosiuose rajonuose siekė 950 Lt., o centre ir senamiestyje – 1325 Lt., kai tuo tarpu Panevėžyje buto nuomos kaina gyvenamuosiuose rajonuose buvo 325 Lt., o centre ir senamiestyje – 350 Lt. Pakankamai aukštos vieno kambario buto nuomos kainos ėmė kristi nuo 2009 m., kuomet didžiuosiuose miestuose, analizuojamuose rajonuose, kainos krito vidutiniškai 24 proc., tik Šiauliuose 2009 m. laikotarpiu vieno kambario buto nuomos kainos gyvenamuosiuose

rajonuose nepakito, lyginant su 2008 metais. Smunkančias nuomos kainas lėmė augančios būsto išlaikymo išlaidos, prastėjanti gyventojų finansinė padėtis. Taip pat didelė dalis spekuliaciniais tikslais įsigyto nekilnojamojo turto buvo pasiūlyta nuomos rinkai. 2010 – 2011 m. laikotarpiu, vieno buto nuomos kainos analizuojamuose rajonuose krito dar vidutiniškai apie 10 proc. ir tik nuo 2012 metų pastebimas kainų pakilimas, kuris bendrai siekė apie 1 proc. Pastebėta tai, jog nevisuose miestuose vieno kambario buto nuomos kainos 2012 m. kilo. Tokiuose miestuose kaip Šiauliai ir Panevėžys tiek gyvenamuosiuose rajonuose, tiek centre ir senamiestyje, vieno kambario buto nuomos kainos turėjo tendenciją ir toliau mažėti. 2013 m. iki IV ketvirčio pateikti duomenys rodo, jog vieno kambario buto nuomos kainos sparčiai kyla. Bendrai kainos analizuojamuose miestuose tiek gyvenamuosiuose rajonuose, tiek centre ir senamiestyje pakilo vidutiniškai apie 18 proc. Todėl galima teigti, jog pasirodžiu s apibendrintiems 2013 metų duomenims, šis augimas galimai bus dar didesnis (žr. 8 priedas).

Toliau pateikiama dviejų kambarių buto nuomos kainų dinamika 2008 – 2013 iki IV ketv. didžiuosiuose Lietuvos miestuose tiek gyvenamuosiuose rajonuose, tiek centre ir senamiestyje.



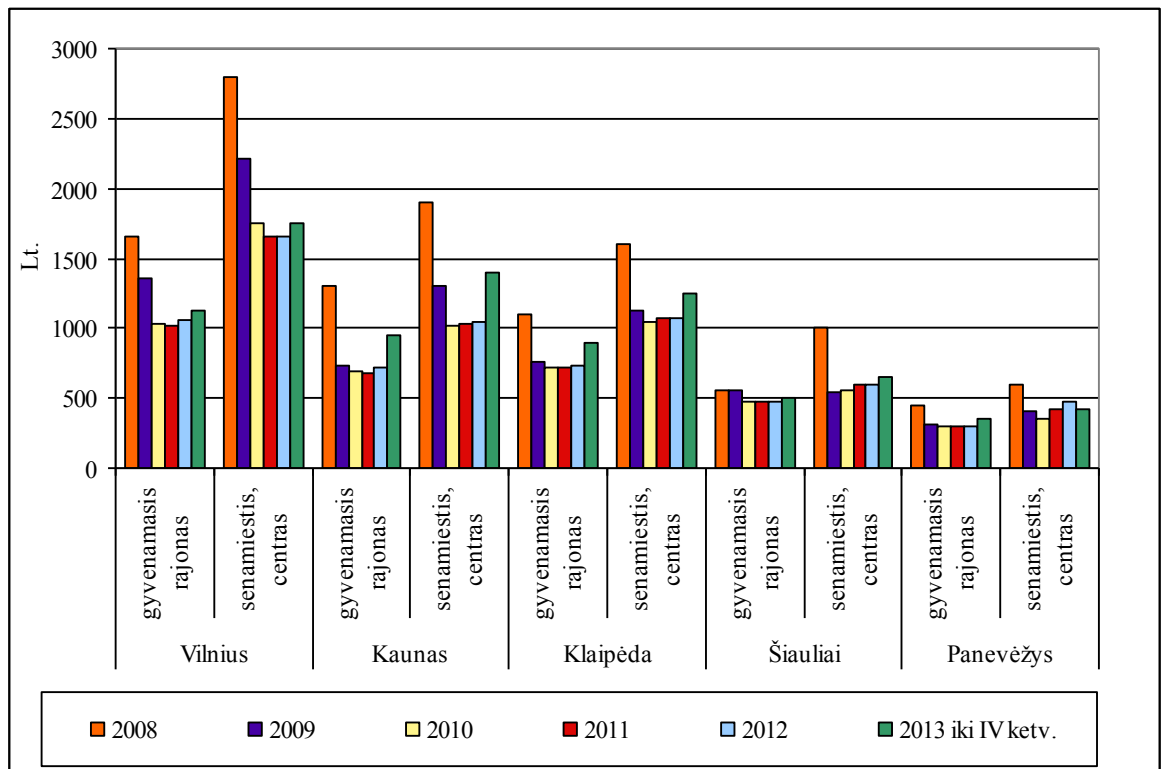
16 pav. Didžiųjų Lietuvos miestų 2 kambarių buto nuomos kainos (Lt.) pokyčiai gyvenamuosiuose rajonuose ir senamiestyje, centre, 2008 – 2013 iki IV ketv. laikotarpiu
Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis „Ober-Haus“ duomenimis

Kaip matyti iš 16 paveikslų, aukščiausiomis dviejų kambarių buto nuomos kainomis išsiskiria Vilniaus miestas, o atitinkamai mažiausiomis kainomis pasižymi Panevėžys. 2008 – 2013 iki IV ketv. laikotarpiu, Vilniaus mieste dviejų kambarių buto nuomos kainos tiek gyvenamuosiuose rajonuose, tiek centre ir senamiestyje buvo trigubai didesnės nei Panevėžyje ir dvigubai didesnės nei Šiauliuose. Lyginant kainas gyvenamuosiuose rajonuose tarp Vilniaus ir Kauno, visu analizuojamu laikotarpiu, vidutiniškai 49 proc. jos buvo didesnės Vilniuje ir vidutiniškai 54 proc. didesnės nei Klaipėdoje. Lyginant kainas centre, senamiestyje tarp Vilniaus ir Kauno, visu analizuojamu laikotarpiu, vidutiniškai 30 proc. jos buvo didesnės Vilniuje nei Kaune ir vidutiniškai 32 proc. didesnės nei Klaipėdoje.

Išlieka tokia pati tendencija, jog tiek vieno, tiek dviejų kambarių buto nuomos kainos, analizuojamu laikotarpiu, senamiestyje, centre buvo gerokai aukštesnės nei gyvenamuosiuose rajonuose. Lyginant dviejų kambarių buto nuomos kainas tarp esančių senamiestyje, centre ir esančių gyvenamuosiuose rajonuose pastebimas toks skirtumas: Vilniuje vidutiniškai per visą analizuojamą laikotarpį dviejų kambarių buto nuomos kainos esančių centre, senamiestyje buvo didesnės apie 294 Lt., Kaune – 317 Lt., Klaipėdoje – 332 Lt., Šiauliuose – 202 Lt., o Panevėžyje – 109 Lt. 2008 m. dviejų kambarių butų nuomos kainos Vilniuje minėtais metais gyvenamuosiuose rajonuose siekė 1350 Lt., o centre ir senamiestyje – 1900 Lt., kai tuo tarpu Panevėžyje buto nuomos kaina gyvenamuosiuose rajonuose buvo 425 Lt., o centre ir senamiestyje – 550 Lt. Nuo 2009 m. situacija pasikeitė ir butų nuomos kainos ėmė kristi, kuomet didžiuosiuose miestuose tiek gyvenamuosiuose rajonuose, tiek centre ir senamiestyje, dviejų kambarių kainos krito vidutiniškai 28 proc.

Kaip ir vieno, taip ir dviejų kambarių butų nuomos kainos Šiaulių miesto gyvenamuosiuose rajonuose nepakito, lyginant su 2008 metais. Auganti butų nuomos pasiūla, didelė konkurencija ir prastėjanti daugumos šalies gyventojų finansinė padėtis įtakojo būsto savininkus mažinti nuomos kainas. 2010 – 2011 m. laikotarpiu, dviejų kambarių buto nuomos kainos analizuojamuose rajonuose krito dar vidutiniškai apie 9 proc. ir tik nuo 2012 metų pastebimas kainų pakilimas, kuris bendrai siekė apie 1,4 proc. 2013 m. iki IV ketvirčio pateikti duomenys rodo, jog dviejų kambarių buto nuomos kainos kyla. Bendrai kainos analizuojamuose miestuose tiek gyvenamuosiuose rajonuose, tiek centre ir senamiestyje pakilo vidutiniškai apie 15 proc., kai tuo tarpu analizuojant vieno kambario butų nuomos kainas, jos pakilo vidutiniškai apie 18 proc. Ne visi skuba priimti sprendimą įsigyti nuosavą būstą dėl sugriežtintų bankų finansavimo sąlygų, taip pat galimai tikisi dar didesnio būsto kainų kritimo ar antros krizės bangos (žr. 9 priedas).

Toliau pateikiama trijų kambarių buto nuomos kainų dinamika 2008 – 2013 iki IV ketv. didžiuosiuose Lietuvos miestuose tiek gyvenamuosiuose rajonuose, tiek centre ir senamiestyje.



17 pav. Didžiųjų Lietuvos miestų 3 kambarių buto nuomos kainos (Lt.) pokyčiai gyvenamuosiuose rajonuose ir senamiestyje, centre, 2008 – 2013 iki IV ketv. laikotarpiu
Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis „Ober-Haus“ duomenimis

Iš 17 paveikslo matyti, jog aukščiausios trijų kambarių buto nuomos kainos tiek gyvenamuosiuose rajonuose, tiek centre ir senamiestyje yra Vilniaus mieste, o mažiausios – Panevėžyje. Vilniaus mieste, analizuojamu laikotarpiu, tiek gyvenamuosiuose rajonuose, tiek centre ir senamiestyje, trijų kambarių butų nuomos kainos buvo keturis kartus didesnės nei Panevėžyje ir beveik tris kartus didesnės nei Šiauliuose. Lyginant kainas gyvenamuosiuose rajonuose tarp Vilniaus ir Kauno, visu analizuojamu laikotarpiu, vidutiniškai 46 proc. jos buvo didesnės Vilniuje ir vidutiniškai 47 proc. didesnės nei Klaipėdoje. Lyginant kainas centre, senamiestyje tarp Vilniaus ir Kauno, visu analizuojamu laikotarpiu, vidutiniškai 56 proc. jos buvo didesnės Vilniuje ir vidutiniškai 64 proc. didesnės nei Klaipėdoje. Lyginant trijų kambarių buto nuomos kainas tarp esančių senamiestyje, centre ir esančių gyvenamuosiuose rajonuose pastebimas toks skirtumas: Vilniuje vidutiniškai per visą analizuojamą laikotarpį trijų kambarių buto nuomos kainos esančių centre, senamiestyje buvo didesnės apie 761 Lt., Kaune – 435 Lt., Klaipėdoje – 373 Lt., Šiauliuose – 156 Lt., o Panevėžyje – 109 Lt.

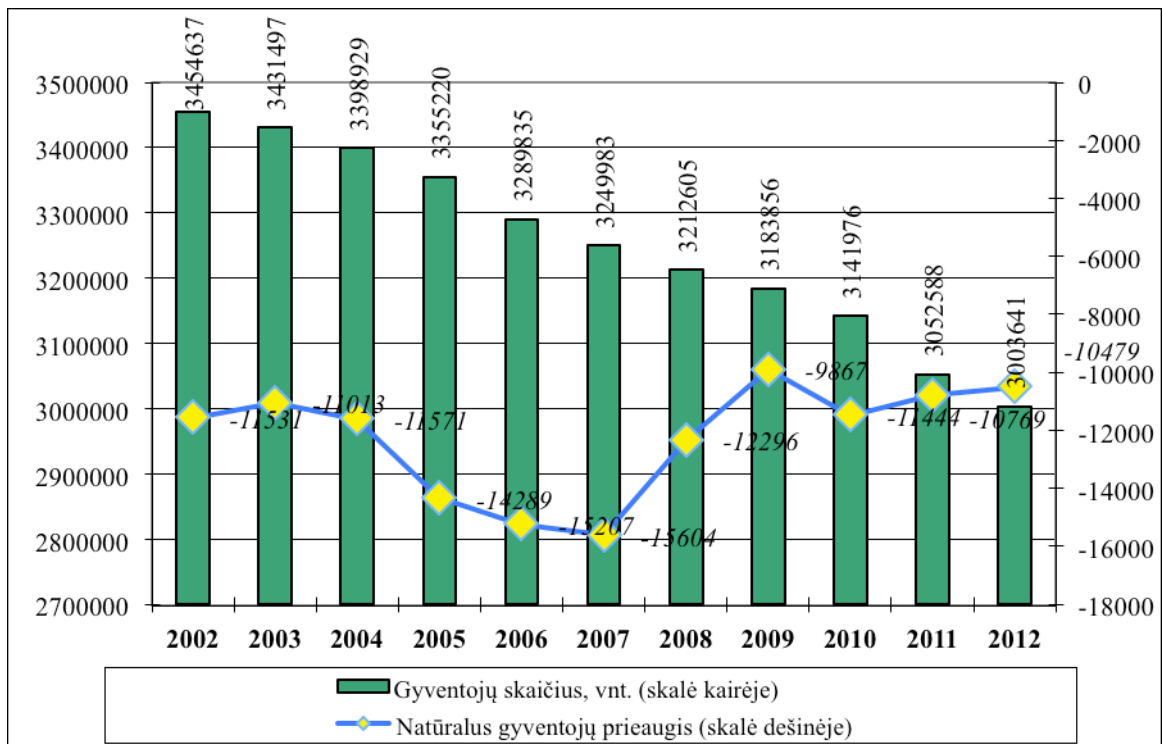
2008 m. trijų kambarių butų nuomos kainos Vilniuje minėtais metais gyvenamuosiuose rajonuose siekė 1650 Lt., o centre ir senamiestyje – 2800 Lt., kai tuo tarpu Panevėžyje buto nuomos kaina gyvenamuosiuose rajonuose buvo 450 Lt., o centre ir senamiestyje – 600 Lt. Nuo 2009 m. pasikeitus situacijai šalyje, kuomet prastėjo daugumos gyventojų finansinė padėtis, trijų kambarių butų nuomos kainos tiek gyvenamuosiuose rajonuose, tiek centre ir senamiestyje krito vidutiniškai 27 proc. Analizuojant vieno, dviejų kambarių butų nuomos kainas, tiek ir trijų kambarių butų nuomos kainos Šiaulių miesto gyvenamuosiuose rajonuose nepasikeitė, lyginant su 2008 metais. Didesnės komunalinių paslaugų išlaidos, bei mažėjanti tokio tipo buto nuomos paklausa įtakojo nuomos kainos mažėjimą. 2010 – 2011 m. laikotarpiu, trijų kambarių buto nuomos kainos analizuojamuose rajonuose krito dar vidutiniškai apie 10 proc. ir tik nuo 2012 metų pastebimas kainų pakilimas, kuris bendrai siekė apie 3,2 proc. 2013 m. iki IV ketvirčio pateikti duomenys rodo, jog trijų kambarių buto nuomos kainos kyla. Bendrai kainos analizuojamuose miestuose tiek gyvenamuosiuose rajonuose, tiek centre ir senamiestyje pakilo vidutiniškai apie 13,4 proc. (žr. 10 priedas).

Apibendrinant Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų dinamiką, galima išskirti tai, jog sunkmečio laikotarpiu, senos statybos butų kainos tiek centre, senamiestyje, tiek gyvenamuosiuose rajonuose mažėjo didesniu tempu nei naujos statybos butų kainos. Tokia pati tendencija išliko ir 2010 metais, tačiau 2011 metais pastebėta, jog naujos statybos butų kainos tiek centre, senamiestyje, tiek gyvenamuosiuose rajonuose mažėjo ne tokiu sparčiu tempu kaip senos statybos butų kainos. Kalbant apie nuomos kainas, aukščiausiomis vieno, dviejų ir trijų kambarių buto nuomos kainomis išsiskiria Vilniaus miestas, o atitinkamai mažiausiomis kainomis pasižymi Panevėžys. Visu analizuojamu laikotarpiu vieno, dviejų ir trijų kambarių buto nuomos kainos senamiestyje ir centre buvo gerokai aukštesnės nei gyvenamuosiuose rajonuose. 2009 m. labiausiai krito dviejų kambarių nuomos kainos. 2013 m. iki IV ketvirčio pateikti duomenys rodo, jog dviejų kambarių buto nuomos kainos kyla sparčiau, nei vieno ar trijų kambarių buto nuomos kainos.

2.4 Gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų pokyčius lėmę veiksniai 2002 – 2012 m. laikotarpiu

2.4.1 Demografinių veiksnių pokyčiai ir jų vertinimas

Šiame skyriuje bus apžvelgiami demografiniai pokyčiai, tokie kaip natūralus gyventojų prieaugis, emigracija ir imigracija, santuokų ir ištuokų pokyčiai Lietuvoje 2002 – 2012 m. laikotarpiu. Iš pradžių bus aptariama kaip kito šalies gyventojų skaičius ir natūralus gyventojų prieaugis 2002 – 2012 m. laikotarpiu.



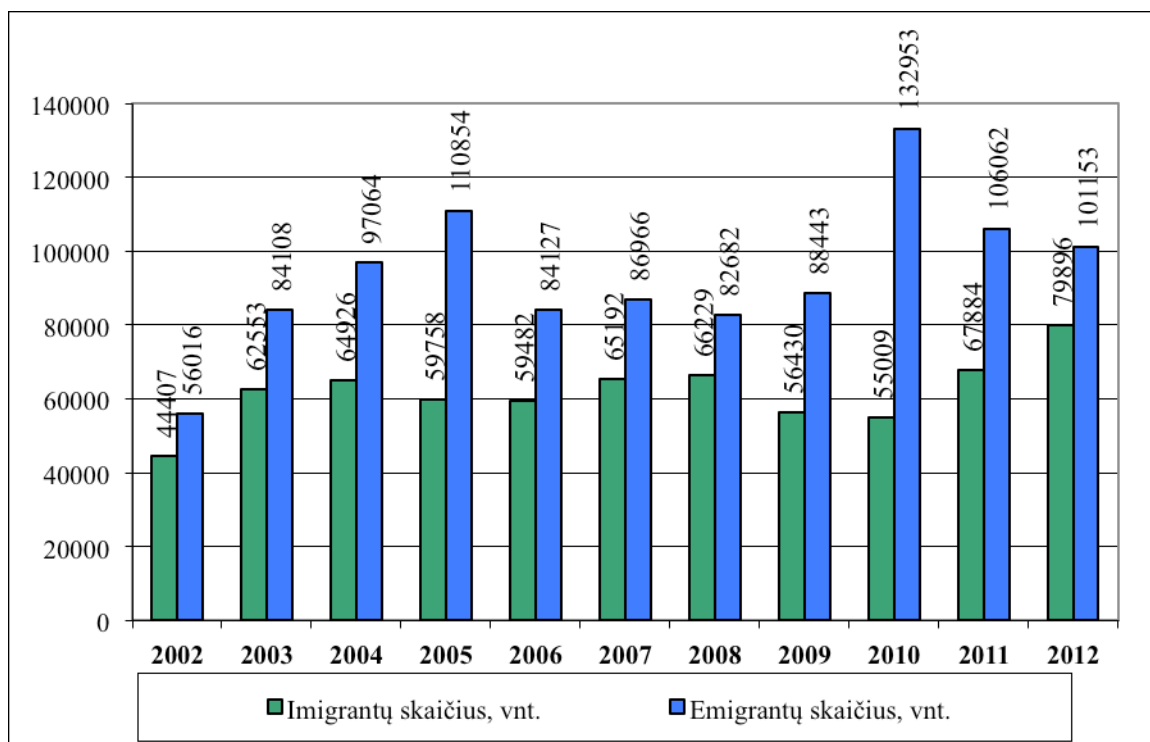
18 pav. Gyventojų skaičiaus (vnt.) ir gyventojų prieaugio dinamika Lietuvoje, 2008 – 2012 m. laikotarpiu

Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Kaip matyti iš 18 paveikslo, akivaizdu, jog kiekvienais metais gyventojų skaičius vis mažėja. Nuo 2002 m. iki 2012 m., gyventojų skaičius sumažėjo nuo 3,45 mln. iki 3 mln., arba 13 proc. Gyventojų skaičiaus mažėjimą lemia prasta šalies ekonominė – socialinė situacija, didžiuliai emigracijos srautai, aukštas mirtingumo rodiklis, žemas gimstamumo lygis. Kiekvienais metais Lietuvoje daugiau žmonių miršta, nei gimsta, o ši tendencija vyrauja jau ilgą laiką. Gyventojų skaičiaus mažėjimą lemia tai, jog gyventojų prieaugis yra neigiamas, o tai išlieka bloga tendencija. Natūralus gyventojų prieaugis 2003 ir 2008 – 2009 m. laikotarpiu turėjo tendenciją didėti, tačiau visu kitu analizuojamu laikotarpiu šis rodiklis mažėjo. Atsižvelgiant į tai, jog kiekvienais metais gyventojų skaičius mažėja, galima daryti prielaidą, jog gyventojų prieaugis ir

toliau mažės.

Dar vienas iš veiksnių, lemiantis gyventojų skaičiaus mažėjimą, tai emigracija. Lietuva yra laikoma emigracijos valstybe, šalies emigracijos rodikliai tūkstančiui gyventojų yra didžiausi Europos Sąjungoje. Toks didelis emigracijos mastas Lietuvoje kelia nemažai iššūkių, pradeda trūkti darbo jėgos, nuteka protai, keičiasi šalies demografinė struktūra (žr. 19 pav.).

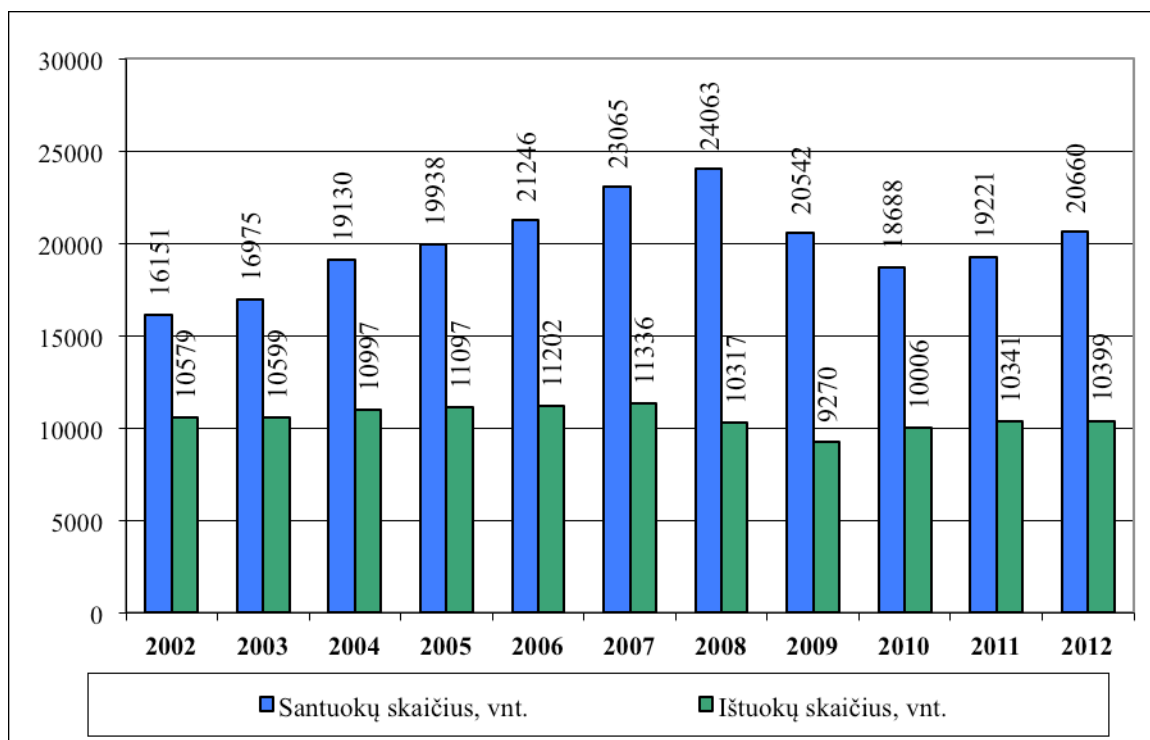


19 pav. Imigrantų ir emigrantų skaičiaus dinamika Lietuvoje, 2002 – 2012 m. laikotarpiu
Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Kaip matyti iš paveikslo, emigrantų skaičius 2002 – 2005 m. laikotarpiu augo ir tik nuo 2006 m. ėmė mažėti. Nuo 2002 m. iki 2005 m. emigrantų skaičius išaugo nuo 56016 iki 110854 gyventojų, arba 49,47 proc. Akivaizdu tai, jog iki 2010 metų emigracijos srautas Lietuvoje didėjo, 2008 metus lyginant su 2010 metais, jis išaugo nuo 82682 iki 88443 gyventojų, arba 60,8 proc. Kaip matyti iš paveikslo, didžiausias emigracijos srautas pastebimas 2010 metus lyginant su 2009 metais, kuomet emigrantų skaičius išaugo nuo 88443 iki 132953 gyventojų, arba 50,33 proc. Nemaža dalis Lietuvos gyventojų emigravo dėl geresnių ateities perspektyvų. Nuo 2010 metų emigracijos mastas pradėjo mažėti, tačiau išliko pakankamai aukštas, 2011 metus lyginant su 2010 metais, emigracija išaugo 20,23 proc., o 2012 metus lyginant su 2011 metais išaugo dar beveik 5 proc. Imigrantų skaičius iki 2004 m. išaugo 31,6 proc., o nuo 2005 – 2006 m. laikotarpiu mažėjo. Imigrantų skaičius Lietuvoje nuo 2008 m. iki 2010 m. mažėjo, 2008 metus lyginant su 2010 metais, imigravusiųjų skaičius sumažėjo nuo 66229 iki 55009. Tačiau nuo 2011

m., pastebimas imigrantų skaičiaus didėjimas, tačiau nemaža dalis tai reemigravę Lietuvos gyventojai. 2012 metais augant į Lietuvą atvykstančiųjų skaičiui, didžioji jų dalis, net 87 proc. buvo grįžtantys Lietuvos gyventojai. Prognozuojama, jog atsigaunant ekonominei padėčiai didės tiek grįžtančių lietuvių, tiek užsieniečių srautai (žr. 19 pav.).

Toliau bus apžvelgiama kaip kito santuokų ir ištuokų skaičius, 2002 – 2012 m. laikotarpiu.



20 pav. Santuokų ir ištuokų skaičiaus (vnt.) dinamika Lietuvoje, 2008 – 2012 m. laikotarpiu
Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Kaip matyti iš 20 paveikslo, santuokų skaičius augo iki 2008 m., o 2008 m. lyginant su 2002 m., augimas siekė 32,88 proc. Tačiau situacija ėmė keistis nuo 2009 m., pasak Statistikos departamento, kasmet pirmą kartą šeimas kuria vis vyresnio amžiaus asmenys, moterys pirmą kartą išteka vidutiniškai dvejais metais jaunesnės negu vyrai. Kaip matyti iš paveikslo, santuokų skaičius iki 2010 m. sumažėjo, nuo 24063 iki 18688, arba 22,34 proc. Santuokų skaičius mažėjo dėl prastos ekonominės padėties šalyje ir dėl padidėjusio skaičiaus asmenų gyvenančių nesusituokus. Mažėjantį santuokų skaičių lėmė ir tai, jog nemaža dalis lietuvių, gyvenančių svetur, negalėjo sugrįžti į Lietuvą, nes paprasčiausiai bijojo netekti darbo. Tačiau nuo 2011 m. iki 2012 m. pastebimas santuokų skaičiaus augimas, kuris siekė nuo 19221 iki 20660, arba 6,97 proc. Panaši tendencija pastebima ir ištuokų skaičiaus dinamikoje. Ištuokų skaičius augo iki 2007 m., o 2007 m. lyginant su 2002 m. augimas siekė 6,68 proc. Iš paveikslo matyti, jog ištuokų skaičius 2008 – 2009 m. laikotarpiu turėjo tendenciją mažėti. Mažėjantį ištuokų skaičių lėmė tai,

jog gyventojai neturėjo lėšų skyrybų procesams ir dėl to, jog bankai taip lengvai neišduodavo paskolų. Nuo 2008 m. iki 2009 m. ištuokų skaičius sumažėjo 10,15 proc., o jau 2010 m. padidėjo 7,94 proc. Labai nežymus ištuokų skaičiaus didėjimas pastebimas ir 2012 metais, kuomet jis augo nuo 10341 iki 10399, arba 0,56 proc. (žr. 20 pav.).

Lentelėje pateikiami analizuojamų demografinių rodiklių ir gyvenamojo būsto kainų pokyčių tarpusavio priklausomybės ryšiai (žr. 5 lent.).

5 lentelė

Būsto kainų pokyčio ir pasirinktų demografinių rodiklių tarpusavio ryšiai, 2002 – 2012 m. laikotarpiu

	Determinacijos koeficientas	Koreguotas determinacijos koeficientas	Koreliacijos koeficientas
Būsto kainos pokyčiai/gyventojų skaičius	0,229	0,143	0,478
Būsto kainos pokyčiai /imigrantai	0,001	-0,110	0,035
Būsto kainos pokyčiai /emigrantai	0,055	-0,105	0,073
Būsto kainos pokyčiai /santuokų skaičius	0,002	-0,109	0,04
Būsto kainos pokyčiai /ištuokų skaičius	0,009	0,083	0,027

Šaltinis: sudaryta darbo autorės

Pagal lentelėje pateikiamus duomenis matyti, jog nagrinėjant pasirinktų demografinių rodiklių ir būsto kainų pokyčio tarpusavio ryšius, gauti determinacijos koeficientai parodė tai, jog 1 proc. Padidėjus gyventojų skaičiui, būsto kainos pokyčiai padidėja 22,9 proc., o emigrantų skaičiui išaugus 1 proc. būsto kainos pokyčiai padidėja 5,5 proc. Kitų pasirinktų demografinių rodiklių pokyčiai nėra tokie akivaizdūs, todėl pagal gautus determinacijos koeficiento rezultatus galima teigti, jog būsto kainų pokyčius stipriau įtakoja gyventojų skaičius šalyje ir emigrantų skaičius. Tačiau pagal koreguotus determinacijos koeficientus galima teigti, jog regresijos modelis nėra statistiškai reikšmingas ir jo negalima naudoti prognozėms.

Koreliacijos koeficientai taip pat parodė, jog tiek gyventojų skaičiaus, tiek emigrantų skaičiaus ir būsto kainų pokyčio tarpusavio ryšiai yra pakankamai stiprūs. Tai reiškia, jog didėjant gyventojų skaičiui šalyje ir emigrantų skaičiui, ta pačia linkme kinta ir būsto kainos.

Apibendrinant demografinių veiksnių pokyčius analizuojamu laikotarpiu pastebėta, jog kiekvienais metais gyventojų skaičius vis mažėja. Gyventojų skaičiaus mažėjimą lemia prasta šalies ekonominė – socialinė situacija, didžiuliai emigracijos srautai, aukštas mirtingumo

rodiklis, žemas gimstamumo lygis. Dar vienas iš veiksnių, lemiantis gyventojų skaičiaus mažėjimą, tai emigracija. Santuokų skaičius mažėjo dėl prastos ekonominės padėties šalyje ir dėl padidėjusio skaičiaus asmenų gyvenančių nesusituokus. Mažėjanti santuokų skaičių lėmė ir tai, jog nemaža dalis lietuvių, gyvenančių svetur, negalėjo sugrįžti į Lietuvą, nes paprasčiausiai bijojo netekti darbo. Mažėjanti ištuokų skaičių lėmė tai, jog gyventojai neturėjo lėšų skyrybų procesams ir dėl to, jog bankai taip lengvai neišduodavo paskolų. Apskaičiuoti determinacijos, koreguoti determinacijos ir koreliacijos koeficientai parodė, jog naudoti demografinius rodiklius regresijos modeliui nėra tikslinga, nes jie nėra statistiškai reikšmingi, todėl ateities prognozėms netinka.

2.4.2 Makroekonominių rodiklių pokyčiai ir jų vertinimas

Po atkurtos nepriklausomybės, Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos situacija nuolat kito. Skirtingais laikotarpiais didesnę ar mažesnę įtaką šiai rinkai darė įvairūs faktoriai, tokie kaip: ekonominė situacija, būsto kreditavimo sąlygų pokyčiai ir kt. Šiame skyriuje iš pradžių bus aptariami pagrindiniai makroekonominiai rodikliai, kurie turėjo įtakos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos pokyčiams. Rodiklių pokyčiai 2002 – 2012 m. laikotarpiu pavaizduoti lentelėje (žr. 5 lent.).

Analizuojant bendrojo vidaus produkto (BVP) ir bendrojo vidaus produkto 1-am gyventojui kitimą, matyti, jog 2002 – 2007 m. laikotarpiu jis turėjo tendenciją sparčiai augti, 2002 m. lyginant su 2007 metais jis išaugo daugiau nei dvigubai, arba 103 proc. Tačiau nuo 2008 m. pasikeitus ekonominei situacija šalyje, 2009 metais jis sumažėjo – 17,77 proc., o BVP to meto kainomis sumažėjo – 16,85 proc. Tačiau jau nuo 2010 m. ir iki 2012 m. minėti rodikliai augo. Didžiausias augimas pastebimas 2011 metais, kuomet bendrasis vidaus produktas 1-am gyventojui išaugo 11,72 proc., o BVP to meto kainomis – 14,28 proc. Augantis vartotojų pasitikėjimas, didėjantis gamybinių pajėgumų panaudojimas ir mažėjantis nedarbo lygis prisidėjo prie atgyjančios vidaus paklausos ir bendrojo vidaus produkto augimo.

Infliacija, per nagrinėjamą laikotarpį, kito nevienodai, 2003 metais užfiksuota defliacija, kurią lėmė atpigusios ryšių prekės ir paslaugos, taip pat sumažėjusios maisto produktų ir nealkoholinių gėrimų kainos. Nuo 2004 iki 2007 metų infliacijos augimo tempai nebuvo dideli. Kaip matyti iš lentelės duomenų 2008 – 2012 m. laikotarpiu infliacija sumažėjo nuo 8,5 proc. iki 3,15 proc., arba 2012 m. užfiksuota infliacija, lyginant su 2008 metų infliacija, buvo beveik 63 proc. mažesnė. Ryškiausias infliacijos pokytis matomas 2011 m. lyginant su 2010 m., kuomet

infliacija padidėjo nuo 1,3 proc. iki 4,04 proc. Šiuo laikotarpiu sparčiau augančios vartojimo prekių ir paslaugų nei būsto kainos, lėmė būsto kainų mažėjimą.

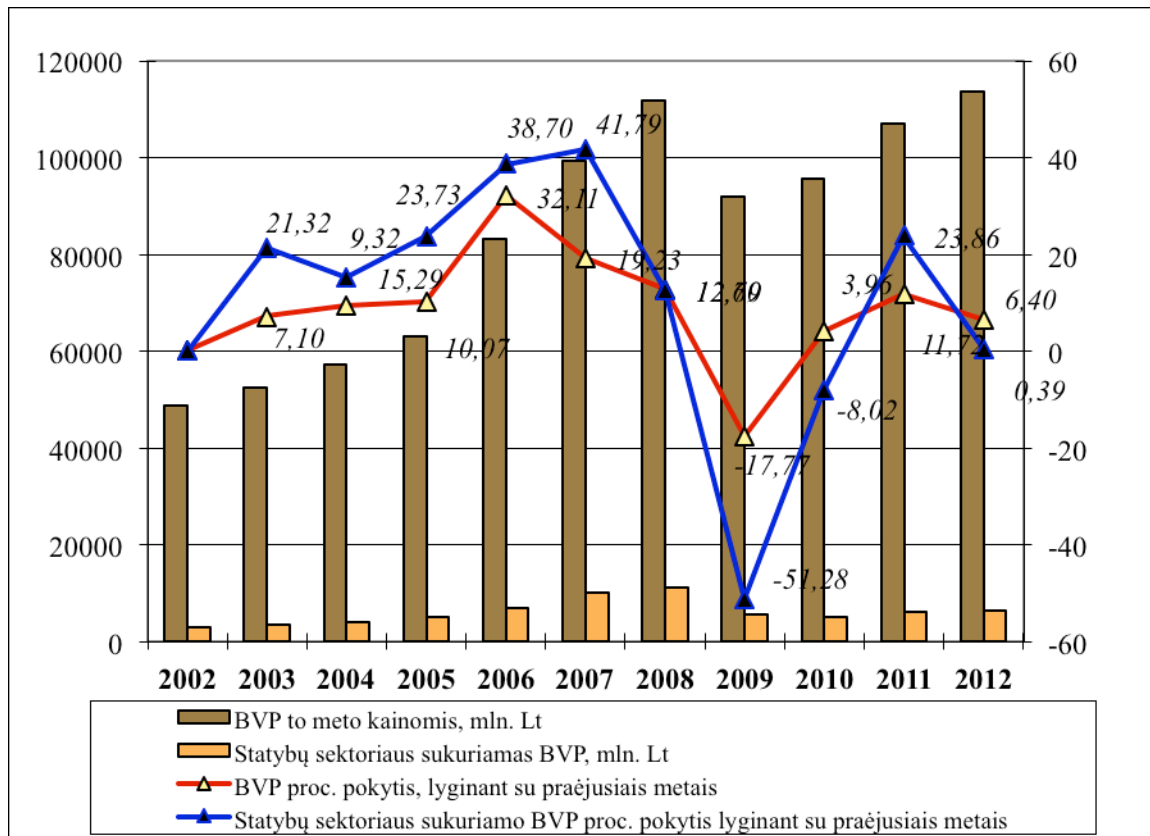
Užimtumo lygis (proc.) Lietuvoje 2002 – 2007 m. laikotarpiu augo nedideliais tempais, o nuo 2008 iki 2010 m. turėjo tendenciją mažėti. 2010 metus lyginant su 2008 metais, jis sumažėjo nuo 53,3 proc. iki 46,7 proc. arba 6,6 proc. punkto. Tačiau jau 2011 – 2012 m. laikotarpiu, pastebimas užimtumo lygio didėjimas. Eurostat duomenimis, Lietuvoje užimtumas, minėtu laikotarpiu, augo sparčiausiai visoje Europos Sąjungoje.

Kaip matyti iš lentelės, vidutinis mėnesis bruto darbo užmokestis (Lt) nuo 2002 m. iki 2007 m. išaugo nuo 1013,9 Lt. iki 1802,4 Lt., arba 77,77 proc. Tačiau nuo 2008 m. iki 2010 m. sumažėjo nuo 2152 Lt. iki 1988 Lt., arba 7,62 proc. Nuo 2011 metų pastebimas šio rodiklio augimas, kuris lyginant su 2010 m. buvo 58 Lt., arba 2,92 proc. didesnis. Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio augimas susijęs su pagerėjusiais ateities perspektyvų lūkesčiais, ekonominės gerovės didėjimu, todėl susidarė geros sąlygos gyventojams aktyviau dalyvauti nekilnojamojo turto rinkoje. Pastebėta, jog 2012 m. vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis, lyginant su 2008 metais, buvo mažesnis tik 28 Lt., arba 1,3 proc.

Nors pasaulyje tiesioginių užsienio investicijų mažėja, Lietuva išlieka viena pirmaujančių pagal jų augimą. Kaip matome iš lentelės duomenų, jos per analizuojamą laikotarpį išaugo trigubai, nuo 2002 m. iki 2012 m., jos išaugo 216,91 proc. Didžiausias tiesioginių užsienio investicijų augimas pastebimas 2006 ir 2011 metais, kuomet jos išaugo atitinkamai beveik 23 proc. ir 10 proc., lyginant su 2005 ir 2010 metais. Tai rodo, jog užsienio investuotojų dėmesys Lietuvai vis auga.

Kaip matyti iš lentelėje pateikiamų duomenų, materialinės investicijos kito nepastoviu tempu. Išskiriama tai, jog 2002 – 2007 m. laikotarpiu jos augo ir 2007 metus lyginant su 2002 metais, materialinės investicijos išaugo 159,44 proc. Materialinės investicijos 2009 metus lyginant su 2008 metais, sumažėjo net 45,75 proc. ir turėjo tendenciją mažėti iki 2010 metų. Tik 2011 metais, materialinės investicijos padidėjo 3160,4 mln. Lt, arba 22,04 proc. 2012 metais jos ir vėl mažėjo, lyginant su 2011 metais, mažėjimas siekė 10,21 proc. (žr. 12 priedas).

21 paveiksle pavaizduota statybų sektoriaus sukuriamo bendrojo vidaus produkto dinamika 2002 – 2012 m. laikotarpiu.

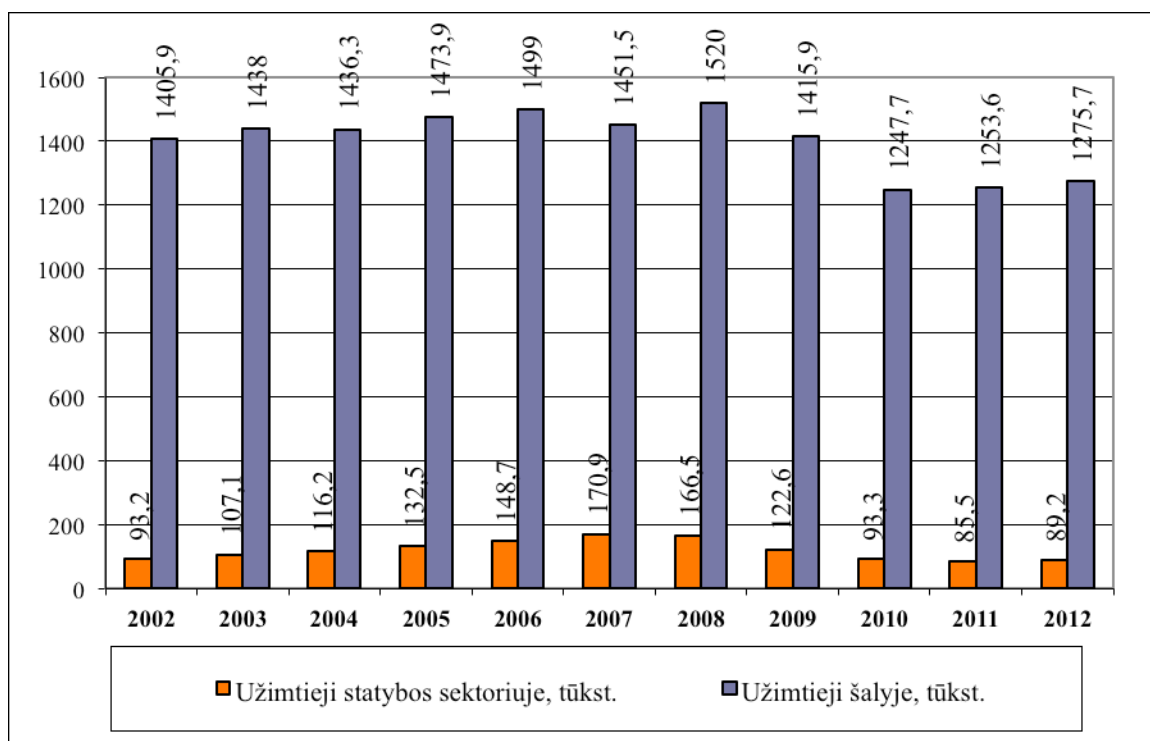


21 pav. Lietuvos bendrojo vidaus produkto (mln. Lt.) ir statybų sektoriaus sukuriamo BVP (mln. Lt.) dinamika, 2002 – 2012 m. laikotarpiu

Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Kaip matyti iš 21 paveikslo, statybų sektoriaus sukuriamas bendrasis vidaus produktas iki 2008 m. nuolat augo nedideliais tempais. Didžiausias statybų sektoriaus sukuriamo BVP augimas pastebimas 2007 metais, t.y. beveik 30 proc. daugiau, lyginant su 2006 metais. Šiuos metus būtų galima įvardinti kaip pakankamai veržlius statybų sektoriaus plėtros metus. Didžiausias statybų sektoriaus sukuriamo BVP pokytis matomas 2009 metais, kuomet statybų sektoriaus sukuriamas BVP sumažėjo daugiau nei dvigubai, uo 11261,3 mln. Lt. iki 5486,8 mln. Lt., arba 51,27 proc. Tačiau jau nuo 2011 metų, statybų sektoriaus sukuriamas BVP ėmė augti ir lyginant su 2010 metais, išaugo 23,85 proc. Nežymus, t.y. 0,38 proc. augimas pastebimas ir 2012 metus lyginant su 2011 metais.

Analizuojant situaciją statybų sektoriuje, toliau bus apžvelgiama užimtųjų statybų sektoriuje dinamika 2002 – 2012 m. laikotarpiu. Kaip matyti iš 22 paveikslo, dirbančiųjų statybų sektoriuje skaičius, analizuojamu laikotarpiu, kito nevienodai.



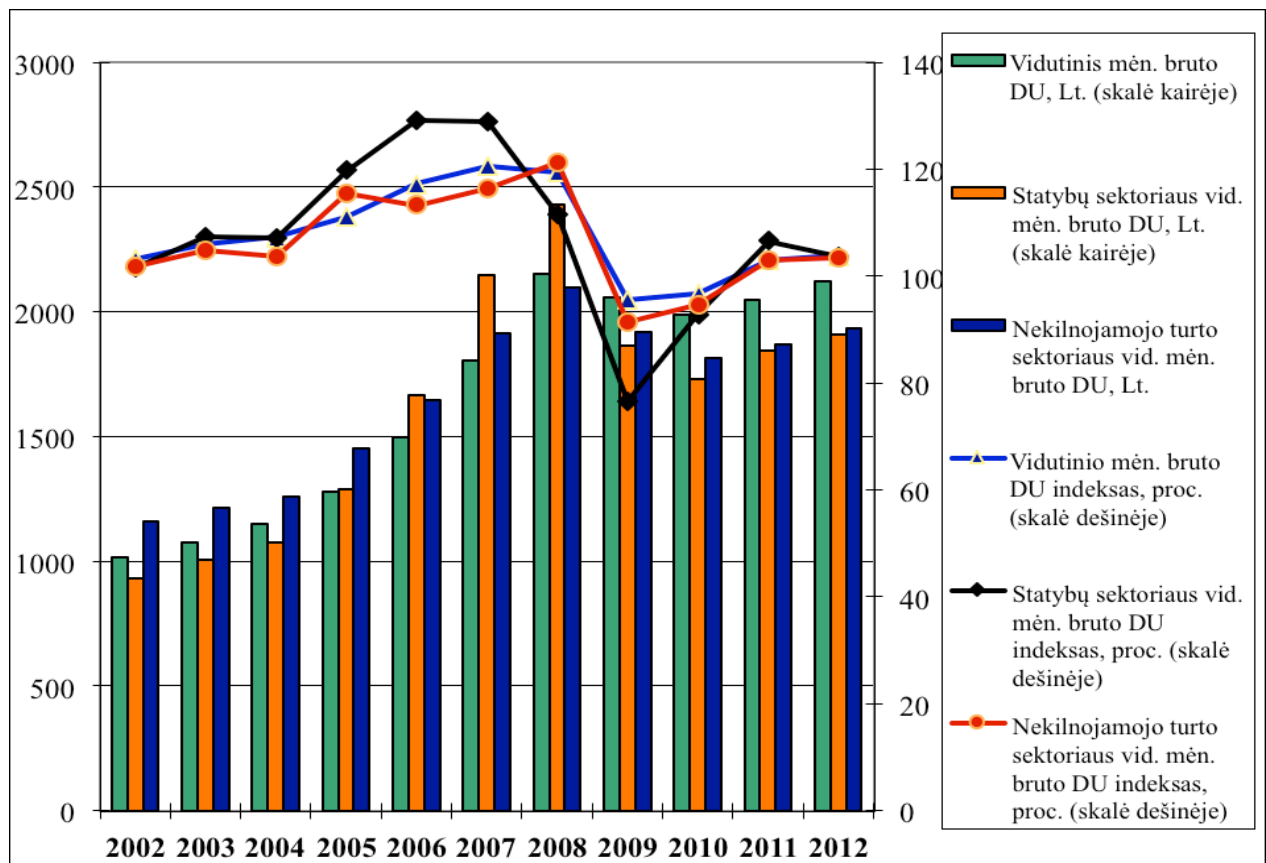
22 pav. Užimtųjų šalyje (tūkst.) ir užimtųjų statybų sektoriuje (tūkst.) dinamika, 2002 – 2012 m. laikotarpiu

Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Sparčiausias augimas pastebimas 2007 metus lyginant su 2006 metais, kuomet dirbančiųjų statybos sektoriuje padaugėjo nuo 148,7 tūkst. iki 170,9 tūkst., arba beveik 13 proc. 2008 – 2012 m. laikotarpiu, užimtųjų statybos sektoriuje sumažėjo nuo 166,5 tūkst. iki 89,2 tūkst., arba 46,43 proc. Didžiausias užimtųjų statybų sektoriuje skaičiaus mažėjimas pastebimas 2009 metais, kuomet šis rodiklis kito nuo 166,5 tūkst. iki 122,6 tūkst., arba sumažėjo 26,37 proc. Kitokia situacija pastebima jau 2012 metais, kuomet užimtųjų skaičius statyboje pradėjo augti, nuo 85,5 tūkst. 2011 metais iki 89,2 tūkst. 2012 metais, arba padidėjo 4,33 proc. Nuo 2007 m. iki 2012 m. užimtųjų statybos sektoriuje skaičius sumažėjo beveik 100 tūkst., o tai reiškia, jog tiek buvusių statybininkų papildė bedarbių gretas. Kadangi dauguma jų neturi specifinės kvalifikacijos, todėl pramonė galės suteikti darbo tik mažai daliai šių asmenų. Pasak DNB banko analitikų, mažmeninės prekybos tinklas Lietuvoje jau yra gerai išvystytas ir sparčiai plėstis neturėtų, tad nenuostabu, jog užimtumas šalyje nebeauga. Tokius užimtųjų skaičiaus statyboje pokyčius galimai lėmė tiek emigracija, tiek darbo užmokesčio pokyčiai, kurie yra nagrinėjami toliau.

Kaip matyti iš 23 pav., vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis statybų sektoriuje 2002 – 2007 m. nuolat augo. Sparčiausias augimas pastebėtas 2007 m. lyginant su 2006 metais, kuomet minėtas rodiklis augo nuo 1665 Lt. iki 2146 Lt., arba 22 proc.

Kaip matyti iš paveikslo, vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis statybos sektoriuje nuo 2008 iki 2010 metų mažėjo. Nuo 2008 m. iki 2010 m., vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis statybos sektoriuje sumažėjo nuo 2430 Lt. iki 1728 Lt., arba 28,89 proc. 2008 – 2010 m. laikotarpiu prastėjant šalies ekonominei padėčiai, nukrito statybos kainos, ko pasekoje mažėjo užimtumas statybos sektoriuje ir smuko atlyginimai. 2011 metais vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis statybos sektoriuje ėmė augti. 2011 metus lyginant su 2010 metais, jis išaugo nuo 1728 Lt. iki 1842 Lt., arba 6,6 proc. Beveik dvigubai mažesnis augimas pastebimas 2012 metais, kuomet vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis statybos sektoriuje išaugo 3,7 proc.

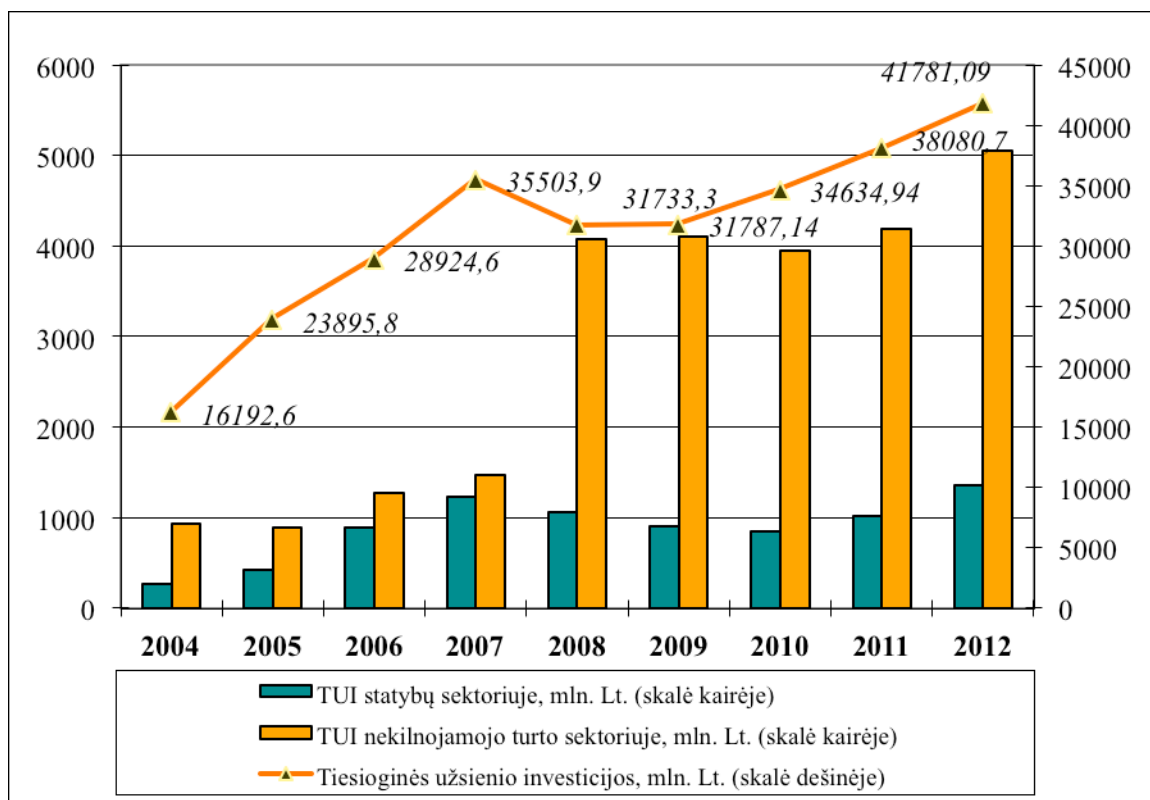


23 pav. Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio (Lt.) dinamika Lietuvoje, 2002 – 2012 m. laikotarpiu

Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio didėjimo, mažėjimo tendencijos nekilnojamojo turto sektoriuje sutampa su tendencijomis statybos sektoriuje. Tačiau pastebėta ir tai, jog vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokesčio pokyčiai yra akivaizdesni statybos sektoriuje, nei nekilnojamojo turto sektoriuje. 2007 m. lyginant su 2006 m., nekilnojamojo turto sektoriaus vid. mėn. bruto darbo užmokestis išaugo beveik 15 proc. Kaip matyti iš paveikslo, nuo 2008 m. iki 2010 m., vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis nekilnojamojo turto sektoriuje sumažėjo

nuo 2098 Lt. iki 1815 Lt., arba 13,49 proc. Tačiau 2011 metus lyginant su 2010 metais, jis išaugo nuo 1815 Lt. iki 1867 Lt., arba 2,87 proc. Dar didesnis vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio augimas nekilnojamojo turto sektoriuje, t.y. 3,43 proc., pastebimas 2012 metais. Šiuo metu pastebimas vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio dydžio augimas tiek statybų, tiek nekilnojamojo turto sektoriuose.



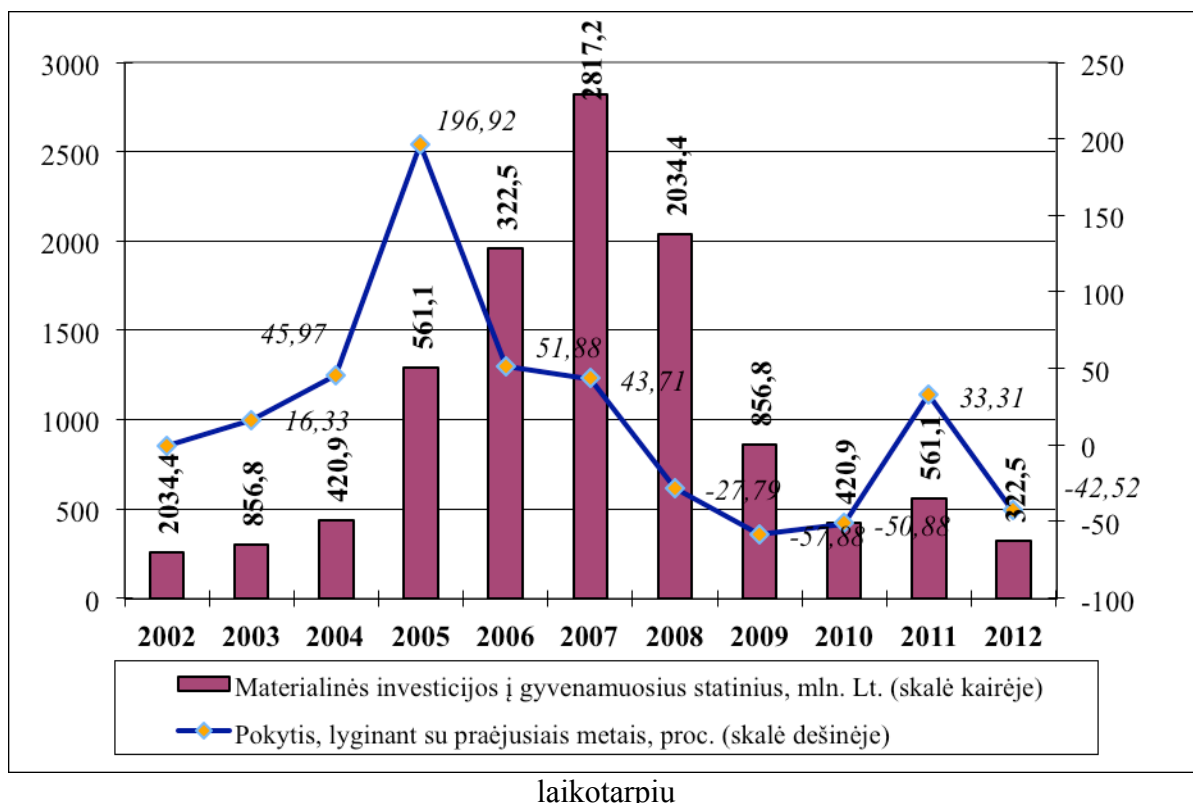
24 pav. Tiesioginių užsienio investicijų (mln. Lt.) pasiskirstymo nekilnojamojo turto ir statybų sektoriuje dinamika, 2004 – 2012 m. laikotarpiu

Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Pastebima, jog 2002 – 2012 m. laikotarpiu padėtis nekilnojamojo turto rinkoje nebuvo stabili ir kito įvairia linkme, tačiau nepaisant prastos ekonominės padėties šalyje 2008 – 2010 m. laikotarpiu, tiesioginės užsienio investicijos augo toliau, visu analizuojamu laikotarpiu. 24 paveiksle yra pateikiama tiesioginių užsienio investicijų dinamika 2008 – 2012 m. laikotarpiu. Spartesnę tiesioginių užsienio investicijų augimą galima išskirti 2004 – 2007 m. laikotarpiu, kuomet jos išaugo nuo 16192,6 mln. Lt. iki 35503,9 mln. Lt., tai daugiau nei dvigubai. Pastebėta, jog nors tiesioginės užsienio investicijos augo, tačiau statybų ir nekilnojamojo turto sektoriuose jos turėjo tendenciją ir mažėti. Nuo 2008 m. iki 2010 m. tiesioginės užsienio investicijos statybų sektoriuje sumažėjo nuo 1057,8 mln. Lt. iki 848,65 mln. Lt., arba 19,77 proc., o nekilnojamojo turto sektoriuje jos sumažėjo žymiai mažesniu tempu, nuo 4077,8 mln. Lt. iki 3949,79 mln. Lt.,

arba 3,14 proc. Įsismarkavęs ekonomikos nuosmukis šalyje atbaidė užsienio investuotojus. Remiantis DNB banko analitikų prognozėmis, dėl verslo išlaidų karpymo strategijos ir silpnos gyventojų perkamosios galios, investicijos į statybų sektorių pradės atsigauti tik 2011 m. antroje pusėje. Kas ir matoma iš paveikslo, jog tiek investicijos statybų sektoriuje, tiek nekilnojamojo turto sektoriuje ėmė augti nuo 2011 metų. 2011 metus lyginant su 2010 metais, tiesioginės užsienio investicijos statybų sektoriuje išaugo nuo 848,65 mln. Lt. iki 1011,68 mln. Lt., arba 19,21 proc., o nekilnojamojo turto sektoriuje augimas buvo trigubai mažesnis nei statybų sektoriuje. 2011 metus lyginant su 2010 metais, tiesioginės užsienio investicijos nekilnojamojo turto sektoriuje išaugo nuo 3949,79 mln. Lt. iki 4193,03 mln. Lt., arba 6,16 proc. 2012 metus lyginant su 2011 metais, tiesioginės užsienio investicijos statybų sektoriuje išaugo dar 34,08 proc., o nekilnojamojo turto sektoriuje – 20,33 proc. Statybų sektoriaus stabilizaciją lėmė 2011 metais gyvenamųjų pastatų statybos apimčių augimas, bei senos statybos pastatų renovacijos darbai.

25 pav. Materialinių investicijų į gyvenamuosius statinius (mln. Lt.) dinamika, 2008 – 2012 m.



Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Iš paveikslo (žr. 25 pav.) matyti, jog materialinės investicijos statybų sektoriuje akivaizdžiai pasikeitė 2005 metais, o tai siejama su įstojimu į Europos Sąjungą, kuomet materialinės investicijos į gyvenamuosius statinius išaugo beveik 200 proc. Taip pat akivaizdus

materialinių investicijų pokytis matomas 2008 metus lyginant su 2010 metais. Lyginant 2008 metus su 2010 metais, materialinės investicijos statybų sektoriuje sumažėjo daugiau nei keturis kartus, arba 79,31 proc. Didžiausias metinis materialinių investicijų statybų sektoriuje sumažėjimas matomas 2009 metais, kuomet jos kito nuo 2034,4 mln. Lt. iki 856,8 mln. Lt., arba 57,88 proc. 2008 – 2010 m. laikotarpiu, materialinių investicijų mažėjimas rodo, jog gyvenamųjų pastatų statybos plėtra ėmė mažėti. 2011 metais materialinės investicijos statybų sektoriuje išaugo 33,31 proc., o jau 2012 metais ir vėl pastebima mažėjimo tendencija, kuomet materialinės investicijos statybų sektoriuje kito nuo 561,1 mln. Lt. iki 322,5 mln. Lt., arba 42,52 proc.

Toliau analizuojama makroekonominių rodiklių ir gyvenamojo būsto kainų pokyčių tarpusavio priklausomybės ryšiai (žr. 6 lent.).

6 lentelė

Būsto kainų pokyčio ir makroekonominių rodiklių tarpusavio ryšiai, 2002 – 2012 m. laikotarpiu

	Determinacijos koeficientas	Koreguotas determinacijos koeficientas	Koreliacijos koeficientas
Būsto kainos pokyčiai/BVP	0,173	0,081	-0,416
Būsto kainos pokyčiai/BVP 1-am gyventojui	0,134	0,206	-0,534
Būsto kainos pokyčiai/užimtumo lygis	0,221	0,134	0,470
Būsto kainos pokyčiai/vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis	0,322	0,246	-0,567
Būsto kainos pokyčiai/infliacija	0,210	-0,107	-0,416
Būsto kainos pokyčiai/materialinės investicijos	0,007	-0,104	-0,081
Būsto kainos pokyčiai/tiesioginės užsienio investicijos	0,104	0,005	-0,323

Šaltinis: sudaryta darbo autorės

Kaip matyti iš lentelėje pateikiamų duomenų, tik vienintelio makroekonominio rodiklio, t.y. užimtumo, koreliacijos koeficientas yra teigiamas, o visų likusių nagrinėjamų makroekonominių rodiklių koreliacijos koeficientai yra neigiami, o tai rodo atvirkštinius tarpusavio ryšius ir neigiamą tendenciją. Jog didėjant BVP, BVP 1-am gyventojui, vidutiniam mėnesiniam bruto DU, inflacijai, materialinėms investicijoms ir tiesioginėms užsienio investicijoms, būsto kainų lygis mažėja. Galima teigti, jog Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo

turto rinkos dalyviai pakankamai jautriai reaguoja į šalyje vykstančius procesus, tokius kaip: kainų lygio kilimas, darbo užmokesčio pokyčiai, didesnės palūkanos ir kt. Pagal apskaičiuotus duomenis galima teigti, jog būsto kainų pokyčius labiau įtakojo bendrasis vidaus produktas, taip pat bendrasis vidaus produktas tenkantis vienam gyventojui, darbo užmokesčio pokyčiai, užimtumo lygis ir infliacija.

Pagal apskaičiuotus determinacijos koeficientus matyti, jog labiausiai būsto kainų pokyčius įtakoja užimtumo lygis, infliacija ir vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio pokyčiai. Tai reiškia, jog užimtumo lygiui padidėjus 1 proc., būsto kainas padidina 22,1 proc. punktais, infliacijai padidėjus 1 proc., būsto kainas padidina 21 proc. punktu, o vidutiniam mėnesiniam bruto darbo užmokesčiui išaugus 1 proc., būsto kainas padidina 32,2 proc. punkto. Remiantis tokiais determinacijos koeficientais, galima teigti, jog užimtumo lygis šalyje, infliacija ir darbo užmokesčio pokyčiai veikia būsto kainas. Pagal lentelėje pateikiamą koreguotą determinacijos koeficientą matyti, jog reikšmingiausi makroekonominiai rodikliai skirti prognozėms, tai: BVP 1-am gyventojui, infliacija, vidutinis mėnesis bruto darbo užmokestis ir užimtumo lygis.

Apibendrinant makroekonominių rodiklių pokyčių tendencijas pastebėta, jog didžiausias statybų sektoriaus sukuriama BVP augimas pastebimas 2007 metais, kuriuos būtų galima įvardinti kaip pakankamai veržlius statybų sektoriaus plėtros metus. Kadangi mažmeninės prekybos tinklas Lietuvoje jau yra gerai išvystytas ir sparčiai plėstis neturėtų, tad nenuostabu, jog užimtumas šalyje nebeauga. Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio didėjimo, mažėjimo tendencijos nekilnojamojo turto sektoriuje sutampa su tendencijomis statybų sektoriuje. Tačiau pastebėta ir tai, jog vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokesčio pokyčiai yra akivaizdesni statybų sektoriuje, nei nekilnojamojo turto sektoriuje. Tiek investicijos statybų sektoriuje, tiek nekilnojamojo turto sektoriuje ėmė augti nuo 2011 metų, kaip ir buvo prognozuojama daugelio analitikų. Apskaičiavus determinacijos, koreguotus determinacijos ir koreliacijos koeficientus išsiaiškinta, jog statistiškai reikšmingi makroekonominiai rodikliai yra BVP 1-am gyventojui, infliacija, vidutinis mėnesis bruto darbo užmokestis ir užimtumo lygis, kurie bus naudojami ateities prognozėms tolesniame skyriuje.

2.4.3 Gyvenamojo nekilnojamojo turto kreditavimo pokyčiai ir jų vertinimas

Kadangi būsto kreditavimas daro didelę įtaką šalies ekonomikai, o taip pat yra ir pagrindinė gyvenimo sąlygų gerinimo forma, todėl šiame skyriuje bus nagrinėjami nekilnojamojo turto kreditavimo pokyčiai 2004 – 2012 m. laikotarpiu. Iki 2008 metų, gyvenamojo būsto įsigijimo finansavimas ir nekilnojamojo turto projektų plėtros finansavimas buvo vienos iš svarbiausių bankų skolinimo kryptių. Augančias būsto kreditų apimtis lėmė palanki kreditavimo sistema, kas sudarė palankias sąlygas gyventojams optimistiškiau vertinti savo galimybes. 2008 m. pablogėjus šalies ekonomikos padėčiai, gyventojai neteko darbo vietų, sumažėjo jų pajamos, todėl tapo sunku mokėti būsto paskolas. Bankams nieko kita neliko kaip atimti būstą iš negalinčių apmokėti paskolos gyventojų, tačiau tuo pačiu laikotarpiu smarkiai nukritusi būsto vertė, bankams nedavė jokios naudos. 2009 – 2010 metais bankai pradėjo keisti skolinimo sąlygas ir jas sugriežtino: padidino paskolų maržą, griežčiau vertino klientų pajamas. Remiantis “Swedbank” pateikiama informacija, 2012 metais, paskolų yra išduodama net 6 kartus mažiau nei ekonominio pakilimo laikotarpiu, t.y. 2006 – 2008 m., tačiau taip pat pastebima, jog pastaruoju metu gyventojai yra linkę įsigyti būstą savo lėšomis, neimdami paskolų. Remiantis Lietuvos banko pateikiamais duomenimis, 7 lentelėje yra pateikiama informacija, kaip kito būsto paskolų litais suma, palūkanų norma ir metinė paskolos grąžinimo norma.

7 lentelė

Būsto paskolų sumos litais, palūkanų normos ir metinės paskolos grąžinimo normos kitimo dinamika, 2004 – 2012 m. laikotarpiu

	Palūkanų norma,%	Metinė paskolos grąžinimo norma,%	Suma, mln. Lt
2004	4,710	5,063	51,933
2005	3,913	4,456	86,408
2006	4,315	4,481	398,955
2007	6,023	6,227	358,458
2008	6,995	7,199	105,792
2009	9,578	9,906	32,317
2010	5,697	5,958	29,642
2011	4,038	4,154	73,633
2012	3,195	3,308	80,217

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Lietuvos banko duomenimis

Kaip matyti iš lentelės duomenų, būsto paskolų litais suma augo iki 2008 m., akivaizdus augimas matomas 2006 – 2007 m. laikotarpiu, kuomet bankai palankiomis sąlygomis suteikdavo žmonėms galimybę įsigyti būstą imant paskolą. 2006 m. lyginant su 2005 m., būsto paskolų litais suma išaugo net 78,34 proc., o 2007 metais dar 11,3 proc. 2008 m. lyginant su 2007 m. pastebimas akivaizdus būsto paskolų litais sumos mažėjimas, kuris siekė daugiau nei 200 proc., arba daugiau nei trigubai. Tai lėmė stipriai išaugusi palūkanų norma ir bankų griežtinamos sąlygos būsto paskoloms. Kaip matyti iš lentelėje pateikiamų duomenų, būsto paskolų litais suma stipriai sumažėjo ir 2009 m., kuomet ji sumažėjo nuo 105,79 mln. Lt. iki 32,32 mln. Lt. Tačiau palūkanų norma ir metinė paskolos grąžinimo norma augo, atitinkamai 2,58 proc. punkto ir 2,71 proc. punkto. 2010 metais, būsto paskolų litais suma mažėjo akivaizdžiai lėtesniu tempu, nei prieš tai buvusiais metais. Būsto paskolų litais suma mažėjo nuo 32,32 mln. Lt. iki 29,64 mln. Lt., palūkanų norma – 3,88 proc. punkto, o metinė paskolos grąžinimo norma – 3,95 proc. punkto.

2011 – 2012 m. laikotarpiu toliau mažėjant palūkanų normai ir metinei paskolos grąžinimo normai, būsto paskolų litais suma pradėjo augti, 2011 m. būsto paskolų litais buvo išduota 43,99 mln. Lt. daugiau, lyginant su praėjusiais metais, o 2012 m. – 6,58 mln. Lt. daugiau, lyginant su prieš tai buvusiais metais. Iš viso per analizuojamą laikotarpį, būsto paskolų litais suma kito nuo 51,933 mln. Lt. iki 80,217 mln. Lt., arba išaugo 35,26 proc., palūkanų norma kito nuo 4,710 proc. iki 3,195 proc., arba sumažėjo 1,515 proc. punktais, metinė paskolos grąžinimo norma kito nuo 5,063 proc. iki 3,308 proc., arba sumažėjo 1,756 proc. punktais.

Toliau yra pateikiama informacija, kaip kito būsto paskolų eurais suma, palūkanų norma ir metinė paskolos grąžinimo norma (žr. 8 lent.).

Kaip matyti iš lentelėje pateikiamų duomenų, būsto paskolų eurais suma stipriai išaugo 2005 m., kuomet augimas buvo didesnis nei dvigubai, arba 52,3 proc., tai įvyko dėl Europos Centrinio banko sumažintų palūkanų. Kaip matyti iš lentelėje pateikiamų duomenų, būsto paskolų eurais suma stipriai sumažėjo 2009 m., kuomet ji sumažėjo nuo 595,93 mln. Lt. iki 269,86 mln. Lt. Taip pat mažėjo palūkanų norma ir metinė paskolos grąžinimo norma, atitinkamai 1,65 proc. punkto ir 1,57 proc. punkto. 2010 metais, būsto paskolų eurais suma mažėjo kiek lėtesniu tempu, nei prieš tai buvusiais metais. Būsto paskolų eurais suma mažėjo nuo 269,86 mln. Lt. iki 173,58 mln. Lt., palūkanų norma – 0,47 proc. punkto, o metinė paskolos grąžinimo norma – 0,6 proc. punkto. 2011 metais pastebimas palūkanų normos ir metinės paskolos grąžinimo normos nežymus augimas, o būsto paskolų eurais suma kito nuo 173,56 mln. Lt. iki 178,29 mln. Lt.

**Būsto paskolų sumos eurais, palūkanų normos ir metinės paskolos grąžinimo normos
kitimo dinamika, 2004 – 2012 m. laikotarpiu**

	Palūkanų norma,%	Metinė paskolos grąžinimo norma,%	Suma, mln. Lt
2004	3,817	4,610	168,733
2005	3,318	4,129	353,758
2006	4,062	4,594	258,200
2007	5,349	5,629	542,958
2008	5,825	5,998	595,933
2009	4,173	4,425	269,858
2010	3,704	3,827	173,575
2011	3,707	3,836	178,292
2012	2,969	3,099	165,950

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Lietuvos banko duomenimis

Nuo 2012 metų situacija pasikeitė, palūkanų normos, metinės paskolos grąžinimo normos ir būsto paskolų eurais sumos rodikliai ėmė mažėti. Iš viso per analizuojamą laikotarpį, būsto paskolų eurais suma kito nuo 168,733 mln. Lt. iki 165,95 mln. Lt., arba sumažėjo 1,68 proc., palūkanų norma kito nuo 3,817 proc. iki 2,97 proc., arba sumažėjo 0,847 proc. punktais, metinė paskolos grąžinimo norma kito nuo 4,610 proc. iki 3,09 proc., arba sumažėjo 1,52 proc. punktais. Pastebėta, jog būsto paskolų eurais sąlygos buvo geresnės nei litais, vyravo žemesnė palūkanų norma, kurią galimai įtakojo nestabili ekonomikos padėtis šalyje, ko pasekoje vietos valiuta tapo mažiau patikimesne. Toliau analizuojama palūkanų normos litais, eurais ir butų kainų pokyčių tarpusavio priklausomybės ryšiai (žr. 9 lent.).

9 lentelė

**Būsto kainų pokyčio ir palūkanų normos litais, eurais tarpusavio ryšiai, 2004 – 2012
laikotarpiu**

	Determinacijos koeficientas	Koreguotas determinacijos koeficientas	Koreliacijos koeficientas
Būsto kainos pokyčiai/palūkanų norma (litais)	0,391	0,304	-0,625
Būsto kainos pokyčiai/palūkanų norma (eurais)	0,006	-0,136	-0,075

Šaltinis: sudaryta darbo autorės

Pagal lentelėje pateikiamus duomenis matyti, jog palūkanų normos litais determinacijos koeficientas lygus 0,391, o palūkanų normos eurais lygus 0,006. Tai reiškia, jog 1 proc. padidėjus palūkanų normai litais, būsto kainos pokyčiai padidėja 39,1 proc., o palūkanų normai eurais padidėja 6 proc. Tokie gauti rezultatai leidžia teigti, jog palūkanų normos didėjimas įtakoja būsto kainų pokyčius. Pagal koreguotą determinacijos koeficientą galima teigti, jog regresijos modelis yra statistiškai reikšmingas tarp būsto kainų pokyčio ir palūkanų normos litais tarpusavio ryšio ir jis yra tinkamas ateities prognozėms.

Pagal lentelėje pateikiamus duomenis matyti, jog abu koreliacijos koeficientai yra neigiami. Palūkanų normos litais koreliacijos koeficientas lygus – 0,625, o palūkanų normos eurais koreliacijos koeficientas lygus – 0,075. Būsto kainų pokyčio ir palūkanų normos litais, eurais tarpusavio ryšiai yra atvirkštiniai ir parodo neigiamą tendenciją, t.y. didėjant palūkanų normai litais arba eurais, būsto kainų lygis mažėja.

Apibendrinant gyvenamojo nekilnojamojo turto kreditavimo pokyčius analizuojamu laikotarpiu, pastebėta, jog iki 2008 metų, gyvenamojo būsto įsigijimo finansavimas ir nekilnojamojo turto projektų plėtros finansavimas buvo vienos iš svarbiausių bankų skolinimo kryptių. Augančias būsto kreditų apimtis lėmė palanki kreditavimo sistema, kas sudarė palankias sąlygas gyventojams optimistiškiau vertinti savo galimybes. 2008 m. pablogėjus šalies ekonomikos padėčiai, gyventojai neteko darbo vietų, sumažėjo jų pajamos, todėl tapo sunku mokėti būsto paskolas. Pastebėta, jog būsto paskolų eurais sąlygos buvo geresnės nei litais, vyravo žemesnė palūkanų norma, kurią galimai įtakojo nestabili ekonomikos padėtis šalyje, ko pasekoje vietos valiuta tapo mažiau patikimesne. Pagal apskaičiuotus determinacijos, koreguotus determinacijos ir koreliacijos koeficientus galima teigti, jog regresijos modelis yra statistiškai reikšmingas tarp būsto kainų pokyčio ir palūkanų normos litais tarpusavio ryšio ir jis yra tinkamas ateities prognozėms, kurios bus analizuojamos tolimesniame skyriuje.

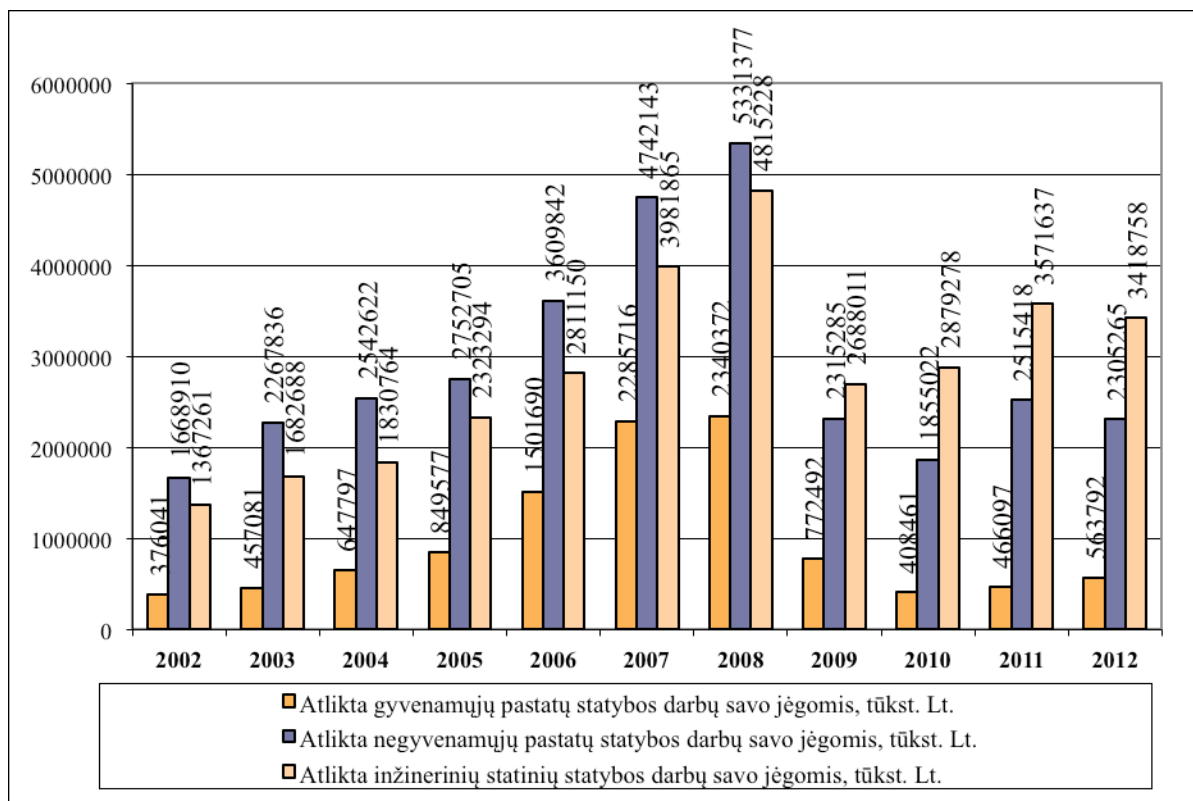
2.4.4 Statybų sektoriaus pokyčiai ir jų vertinimas

Toliau analizuojama kaip kito atliktų statybos darbų apimtys, 2002 – 2012 m. laikotarpiu. Gyvenamųjų pastatų, negyvenamųjų pastatų ir inžinerinių statinių statybos darbų situacija pavaizduota 26 paveiksle.

Kaip matyti iš paveikslo, gyvenamųjų pastatų, negyvenamųjų pastatų ir inžinerinių statinių darbų apimtys augo nuo 2002 m. iki 2008 m. 2008 m. lyginant su 2002 m., gyvenamųjų pastatų statybos apimtys išaugo 83,93 proc., negyvenamųjų pastatų – 68,7 proc., inžinerinių statinių – 71,6 proc. Didžiausias analizuojamų tipų statinių statybos darbų apimčių mažėjimas matomas

2009 metus lyginant su 2008 metais, kuomet daugiausia sumažėjo gyvenamųjų pastatų statybos apimtys, net 66,99 proc., negyvenamųjų pastatų – 56,57 proc., o inžinerinių statinių – 44,18 proc.

26 pav. Šalyje atliktų statybos darbų savo jėgomis (tūkst. Lt.) dinamika, 2002 – 2012 m.

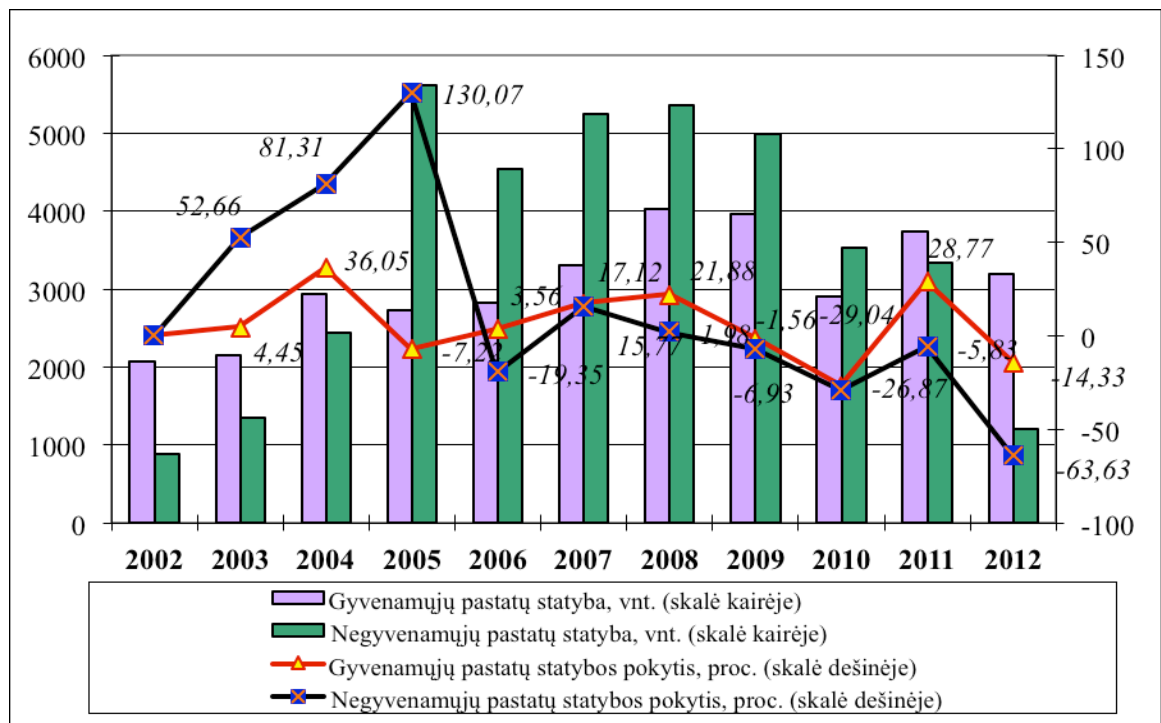


laikotarpiu

Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

2010 metais šių tipų statinių statybos apimtys, išskyrus inžinerinių statinių, toliau mažėjo, gyvenamųjų pastatų – 47,12 proc., negyvenamųjų pastatų – 19,88 proc., o inžinerinių statinių statybos apimtys išaugo 7,12 proc. Kitokia tendencija pastebima 2011 metais, kuomet visų analizuojamų tipų pastatų statybos apimtys sparčiai išaugo. Didžiausias statybos apimčių augimas pastebimas negyvenamųjų pastatų sektoriuje, net 35,6 proc., o inžinerinių statinių statybos apimtys išaugo daugiau nei tris kartus, t.y. 24,05 proc. 2012 metais ir toliau sparčiai augo gyvenamųjų pastatų statybos apimtys, lyginant su 2011 metais, jos išaugo 20,96 proc., o negyvenamųjų pastatų ir inžinerinių statinių statybos apimtys mažėjo, atitinkamai 8,35 ir 4,28 proc. Nuo 2008 m. iki 2012 m. gyvenamųjų pastatų statybos apimties sumažėjo 75,91 proc., negyvenamųjų pastatų – 56,76 proc., o inžinerinių statinių – 29 proc.

Toliau bus aptariama kaip kito pastatytų gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų skaičius 2002 – 2012 m. laikotarpiu.



27 pav. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statybos (vnt.) dinamika, 2002 – 2012 m. laikotarpiu

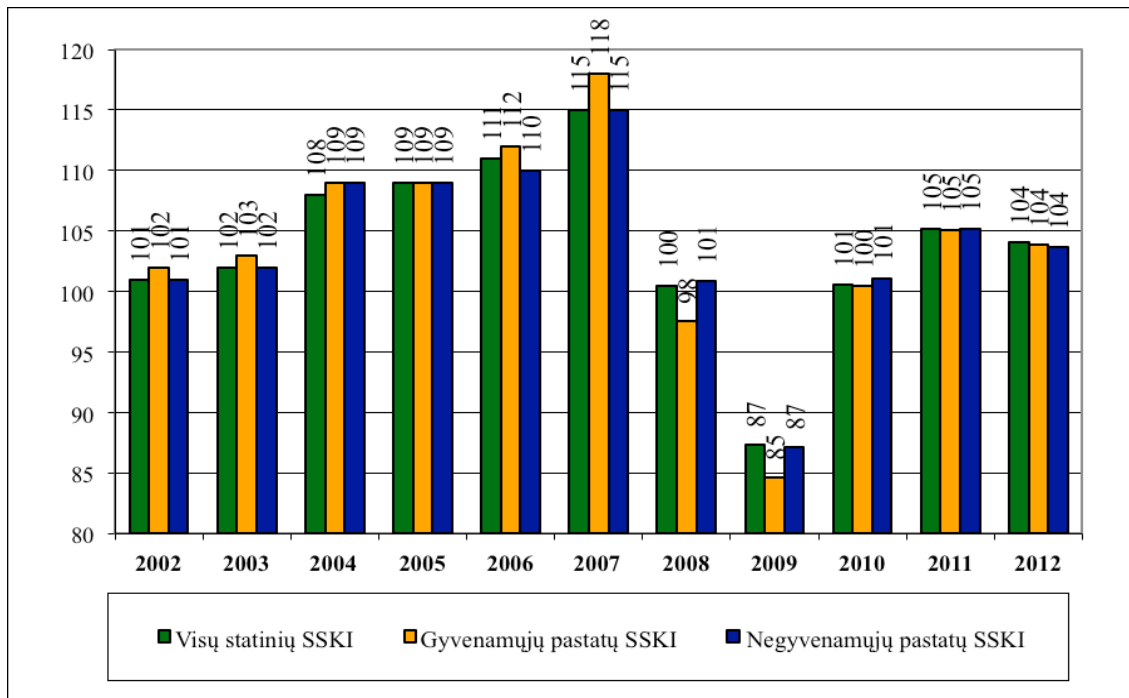
Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Akivaizdu, jog Lietuvoje pastatytų gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų skaičiaus dinamika kito nevienodais tempais. Kaip matyti iš paveikslo, negyvenamųjų pastatų statyba 2002 – 2005 m. laikotarpiu augo, didžiausias augimas matomas 2005 metais, kuomet jis siekė 130,07 proc. Tačiau situacija pasikeitė 2006 m., kuomet negyvenamųjų pastatų skaičius ėmė mažėti, o sumažėjimas siekė 19,35 proc. Didžiausias pastatytų pastatų skaičiaus sumažėjimas tiek gyvenamųjų, tiek negyvenamųjų pastatų, pastebimas 2010 metais, kuomet gyvenamųjų pastatų buvo pastatyta 26,87 proc., o negyvenamųjų pastatų – 29,04 proc. mažiau nei 2009 metais. Didžiausias pastatytų negyvenamųjų pastatų skaičiaus mažėjimas akivaizdžiai matomas 2012 metais, kuris siekė net 63,63 proc. Per analizuojamą laikotarpį, pastatytų gyvenamųjų pastatų skaičius sumažėjo 35,4 proc., o negyvenamųjų pastatų – 27,1 proc.

Toliau yra analizuojama kaip kito statybos sąnaudų kainų indeksas (SSKI), 2002 – 2012 m. laikotarpiu.

Kaip matyti iš paveikslo, akivaizdžiausi statybos sąnaudų kainų indekso pokyčiai matomi 2008 – 2009 m. laikotarpiu. SSKI, tai santykinis rodiklis, kuriuo išreiškiamas naujos statybos

objektų sąnaudų elementų (medžiagų, mechanizmų darbo, darbo užmokesčio ir kitų) bendrasis kainų pokytis per tam tikrą laikotarpį.



28 pav. Šalies statybos sąnaudų kainų indekso dinamika, 2002 – 2012 m. laikotarpiu
Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

2009 metais labiausiai mažėjo negyvenamųjų pastatų statybos sąnaudų kainų indeksas, beveik 14 proc. punktų, tačiau ir gyvenamųjų pastatų SSKI mažėjo panašiu tempu, t.y. beveik 13 proc. punktų. Tai įtakojo ženkliai atpigusios statybos sąnaudų kategorijos (medžiagos, mechanizmų darbas ir kt.), su darbo santykiais susijusių sąnaudų mažėjimas. Tačiau jau 2010 m. pastebimas SSKI augimas tiek gyvenamųjų, tiek negyvenamųjų pastatų, atitinkamai išaugo 15,82 proc. punktų ir 13,92 proc. punktų. Iki pat 2011 m. augęs statybos sąnaudų kainų indeksas, 2012 metais ėmė mažėti, kuomet gyvenamųjų pastatų SSKI sumažėjo 1,12 proc. punktų, o negyvenamųjų pastatų – 1,51 proc. punktų. Šiam pokyčiui įtakos turėjo išaugusios statybinių medžiagų ir gaminių kainos.

Toliau analizuojama gyvenamojo būsto kainų pokyčių ir statybos sąnaudų kainų indekso tarpusavio priklausomybė (žr. 10 lent.).

Kaip matyti iš lentelėje pateikiamų duomenų, koreliacijos koeficientas yra lygus 0,869 ir yra arti 1, o tai reiškia, jog jie yra tiesiogiai priklausomi ir stipriai įtakoja vienas kitą, t.y. didėjant statybos sąnaudų kainų indeksui, didėja ir būsto kainų pokyčiai. Statybos sąnaudų kainų indekso didėjimas lemia ir didesnius būsto kainų pokyčius.

Būsto kainų pokyčio ir statybos sąnaudų kainų indekso (SSKI) tarpusavio ryšys, 2002 – 2012 m. laikotarpiu

	Regresijos koeficientas	Koreguotas determinacijos koeficientas	Koreliacijos koeficientas
Būsto kainos pokyčiai/SSKI indeksas	0,756	0,729	0,869

Šaltinis: sudaryta darbo autorės

Kaip matyti iš lentelėje pateikiamų duomenų, determinacijos koeficientas yra lygus 0,756. Tai rodo, jog 1 proc. padidėjęs statybos sąnaudų kainų indeksas, padidina būsto kainas 75,6 proc. punktais. Remiantis tokiu determinacijos koeficientu, galima teigti, jog SSKI pokyčiai veikia būsto kainas. Pagal koreguotą determinacijos koeficientą, kurio reikšmė lygi 0,729, galima teigti, jog regresijos modelis yra statistiškai reikšmingas ir tinkamas prognozėms.

Apibendrinant statybų sektoriaus pokyčius Lietuvoje, analizuojamu laikotarpiu, pastebėta, jog gyvenamųjų pastatų, negyvenamųjų pastatų ir inžinerinių statinių darbų apimtys augo nuo 2002 m. iki 2008 m. Didžiausias statybos darbų apimčių mažėjimas matomas 2009 metus lyginant su 2008 metais, kuomet daugiausia sumažėjo gyvenamųjų pastatų statybos apimtys. Per analizuojamą laikotarpį, pastatytų gyvenamųjų pastatų skaičius sumažėjo 35,4 proc., o negyvenamųjų pastatų – 27,1 proc. Akivaizdžiausi statybos sąnaudų kainų indekso pokyčiai matomi 2008 – 2009 m. Tai įtakojo ženkliai atpigusios statybos sąnaudų kategorijos (medžiagos, mechanizmų darbas ir kt.), su darbo santykiais susijusių sąnaudų mažėjimas. 2012 metais SSKI ėmė mažėti, o šiam pokyčiui įtakos turėjo išaugusios statybinių medžiagų ir gaminių kainos. Apskaičiavus determinacijos, koreguotą determinacijos ir koreliacijos koeficientą, galima teigti, jog regresijos modeliui SSKI yra statistiškai reikšmingas ir tolimesniame skyriuje bus naudojamas ateities prognozėms.

3. LIETUVOS GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS PERSPEKTYVOS 2013 – 2014 METAMS

3.1 Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos perspektyvų modelis

Siekiant atsakyti į klausimus susijusius su nekilnojamojo turto rinkos tendencijomis ir veiksniais, lėmusiais nekilnojamojo turto rinkos pokyčius, 2002 – 2012 m. laikotarpiu, internetine apklausa – anketa buvo apklausta 150 nekilnojamojo turto ekspertų įvairiose Lietuvos apskrityse (žr. 1 priedas). Nekilnojamojo turto ekspertams buvo pateikta 10 klausimų, į kuriuos atsakydami jie turėjo galimybę ne tik pasirinkti esamus variantus, bet ir pateikti savąjį. Apibendrinti svarbiausi gauti atsakymai yra pateikiami toliau (žr. 2 priedas).

Į vieną iš klausimų: „Kas renkantis nekilnojamąjį turtą Jūsų klientams yra svarbiausia?“, didžioji dauguma apklaustųjų, t.y. 40 proc., atsakė, jog apsisprendimą nulemia kaina. Nemaža dalis, t.y. 16 proc., apklaustųjų įvardijo, jog taip pat svarbu nekilnojamojo turto vieta. Net 28 proc. apklaustųjų įvardijo kitą variantą ir pasirinko tokius veiksnius kaip kaiminystė ir aptarnavimas. Po 8 proc. surinko kokybę ir komunalinių paslaugų išlaidų pasirinkimo variantai.

Į klausimą: „Kaip per pastaruosius 5 metus pasikeitė Jūsų klientų poreikiai įsigijant nekilnojamąjį turtą?, nekilnojamojo turto ekspertų atsakymai pasiskirstė gana vienodai. 28 proc. atsakė, jog klientų poreikiai minėtu laikotarpiu nesikeitė, 24 proc. apklaustųjų nurodė, jog klientai renkasi brangesnės vertės nekilnojamąjį turtą. 28 proc. įvardijo kitą variantą ir nurodė, jog apsisprendimą dėl nekilnojamojo turto įsigijimo nulemia kainos ir kokybės santykis.

Į klausimą: „Kokie veiksniai turi didžiausios įtakos nekilnojamojo turto kainų pokyčiams?“, nekilnojamojo turto ekspertai įvardijo, jog daugiausia, t.y. 28 proc., įtakos turi demografiniai veiksniai. Antras, daugiausiai pasirinktas variantas buvo makroekonominių rodiklių pokyčiai, 24 proc. apklaustųjų rinkosi būtent šį variantą. 20 proc. ir 16 proc. apklaustųjų įvardijo, jog jų manymu daugiausiai įtakos nekilnojamojo turto pokyčiams turi atitinkamai nekilnojamojo turto kreditavimas ir statybų sektoriaus pokyčiai. 9 proc. nekilnojamojo turto ekspertų pasirinko kitą variantą.

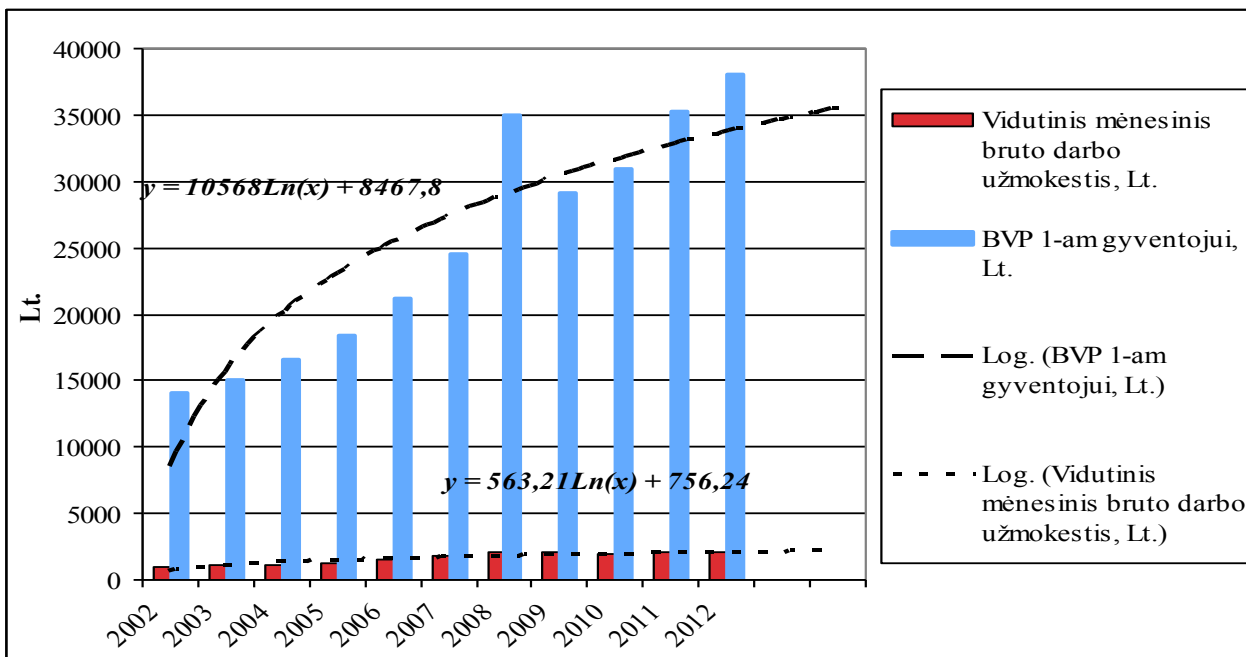
Į klausimą: „Kurie makroekonominių rodiklių pokyčiai labiausiai įtakoja nekilnojamojo turto kainų pokyčius?“, didžioji dalis nekilnojamojo turto ekspertų nurodė, jog jų manymu, tai vidutinis mėnesis bruto darbo užmokestis, t.y. 40 proc. Po 16 proc. nurodė, jog tai BVP kitimas, materialinės investicijos ir infliacija. Mažiausiai, t.y. vos 1 proc. apklaustųjų įvardijo, jog tiesioginės užsienio investicijos labiausiai įtakoja nekilnojamojo turto kainų pokyčius.

Į klausimą: „Kurie demografiniai veiksniai labiausiai įtakoja nekilnojamojo turto kainų pokyčius?“, daugiausiai apklaustųjų, t.y. po 40 proc. įvardijo, jog tai gyventojų skaičiaus priaugio kaita ir emigrantų skaičiaus kitimas. 8 proc. nekilnojamojo turto ekspertų pasirinko kitą variantą: nei vienas.

Ankstesniame, t.y. 2.3 skyriuje, nagrinėti tarpusavio priklausomybės ryšiai parodė, jog būsto kainų pokyčiams daugiausiai įtakos turi: BVP 1-am gyventojui, infliacija, vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis, užimtumo lygis, palūkanų norma litais ir statybos sąnaudų kainų indeksas. Akivaizdu, jog ne tik darbe atlikta rodiklių tarpusavio priklausomybės ryšių analizė, bet ir ekspertų apklausa parodė, jog ateities prognozėms tinkamiausia remtis makroekonominiais rodikliais, tokiais kaip: BVP 1-am gyventojui, infliacija, vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis, užimtumo lygis. Tačiau taip pat svarbu įtraukti ir statybos sąnaudų kainų indeksą, bei palūkanų normą litais. Todėl šiame skyriuje bus įvertinamos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos perspektyvos artimiausiu periodu ir pateikiami siūlymai. Šio darbo tikslas buvo pateikti gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos perspektyvų modelį, kuris būtų tinkamas Lietuvos atveju ir jis turėtų remtis ne tik pastarųjų metų kitimo tendencijomis, bet ir ateinančių metų prognozėmis.

Pirmiausia bus įvertinamos minėtų rodiklių, pasirinktų perspektyvų analizei, ateities prognozės, logaritminės Trend funkcijos, skirtos prognozavimui, pagalba. Visų pirma bus aptariama BVP 1-am gyventojui ir vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio prognozė 2013 – 2014 metams (žr. 29 pav.).

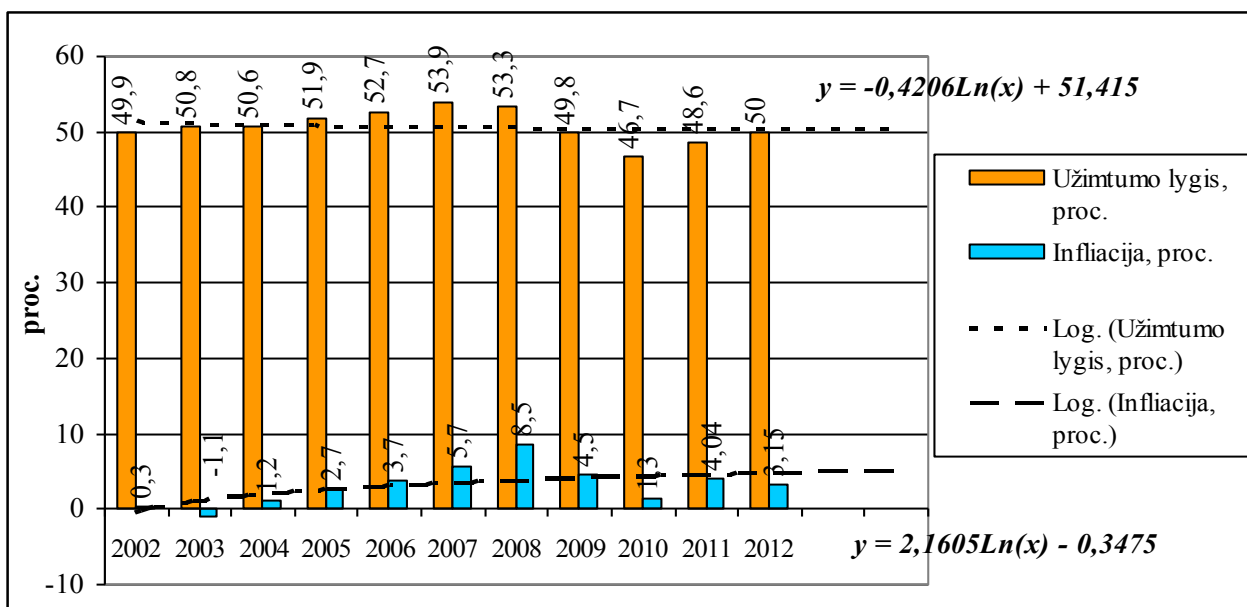
Remiantis 29 paveiksle matoma informacija ir apskaičiavus gauta, jog 2013 metais Lietuvos vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis ($y = 563,21 \ln(12) + 756,24$) turėtų siekti 2155,76 Lt., o 2014 metais ($y = 563,21 \ln(13) + 756,24$) turėtų išaugti beveik 2,05 proc., arba siekti – 2200,85 Lt. Apskaičiuoti rezultatai rodo, jog paskutiniaisiais metais augęs vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis ir toliau turės tendenciją didėti panašiu tempu, kuomet 2012 metus lyginant su 2011 jis augo 3,81 proc., o tuo tarpu 2011 metus lyginant su 2010 metais 2,92 proc. Tuo tarpu bendrasis vidaus produktas 1-am gyventojui 2013 metais ($y = 10568 \ln(12) + 8467,8$) turėtų siekti 34728,29 Lt., o 2014 metais ($y = 10568 \ln(13) + 8467,8$) turėtų išaugti beveik 2,38 proc. ir siekti 35574,18 Lt. Gauti rezultatai parodo jog bendrasis vidaus produktas 1-am gyventojui ir toliau turės tendenciją didėti, tačiau prognozuojama mažesniu tempu, lyginant su praėjusiais metais, kuomet 2012 metus lyginant su 2011 metais, BVP 1-am gyventojui išaugo 7,84 proc., o 2011 metus lyginant su 2010 metais, BVP 1-am gyventojui augimas siekė net 14,28 proc.



29 pav. BVP 1-am gyventojui ir vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio prognozė 2013 – 2014 metams, Lt.

Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Toliau aptariama infliacijos lygio ir užimtumo prognozė 2013 – 2014 metams (žr. 30 pav.).



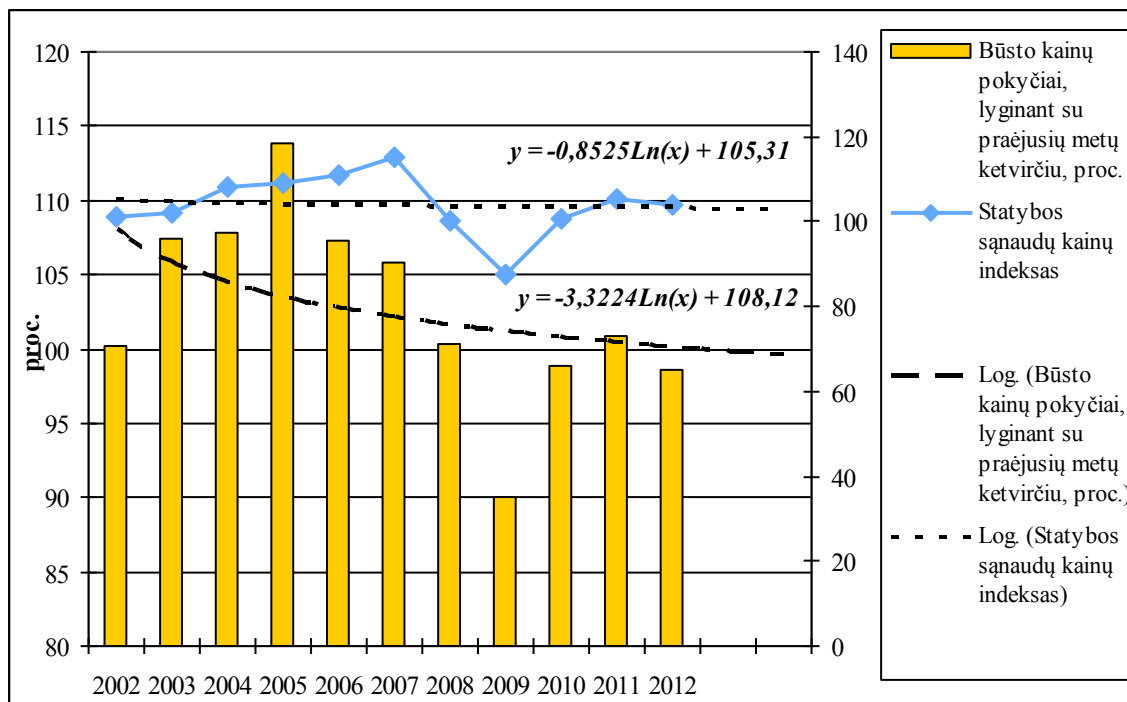
30 pav. Infliacijos lygio ir užimtumo prognozė 2013 – 2014 metams, Lt.

Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Remiantis 30 paveiksle matoma informacija ir apskaičiavus gauta, jog 2013 metais užimtumo lygis ($y = -0,4206 \ln(12) + 51,415$) turėtų siekti 50,37 proc., o 2014 metais ($y = -0,4206 \ln(13) + 51,415$) turėtų sumažėti 0,07 proc. ir siekti – 50,34 proc. Apskaičiuoti rezultatai

rodo, jog 2010 – 2012 m. laikotarpiu nedideliais tempais augęs užimtumas ims mažėti nuo 2014 metų. Remiantis paveiksle matoma informacija ir apskaičiavus gauta, jog 2013 metais ($y = 2,1605 \ln(12) - 0,3475$) infliacija Lietuvoje turėtų siekti 5,02 proc. ir lyginant su praėjusiais metais būti didesnė 1,87 proc. punkto. Tuo tarpu 2014 metais ($y = 2,1605 \ln(13) - 0,3475$) išaugti dar labiau, iki 5,19 proc.

Toliau bus aptariama statybos sąnaudų kainų indekso ir gyvenamojo būsto kainų pokyčių



prognozė 2013 – 2014 metams (žr. 31 pav.).

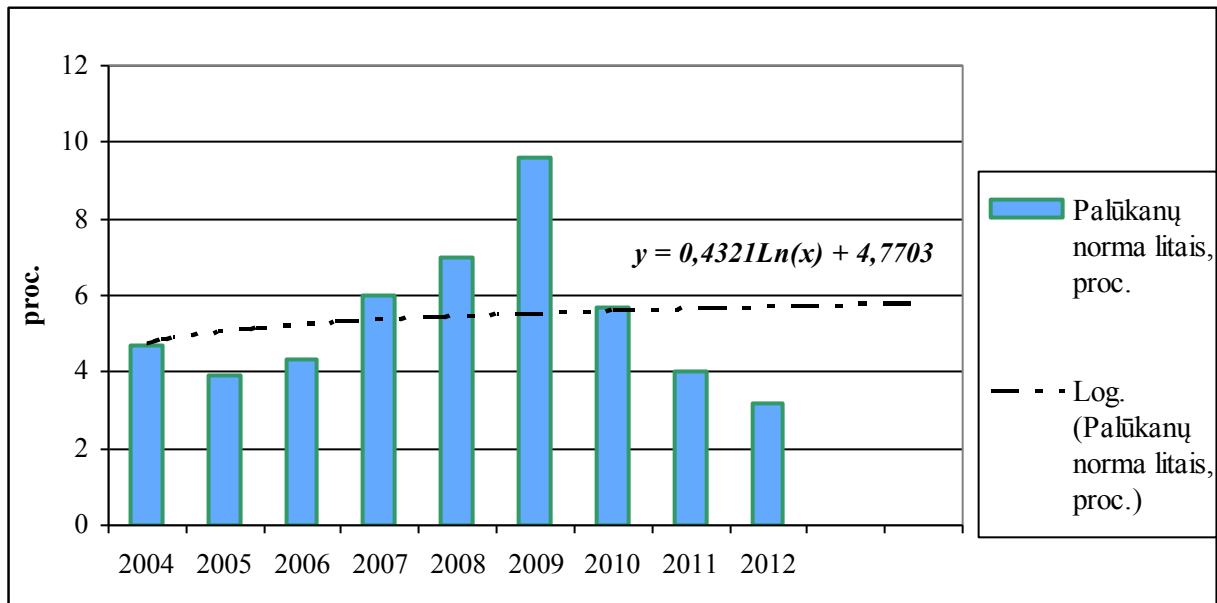
31 pav. Statybos sąnaudų kainų indekso ir būsto kainų pokyčių, lyginant su praėjusių metų ketvirčiu, proc. prognozė 2013 – 2014 metams

Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Remiantis 31 paveiksle matoma informacija ir apskaičiavus gauta, jog 2013 metais ($y = -0,8525 \ln(12) + 105,31$) statybos sąnaudų kainų indeksas turėtų sumažėti beveik vienu procentu, lyginant su 2012 metais ir siekti 103,19, o tuo tarpu 2014 metais ($y = -0,8525 \ln(13) + 105,31$) ir toliau mažės, sieks 103,12. Apskaičiuoti rezultatai rodo, jog labai nepastoviais tempais kitęs statybos sąnaudų kainų indeksas, nuo 2013 metų ims mažėti. Tuo tarpu aptariant būsto kainų pokyčius 2013 metais ($y = -3,3224 \ln(12) + 108,12$) turėtų išaugti 1,29 proc. punkto, lyginant su 2012 metais, o tuo tarpu 2014 metais ($y = -3,3224 \ln(13) + 108,12$) sumažėti 0,27 proc. punkto.

Toliau bus aptariama palūkanų normos prognozė, proc. 2013 – 2014 metams (žr. 32 pav.).

Kaip matyt iš 32 paveiksle pateikiamos informacijos ir apskaičiavus gauta, jog palūkanų norma 2013 metais ($y = 0,4321 \ln(12) + 4,7703$), lyginant su 2012 metais turėtų išaugti 2,65 proc. punkto ir siekti 5,84 proc. Tuo tarpu 2014 metais ($y = 0,4321 \ln(12) + 4,7703$), palūkanų norma prognozuojama turėtų augti dar 0,03 proc. punkto ir siekti 5,88 proc.



32 pav. Palūkanų normos, proc. prognozė 2013 – 2014 metams, Lt.

Šaltinis: Sudaryta darbo autorės remiantis Lietuvos banko duomenimis

Iš ankstesniuose skyriuose atliktos analizės matyti, jog 2006 – 2008 m. galima vadinti statybų bumo metais. Remiantis naujausia Lietuvos banko apklausa rodo, kad didžiausia dalis bankų ir namų ūkių nesitiki reikšmingų NT rinkos pokyčių, daugėja manančiųjų, kad rinkos sąstingis baigėsi ir kainos ilgainiui nuosaikiai kils. Kai kurių specialistų teigiamu, jog psichologinis nusiteikimas, kad įvedus eurą viskas brangsta, gali suaktyvinti nekilnojamojo turto rinką – kai kurie gyventojai bandys savo santaupas ir šešėlyje uždirbtus pinigus investuoti į ją. Pasak profesoriaus habil. dr. Artūro Kaklauskio, eurą įsivedusiose šalyse, būsto kainos pakilo kiek labiau, nes atpigo kreditai, tačiau ilgalaikėje perspektyvoje tai didelės įtakos neturėjo. Sutaupymas būdavo didesnis, nes įsivedus eurą ne tik mažėja bazinė palūkanų norma, bet ir bankų maržos. Taip pat pasak jo, iš viso pasaulio duomenų matyti, kad tam tikrais periodais NT kainos kyla arba krenta visame pasaulyje visiškai nepriklausomai nuo to, ar šalis įstoja į euro zoną, ar ne. Šiame darbe pateikiamas modelis, kuriame pavaizduotas 2008 – 2012 m. laikotarpis ir 2013 – 2014 m. prognozė. Modeliui pasirinkti 6 rodikliai: BVP 1 - am gyventojui, infliacija, vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis, užimtumo lygis, statybos sąnaudų kainų indeksas, bei palūkanų norma. Modelio rezultatai pateikiami priede (žr. 11 priedas).

Kaip matyti iš paveiksle pateikiamos informacijos, 2008 m. (mėlyna spalva) palyginti su 2007 m., augant BVP 1-am gyv., mažėjo statybos sąnaudų kainų indeksas, didėjo darbo užmokestis, to pasekoje būsto kainos išliko pakankamai aukštos iki minėtų metų pabaigos.

2009 m. (rožinė spalva), bendra situacija pasiekė žemiausią lygį, kai ėmė mažėti BVP 1-am gyv., infliacijai, užimtumo lygiui, darbo užmokesčiui, išaugus palūkanų normai – ėmė kristi nekilnojamojo turto kaina. Kainos sumažėjo iki žemiausios vertės ir šį laikotarpį galima vadinti „nekilnojamojo turto kainų dugnu“.

2010 m. (oranžinė spalva) matomas nedidelis BVP 1-am gyv. ir statybos sąnaudų kainų indekso augimas, tačiau užimtumo lygis, darbo užmokestis, infliacija ir toliau krito, ko pasekoje nekilnojamojo turto kainos ir toliau mažėjo, tik mažesniu tempu.

2011 m. (geltona spalva) situacija gerėjo, matomas žymesnis BVP 1-am gyv., infliacijos ir darbo užmokesčio augimas, kas paskatino lėtą nekilnojamojo turto kainų augimą.

2012 m. (raudona spalva) pastebimas BVP 1-am gyv. ir tolimesnis augimas, tačiau lėtesnis nei prieš tai buvusiais metais, užimtumo ir darbo užmokesčio augimas. Tuo tarpu infliacija ir palūkanų norma toliau mažėjo.

Prognozė 2013 m. (žalia spalva) rodo tokias perspektyvas: didėjantį užimtumą bei darbo užmokestį, mažėjantį statybos sąnaudų kainų indeksą. Tačiau prognozuoja augančią infliaciją, palūkanų normą ir mažėjantį BVP 1-am gyv.

Prognozė 2014 m. (juoda spalva) rodo lėtą augimą, taip pat matome, jog susiformavusi pakankamai taisyklinga septyniakampio forma leidžia teigti, jog prognozuojama stabili infliacija ir palūkanų norma, o nekilnojamojo turto kainos prognozuojamos augančios ir stabilios.

Galima išskirti tokius šio modelio privalumus: gali būti pritaikytas atskiriems nekilnojamojo turto segmentams; galima kurti scenarijaus metodą, įtraukiant arba keičiant veiksnius, bei trūkumus: modelyje būtų galima įtraukti ir daugiau papildomų veiksnių (materialinės investicijos, tiesioginės užsienio investicijos, BVP, būsto sandorių skaičius ir kt.), arba jau esamus veiksnius pakeisti kitais.

Ankstesniame skyriuje nagrinėti tarpusavio priklausomybės ryšiai parodė, jog būsto kainų pokyčiams daugiausiai įtakos turi: BVP 1-am gyventojui, infliacija, vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis, užimtumo lygis, palūkanų norma litais ir statybos sąnaudų kainų indeksas. Akivaizdu, jog ne tik darbe atlikta rodiklių tarpusavio priklausomybės ryšių analizė, bet ir ekspertų apklausa parodė, jog ateities prognozėms tinkamiausia remtis makroekonominiais rodikliais, tokiais kaip: BVP 1-am gyventojui, infliacija, vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis, užimtumo lygis. Tačiau taip pat svarbu įtraukti ir statybos sąnaudų kainų indeksą,

bei palūkanų normą litais. Apskaičiavus gauta, jog 2013 metais Lietuvos vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis turėtų siekti 2155,76 Lt., o 2014 metais turėtų išaugti beveik 2,05 proc. Tuo tarpu bendrasis vidaus produktas 1-am gyventojui 2013 metais turėtų siekti 34728,29 Lt., o 2014 turėtų išaugti beveik 2,38 proc. 2013 metais užimtumo lygis turėtų siekti 50,37 proc., o 2014 metais turėtų sumažėti 0,07 proc. 2013 metais infliacija Lietuvoje turėtų siekti 5,02 proc., tuo tarpu 2014 metais išaugti dar labiau, iki 5,19 proc. 2013 metais statybos sąnaudų kainų indeksas turėtų sumažėti beveik vienu procentu, lyginant su 2012 metais, o tuo tarpu 2014 m. ir toliau mažės. Tuo tarpu aptariant būsto kainų pokyčius 2013 metais – turėtų išaugti 1,29 proc. punkto, lyginant su 2012 metais, o tuo tarpu 2014 metais sumažėti 0,27 proc. punkto. Palūkanų norma 2013 metais, lyginant su 2012 metais, turėtų išaugti 2,65 proc. punkto ir siekti 5,84 proc. Tuo tarpu 2014 metais palūkanų norma prognozuojama turėtų augti dar 0,03 proc. punkto ir siekti 5,88 proc. Darbe pateiktas perspektyvų modelis, kuriame pavaizduotas 2008 – 2012 m. laikotarpis ir 2013 – 2014 m. prognozė. Prognozė 2013 m. rodo tokias perspektyvas: didėjantį užimtumą bei darbo užmokestį, mažėjantį statybos sąnaudų kainų indeksą. Tačiau prognozuoja augančią infliaciją, palūkanų normą ir mažėjantį BVP 1-am gyv. Prognozė 2014 m. rodo lėtą augimą, taip pat matome, jog susiformavusi pakankamai taisyklinga septyniakampio forma leidžia teigti, jog prognozuojama stabili infliacija ir palūkanų norma, o nekilnojamojo turto kainos prognozuojamos augančios ir stabilios.

IŠVADOS

- ✓ Mokslinėje literatūroje yra išskiriama daug nekilnojamojo turto apibrėžimų, tačiau daugelis autorių supranta nekilnojamąjį turtą kaip fizinį objektą, kuriam yra būdingos ekonominės ir teisinės savybės. Nekilnojamasis turtas turi prekės formą, kadangi jis yra perkamas ir parduodamas, tačiau jis gali būti laikomas ir investicijų objektu. Nekilnojamojo turto rinka apima pirkimą, pardavimą, žemės, bei gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų vystymą. Nekilnojamojo turto rinka laikoma ir ekonomikos indikatoriumi: jei situacija nekilnojamojo turto rinkoje blogėja, reikėtų tikėtis nuosmukio ir visoje ekonomikoje, jei situacija nekilnojamojo turto rinkoje gerėja, tai po to seka pakilimas ir realioje ekonomikoje.
- ✓ Veiksniai, turintys įtakos nekilnojamojo turto (tuo pačiu ir gyvenamojo nekilnojamojo turto) kainų pokyčiams yra klasifikuojami skirtingai. Pastebėta, jog vyrauja skirtinga nuomonė, kurie veiksniai labiausiai įtakoja nekilnojamojo turto vertę, tačiau daugelio autorių nuomone yra išskiriami ekonominiai rodikliai; finansiniai veiksniai; demografiniai veiksniai. Išanalizavus mokslinėje literatūroje išskiriamus veiksnius, kurie įtakoja nekilnojamojo turto kainas, analitinėje dalyje pasirinkta analizuoti dažniausiai minimus veiksnius, kuriuos darbo autorė sugrupavo į 4 kategorijas: demografinių veiksmių pokyčiai; makroekonominių rodiklių pokyčiai; nekilnojamojo turto kreditavimo pokyčiai; statybų sektoriaus pokyčiai.
- ✓ Apibendrinant nekilnojamojo turto kainų dinamiką Lietuvoje pastebėta, jog 2002 – 2012 m. laikotarpiu ji perėjo kelis periodus. Pirmasis iš jų tai 2003 – 2007 m. laikotarpis, kuomet aktyviai ir sistemingai augo nekilnojamojo turto rinka. Antruoju periodu būtų galima įvardinti 2008 metus, kuomet buvo pasiekta nekilnojamojo turto kainų augimo viršūnė ir didžiausia nekilnojamojo turto paklausa. Trečiasis periodas, tai 2009 – 2011 m. laikotarpis, kuomet nekilnojamojo turto kainos krito ir ketvirtasis, tai 2012 m., nuo kurių pastebimas Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos stabilizavimasis.

Analizuojant Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų dinamiką pastebėta, jog 2009 metais Vilniuje 1 m² butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose sumažėjo 27,94 proc., Kaune – 16,55 proc., Klaipėdoje – 23,49 proc., Šiauliuose – 25 proc., o Panevėžyje – 20,75 proc., o naujo statybos 1 m² Vilniuje sumažėjo 21,76 proc., Kaune – 17,59 proc., Klaipėdoje – 20,48 proc., Šiauliuose – 27,44 proc., o Panevėžyje – 15,22 proc. 2010 metais 1 m² senos ir naujos

statybos butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose ir toliau turėjo tendenciją kristi, tačiau mažesniu tempu, lyginant su 2009 metais.

Kalbant apie nuomos kainas, aukščiausiomis vieno, dviejų ir trijų kambarių buto nuomos kainomis išsiskiria Vilniaus miestas, o atitinkamai mažiausiomis kainomis pasižymi Panevėžys. Lyginant vieno kambario buto nuomos kainas tarp esančių senamiestyje, centre ir esančių gyvenamuosiuose rajonuose pastebimas toks skirtumas: Vilniuje vidutiniškai per visą analizuojamą laikotarpį vieno kambario butų kainos esančių centre, senamiestyje buvo didesnės apie 240 Lt., Kaune – 250 Lt., Klaipėdoje – 191 Lt., Šiauliuose – 101 Lt., o Panevėžyje – 89 Lt. Lyginant dviejų kambarių buto nuomos kainas tarp esančių senamiestyje, centre ir esančių gyvenamuosiuose rajonuose pastebimas toks skirtumas: Vilniuje vidutiniškai per visą analizuojamą laikotarpį dviejų kambarių buto nuomos kainos esančių centre, senamiestyje buvo didesnės apie 294 Lt., Kaune – 317 Lt., Klaipėdoje – 332 Lt., Šiauliuose – 202 Lt., o Panevėžyje – 109 Lt. Lyginant trijų kambarių buto nuomos kainas tarp esančių senamiestyje, centre ir esančių gyvenamuosiuose rajonuose pastebimas toks skirtumas: Vilniuje vidutiniškai per visą analizuojamą laikotarpį trijų kambarių buto nuomos kainos esančių centre, senamiestyje buvo didesnės apie 761 Lt., Kaune – 435 Lt., Klaipėdoje – 373 Lt., Šiauliuose – 156 Lt., o Panevėžyje – 109 Lt. 2009 m. labiausiai krito dviejų kambarių nuomos kainos – vidutiniškai 28 proc., kai tuo tarpu 1 kambario – vidutiniškai 24 proc., o 3 kambarių – vidutiniškai 27 proc. 2013 m. iki IV ketvirčio pateikti duomenys rodo, jog dviejų kambarių buto nuomos kainos kyla sparčiau (18 proc.), nei vieno (15 proc.) ar trijų kambarių buto (13 proc.) nuomos kainos.

✓ Demografiniai pokyčiai parodė, jog gyventojų skaičiaus mažėjimą lemia prasta šalies ekonominė socialinė situacija, didžiuliai emigracijos srautai, aukštas mirtingumo rodiklis, žemas gimstamumo lygis. Kalbant apie makroekonominių rodiklių pokyčių tendencijas pastebėta, jog didžiausias statybų sektoriaus sukuriama BVP augimas pastebimas 2007 metais, kuriuos būtų galima įvardinti kaip pakankamai veržlius statybų sektoriaus plėtros metus. Nekilnojamojo turto kreditavimo pokyčiai analizuojamu laikotarpiu, parodė, jog iki 2008 metų, gyvenamojo būsto įsigijimo finansavimas ir nekilnojamojo turto projektų plėtros finansavimas buvo vienos iš svarbiausių bankų skolinimo kryptių. Augančias būsto kreditų apimtis lėmė palanki kreditavimo sistema, kas sudarė palankias sąlygas gyventojams optimistiškiau vertinti savo galimybes. 2008 m. pablogėjus šalies ekonomikos padėčiai, gyventojai neteko darbo vietų, sumažėjo jų pajamos, todėl tapo sunku mokėti būsto paskolas. Pastebėta, jog būsto paskolų eurais sąlygos buvo geresnės nei litais, vyravo

žemesnė palūkanų norma, kurią galimai įtakojo nestabili ekonomikos padėtis šalyje, ko pasekoje vietos valiuta tapo mažiau patikimesne. Akivaizdžiausi statybos sąnaudų kainų indekso pokyčiai matomi 2008 – 2009 m. laikotarpiu. Tai įtakojo ženkliai atpigusios statybos sąnaudų kategorijos (medžiagos, mechanizmų darbas ir kt.), su darbo santykiais susijusių sąnaudų mažėjimas. 2.4 skyriuje apskaičiuoti tarpusavio priklausomybės ryšiai (koreliacinės regresinės analizės pagalba) parodė, jog būsto kainų pokyčiams daugiausiai įtakos turi: BVP 1-am gyventojui, infliacija, vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis, užimtumo lygis, palūkanų norma ir statybos sąnaudų kainų indeksas.

- ✓ Akivaizdu, jog ne tik darbe atlikta rodiklių tarpusavio priklausomybės ryšių analizė, bet ir ekspertų apklausa parodė, jog ateities prognozėms tinkamiausia remtis makroekonominiais rodikliais, tokiais kaip: BVP 1-am gyventojui, infliacija, vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis, užimtumo lygis. Tačiau taip pat svarbu įtraukti ir statybos sąnaudų kainų indeksą, bei palūkanų normą litais. Apskaičiavus gauta, jog 2013 metais Lietuvos vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis turėtų siekti 2155,76 Lt., o 2014 metais turėtų išaugti beveik 2,05 proc. Tuo tarpu bendrasis vidaus produktas 1-am gyventojui 2013 metais turėtų siekti 34728,29 Lt., o 2014 turėtų išaugti beveik 2,38 proc. 2013 metais užimtumo lygis turėtų siekti 50,37 proc., o 2014 metais turėtų sumažėti 0,07 proc. 2013 metais infliacija Lietuvoje turėtų siekti 5,02 proc., tuo tarpu 2014 metais išaugti dar labiau, iki 5,19 proc. 2013 metais statybos sąnaudų kainų indeksas turėtų sumažėti beveik vienu procentu, lyginant su 2012 metais, o tuo tarpu 2014 m. ir toliau mažės. Tam galimai įtakos turės netiesioginiai veiksniai, galimai mažės statybinių medžiagų kainos, išaugs konkurencija. Tuo tarpu aptariant būsto kainų pokyčius 2013 metais – turėtų išaugti 1,29 proc. punkto, lyginant su 2012 metais, o tuo tarpu 2014 metais sumažėti 0,27 proc. punkto. Palūkanų norma 2013 metais, lyginant su 2012 metais, turėtų išaugti 2,65 proc. punkto ir siekti 5,84 proc. Tuo tarpu 2014 metais palūkanų norma prognozuojama turėtų augti dar 0,03 proc. punkto ir siekti 5,88 proc. Darbe pateiktas perspektyvų modelis, kuriame pavaizduotas 2008 – 2012 m. laikotarpis ir 2013 – 2014 m. prognozė. Prognozė 2013 m. rodo tokias perspektyvas: didėjančią užimtumą bei darbo užmokestį, mažėjančią statybos sąnaudų kainų indeksą, augančią infliaciją, palūkanų normą ir didėjančią BVP 1-am gyv. Prognozė 2014 m. rodo lėtą augimą, o susiformavusi pakankamai taisyklinga septyniakampio forma leidžia teigti, jog prognozuojama stabili infliacija ir palūkanų norma, o nekilnojamojo turto kainos prognozuojamos augančios ir stabilios.

Siūlymai: Pasigirdus kalboms, jog pradedama justi patrauklių nekilnojamojo turto objektų, būtų galima imtis platesnio masto renovacijos darbų. Nes daugeliui gyventojų, senos statybos namai atrodo vis mažiau patrauklesni. Sunkmečiu taupe, o šiuo metu esant palankioms nekilnojamojo turto kainoms, bei pakilus atlyginimams, gyventojai skuba pinigus investuoti į geresnį nekilnojamąjį turtą. Tai reiškia, jog senos statybos butai tampa ne tokie patrauklūs ne tik dėl didesnių komunalinių išlaidų, bet ir dėl pastato būklės patrauklumo;

Teikiant statistiką ar pagrįstai informuojant, derėtų išsklaidyti abejones dėl euro įvedimo ir nekilnojamojo turto kainų kilimo, arba ko reikėtų tikėtis nekilnojamojo turto rinkoje. Nes sklindančios kalbos, jog įvedus eurą nekilnojamasis turtas brangs, paskatins žmones jį supirkti, ko pasekoje kainos gali pradėti augti;

Sudaryto modelio pagalba, galima kurti scenarijaus metodą, modelį galima papildyti papildomais veiksniais, tokiais kaip: materialinės investicijos, bendrasis vidaus produktas, būsto sandorių skaičius, tiesioginės užsienio investicijos, pastatytų pastatų skaičius ir kt.;

Derėtų griežtinti nekilnojamojo turto įmonėse dirbančių vertintojų darbą, kurie turėtų pateikti tik objektyvią ir realią informaciją apie būsto kainas ir kitimo tendencijas, jog gyventojai galėtų žinoti rinkos situaciją prieš nusprendami įsigyti nekilnojamąjį turtą. Tam, kad nepasikartotų situacija, kuomet gyventojai buvo neteisingai informuojami apie nekilnojamojo turto rinkos kainas ir jos tendencijas;

Bankų veikla taip pat turėtų ir toliau būti griežtai sekama, jog nepasikartotų prieš tai vykęs scenarijus. Kuomet lengvomis sąlygomis buvo dalinamos paskolos būstui įsigyti;

Registrų centras turėtų suteikti daugiau informacijos apie nekilnojamojo turto rinkos tendencijas, nes šiuo metu šios informacijos pasigendama, o ir duomenys yra pakankamai seni.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Ādmīdiņš, D., Zvanītājs J. (2011). Factors affecting the dwelling space market prices in Latvia. *Intelektinė ekonomika*, Nr. 4 (12).
2. Adomaitienė, I., Stalmačenkaitė, R. (2009). Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos pokyčių ekonominis vertinimas. (Magistro darbas, Šiaulių universitetas).
3. Akatjevaitė, S. (2011). Būsto sektoriaus krizės valdymo modelis ir tendencijos Baltijos šalyse.
4. Aleknavičius, A. (2008). Žemės ir kito nekilnojamojo turto vertinimas. Kaunas: Lietuvos žemės ūkio universitetas.
5. Azbainis, V., Rudzkienė, R. (2011). Pereinamojo laikotarpio ekonominės krizės poveikio nekilnojamojo turto rinkai vertinimas. *Verslas: teorija ir praktika*. Nr. 12 (2).
6. Bagdžiūnienė, V. (2011). Kaip valdyti nekilnojamąjį turtą. Vilnius : Conto litera.
7. Belinskaja, L., Rutkauskas V. (2007). Būsto kainų burbulo sproginimas – problemos vertinimas. [interaktyvus]. [žiūrėta 2013-12-11]. Prieiga per internetą <<http://www.ecoman.ktu.lt/index.php/Ekv/article/viewFile/2169/1678>>.
8. Betts, R. M., Ely, S. J. (1997). Basic Real Estate Appraisal. New Jersey: Prentice Hall.
9. Bjöklund, K., Söderberg, B. (1999). Property cycles, speculative bubbles and the gross income multiplier. *Journal of Real Estate Research* 18(1): 151–174.
10. Brzeski, J., Dobrovolski, G. Kazlowski, E. P. (2006). Nekilnojamojo turto vadovas. Vilnius: Privati erdvė.
11. Chen M.-C., Patel K. 1998: House Price Dynamics and Granger Causality: An Analysis of Taipei New Dwelling Market. *International Real Estate Review* 1 (1), 101–126.
12. Chen, M. Ch., Kawaguchi, Y., Patel, K. (2004). An analysis of the trends and cyclical behaviours of house prices in the Asian market. *Journal of Property Investment & Finance* 22(1): 55–75.
13. Cohen, V. (2012). Komercinio nekilnojamojo turto rinkos modeliai ir veiksniai globalizacijos kontekste. *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos*. Lietuvos turto vertintojų asociacija Vilniaus universiteto Ekonomikos fakultetas.
14. De Greef I. J., de Haas R. T. 2000: Housing Prices, Bank Lending, and Monetary Policy. *DNB, Research Series Supervision Paper* 31.

15. Dubinas, V. (1997). Nekilnojamojo turto rinka. Vilnius: Lietuvos informacijos institutas.
16. Edelstein, R., Tsang, D., (2007). Dynamic residential housing cycles analysis. *Journal of real estate finance economy*, p. 295-313.
17. Égert, B., Mihaljek D. (2007). Determinants of house prices in central and eastern Europe. *BIS Working papers*. Nr. 236.
18. Farming S., F., Grissom T., V., Pearson T., D. (1994). Market Analysis for Valuation Appraisals. USA: Appraisal Institute.
19. Faser, J. P. (1993). Principles of Property Investment and Pricing: Second Edition. London.
20. Galinienė B., Marčinskas A. (2001). Lietuvos turtas: jo vertė ir vertintojai. *Ekonomika* 54. Vilnius: VU I-kl.
21. Galinienė, B. (2004). Turto ir verslo vertinimo sistema: formavimas ir plėtros koncepcija: monografija. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla.
22. Galininė, B., Malevskienė, S., Marčinskas A. (2006). The cycles of real estate market in the Baltic countries. *Ūkio technologinis ir ekonominis vystymas*, 12 (2): 161-167.
23. Gasilionis, A., Kasperavičius R. (2006). Nekilnojamojo turto administravimas. Vilnius.
24. Girdzijauskas, S., Štreimikienė, D., Mackevičius, R. (2009). Ekonominių svyravimų logistinė analizė. Vadyba. Mokslo tiriamieji darbai, 14 (2), 75–81.
25. Grybėnas, V. (2006). Nekilnojamojo turto rinkos perspektyvos Lietuvoje. (Magistro darbas, Vilniaus universitetas).
26. Gumilar, V., Zarnić, R., Selih, J. (2011). Statybų sektoriaus konkurencingumo kėlimas sėkmingai diegiant inovacijas klasteriais. *Inžinerinė Ekonomika-Engineering Economics*, 22 (1), 41-49.
27. In Real. Nekilnojamojo turto apžvalga. [interaktyvus]. [žiūrėta 2013-12-11]. Prieiga per internetą: <<http://www.inreal.lt/nekilnojamas-turtas/lt/rinkos-apzvalgos>>.
28. Islam, S. K., Asami, Y. (2009). Housing market segmentation: a review. *Review of Urban & Regional Development Studies*. Volume 21.
29. Jacobus, J., Fraser, A. (2009). Real estate principles and practises. Business & Economics.
30. Korpacz, (2008). Real estate investor survey – Price waterhouse Coopers. [interaktyvus]. [žiūrėta 2013-12-11]. Prieiga per internetą: <http://www.pwcreval.com/value_cycles/home.asp>.

31. Krylovas, A., Kosareva, N., Gudelytė, L., (2011). Nekilnojamojo turto vertės modeliavimas taikant dichotominio testavimo metodiką. *Socialinės technologijos*, Nr. 1 (2).
32. Kuodis R. (2008). Burbulai: kodl jie pučiasi ir kąsu jais daryti?. *Valstybė*. Nr. 11 (20), p. 24-31.
33. Kuodis R., Nausėda G., Tapinas A ir kt. (2009). Panika ekonomikos denyje. *Valstybė*. Nr. 1 (21), p. 13
34. Kuzmicka, J. (2011). Nekilnojamojo turto rinka Lietuvoje 2000-2010 m. ir jos perspektyvos 2011-2013 m. (Magistro darbas, Šiaulių universitetas).
35. Kvedaravičienė, I. (2000). Būsto įsigijimo finansavimo mechanizmas ir jo rezultatyvumas: daktaro disertacijos santrauka : socialiniai mokslai, vadyba ir administravimas. Kaunas: Vytauto Didžiojo universitetas.
36. Kvedaravičienė, I. (2008b). Nekilnojamojo turto ūkio funkcionavimas pasaulinės ekonomikos pokyčiu kontekste – sisteminis požiūris. *Vadybos mokslas ir studijos – kaimo verslų ir jų infrastruktūros plėtrai*, 15 (4): 83-91.
37. Kvedaravičienė, J. (2010). Nekilnojamojo turto charakteristikų įtaka investicijoms. *Organizacijų vadyba: sisteminiai tyrimai*. Nr. 13, p.91-98.
38. Laukaitytė, R. (2007). Lietuviai išsiskiria noru turėti savo būstą, vakariečiai - tuo, kad nuomojasi. [žiūrėta 2013-12-11]. Prieiga per internetą: <<http://www.delfi.lt/news/economy/business/article.p>>.
39. Leika, M. (2008). Finansų sistemos stabilumas – centrinio banko tikslas. *Pinigų studijos*, Nr. (1).
40. Leika, M., Valentinaitė M. (2007). Būsto kainų kitimo veiksniai ir bankų elgsena vidurio ir rytų Europos šalyse. *Pinigų studijos*, Nr.2.
41. Lietuvos bankas. Suteiktos naujos paskolos nefinansinėms korporacijoms ir namų ūkiams ir jų palūkanų normos. [interaktyvus]. [žiūrėta 2013-12-11]. Prieiga per internetą: <http://lb.lt/stat_pub/statbrowser.aspx?group=7279&lang=lt>.
42. Lietuvos Statistikos departamentas. Makroekonominių, demografinių, statybos rodiklių tendencijos. [interaktyvus]. [žiūrėta 2013-12-11]. Prieiga per internetą: <<http://www.osp.stat.gov.lt/home>>.
43. Liutikienė, V. (2010). Finansų krizės poveikio Lietuvos nekilnojamojo turto statybų sektoriaus plėtrai ekonominė analizė. (Magistro darbas, Šiaulių universitetas).

44. Liutkevičius, R. (2009). Būsto rinka užstrigo „butelio kaklelyje“. [interaktyvus]. [žiūrėta 2013-12-11]. Prieiga per internetą: <<http://lt.lt.allconstructions.com/portal/categories/267/1/0/1/article/7402>>.
45. Lunkevičius, S., Ustinovičius, L., Zavadskas, K. (2001). Nenaudojamų kaimo statinių atgaivinimo galimybės. *Statyba*, 7:1, 44-55.
46. Market News. (2009). Pritarta didžiausiam JAV istorijoje ekonomikos gelbėjimo planui. [žiūrėta 2013-12-11]. Prieiga per internetą: <http://www.marketnews.lt/naujiena/jav/pritarta_didziausiam_jav_istorijoje_ekonomikos_gelbejimo_planui_2009-02-15>.
47. Market News. (2013). Rinkas nuvylė pasaulio ekonomika. Prieiga per internetą: <<http://www.marketnews.lt/pinigai/blog/puslapis-2.html>>.
48. Masilionis R. (2007). NT rinkai gresia lūžis. [interaktyvus]. [žiūrėta 2013-12-11]. Prieiga per internetą: <<http://www.delfi.lt/news/economy/business/article.php?id=11958964>>
49. McCarthy J., Peach R. W. 2004: Are Home Prices the Next “Bubble”? *FRBNY Economic Policy Review* 10(3), 1–17.
50. Ober Haus. Rinkos apžvalgos. Gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos komentaras (2008 – 2013 iki IV ketv.). [interaktyvus]. [žiūrėta 2013-12-11]. Prieiga per internetą: <<http://www.ober-haus.lt/naujienos/nekilnojamojo-turto-rinkos-tyrimai>>.
51. Paliulis, T. (2009). Šiaulių miesto nekilnojamojo turto rinkos analizė. (Magistro darbas, Šiaulių universitetas).
52. Peng W. 2002: What Drives Property Prices in Hong Kong? *HKMA Quarterly Bulletin*, August.
53. Poniewozik, J. (2005). America's house party. *Time*. Vol. 165, Issue 24.
54. Pranulis, V. (2007). Marketingo tyrimai. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla.
55. Pridėtinės vertės mokesčio įstatymas. (2002). [interaktyvus]. [žiūrėta 2013-12-11]. Prieiga per internetą: <<http://www3.lrs.lt/pls/inter3/oldsearch.preps2?Condition1=163423&Condition2>>.
56. Putelytė, G. (2008). Stabilizavosi blokinių namų butų kainos. *Veidas*, Nr. 11.
57. Ragauskienė, E. (2011). Economic analysis of state property and the transformation of its management : summary of doctoral dissertation : social sciences, economics (04 S).

58. Reveltas A. (2003). Visos paslaptys, kurias reikia žinoti perkant ar parduodant nekilnojamąjį turą. Vilnius: AB „Spauda“.
59. Rybakova, L. (2009). Veiksnių, lemiančių būsto vertės pokyčius Lietuvos didmiesčiuose, ekonominis vertinimas. (Magistro darbas, Šiaulių universitetas).
60. Rudzkienė, V.; Azbainis, V. (2012). Vartotojų lūkesčių ir būsto kainų ryšys pereinamosios ekonomikos šalyse. *Business systems and economics*. No. 2 (1).
61. Ruošytė, M. (2008). Nekilnojamojo turto rinkų ciklai ir juos įtakojojantys veiksniai JAV ir Lietuvoje: bakalauro darbas: Kaunas: ISM Vadybos ir Ekonomikos Universitetas.
62. Simanavičienė, Ž., Keizerienė, E., Žalgirytė, L. (2012). Lietuvos nekilnojamojo turto rinka: nekilnojamojo turto ir statybos sąnaudų kainų analizė. *Economics and management*. No. 17 (3).
63. Snieška V., Venclauskienė D. (2009). Real estate and slowdown interaction in countries with transition economy. *Ekonomika ir vadyba*. 14.
64. Stumbrys D. (2006). *Butų vertė, Vilniuje įtakojančių veiksnių statistinė analizė*.
65. Stevenson, S. (2005). Modelling Housing Market Fundamentals: Empirical Evidence of Extreme Market. *Real estate economics*, 36 (1), 1–29.
66. Thrall, G. I. (2002). *Business Geography and New Real Estate Market Analysis*. US: Oxford University Press.
67. Timinskaitė, V. (2011). Statybos ir nekilnojamojo turto rinka ekonominės krizės kontekste. „*Mokslas – Lietuvos ateitis*“. 2011 m. teminės konferencijos straipsnių rinkinys. ISBN 978-9955-28-929-6.
68. Titarenko, V., & Titova, N. (2006). The market of real estate: Bubble, or regular rise of prices? *Lithuanian Economics Review*, 1, 88 – 93.
69. Tsatsaronis, K., Zhu, H. (2004). What Drives Housing Price Dynamics: Cross-Country Evidence. *BIS. Quarterly Review*, (3), 65–76.
70. Tumėnaitė, L., Kanapeckienė, L. (2009). Nekilnojamojo turto kainų burbulas ir jo pasekmės Baltijos šalims. „*Mokslas – Lietuvos ateitis*“. 1 tomas, Nr. 5.
71. Turskis, Z., Zavadskas, E., Peldshus, F. (2009). Multi-criteria optimization system for decision making in construction design and management. *Inžinerinė ekonomika*. Nr. 1: 7-17.
72. Vainienė, R. (2005). *Ekonomikos terminų žodynas: apie 1400 terminų*. Vilnius: Tyto alba.

73. Vanichvatana, S. (2007). Thailand real estate market cycles: case study of 1997 economic crisis. *Government Housing Bank Journal*. 1 (1), 38-47. [interaktyvus]. [žiūrėta 2013-12-11]. Prieiga per internetą: <<http://www.senadevelopment.com/2011/upload/knowledge/01/real%20esate%20market%20cycle%20in%20thailand.pdf>>.
74. Venclauskienė, D., Snieška, V. (2010). Real estate market and slowdown interaction in Countries with transition economy. *Ekonomika ir vadyba*. Nr. 14.
75. Virvilaitė, R., Saladienė, V., Bagdonaitė, R. (2009). Peculiarities of Impulsive Purchasing in the Market of Consumer Goods. *Inžinerinė Ekonomika-Engineering Economics*, 2(62), 101-108.
76. VĮ Registrų centras. *Būsto kainų pokyčiai*. [interaktyvus]. [žiūrėta 2013-12-11]. Prieiga per internetą: <http://www.registrucentras.lt/ntr/stat/busto_kainos.php>.
77. VĮ Registrų centras. *Nekilnojamojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę*. [interaktyvus]. [žiūrėta 2013-12-11]. Prieiga per internetą: <http://www.registrucentras.lt/ibi_apps/WFServlet?IBIF_ex=statistika_ntr/stat_start>.
78. Стерняк, Г. (2005). Технология анализа рынка недвижимости. Москва: Алксвелл.
79. Тарасевич, Н. И. (2000). Анализ инвестиций в недвижимость. Санкт-Петербург. ISBN 5-901092-01-3.
80. White, E. N. (2006). Bubbles and busts: the 1990s in the mirror of the 1920s. NBER Working Paper, Cambridge. No. 12138, [interaktyvus]. [žiūrėta 2013-12-11]. Prieiga per internetą: <<http://www.nber.org/papers/w12138>>.