

**VILNIAUS UNIVERSITETO
KAUNO HUMANITARINIO FAKULTETO**

VERSLO EKONOMIKOS IR VADYBOS KATEDRA

Verslo administravimo studijų programa
Kodas 62103S101

NERIJUS LAUKAITIS

MAGISTRO BAIGIAMASIS DARBAS

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS PERSPEKTYVOS KAUNO REGIONE

Kaunas 2009

**VILNIAUS UNIVERSITETO
KAUNO HUMANITARINIO FAKULTETO**

VERSLO EKONOMIKOS IR VADYBOS KATEDRA

NERIJUS LAUKAITIS

MAGISTRO BAIGIAMASIS DARBAS

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS PERSPEKTYVOS KAUNO REGIONE

Darbo vadovas _____ Magistrantas _____
(parašas)(parašas)

_____ Darbo įteikimo data _____
(darbo vadovo mokslo laipsnis,
mokslo pedagoginis vardas,
ir pavardė)Registracijos Nr. _____

Kaunas 2009

TURINYS

SANTRUMPŲ SĄRAŠAS	4
LENTELIŲ IR PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS	5
ĮVADAS	7
1. TEORINIAI NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS ASPEKTAI	10
1.1. Nekilnojamojo turto rinkos teorinio ištyrimo lygis.....	10
1.2. Nekilnojamojo turto rinkos charakteristika ir ypatybės kitų rinkų fone	15
1.3. Rinkų teorijos ir jų pritaikymas nekilnojamojo turto rinkai.....	20
2. LIETUVOS GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS ANALIZĖ	24
2.1. Nekilnojamojo turto rinkų vystymosi ir prognozavimo analizės metodai.....	24
2.2. Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka	29
2.3. Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinką įtakojantys veiksniai	36
2.4. Kauno regiono gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos analizė	41
3. KAUNO REGIONO GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS PROGNOZĖ	47
3.1 Tyrimo metodologija.....	47
3.2. Kauno regiono gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos tyrimas.....	51
3.3. Kauno regiono gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos ateities prognozė	58
IŠVADOS IR PASIŪLYMAI	63
SANTRAUKA	66
LITERATŪROS SĄRAŠAS	67
1 PRIEDAS Anketa	71
1 PRIEDAS (TĘSINYS)	72
1 PRIEDAS (TĘSINYS)	73
2 PRIEDAS Kauno regiono gyvenamojo NT rinkos skirtingų segmentų kainų lentelės	74
2 PRIEDAS (TĘSINYS)	75
3 PRIEDAS Būsto paskolų palūkanų norma 2004-2009 m.	76
3 PRIEDAS (TĘSINYS)	77

SANTRUMPŲ SĄRAŠAS

NT - nekilnojamasis turtas

UAB – uždaroji akcinė bendrovė

ES – Europos Sąjunga

EUREKA - Europos Sąjungos mokslinių tyrimų ir plėtros kooperacijos programa

MPT – mokslo tyrimai ir plėtra

OECD – ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacija

SVV – smulkus ir vidutinis verslas

LNTPA – Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos

BVP – bendras vidaus produktas

LENTELIŲ SĄRAŠAS

1 lentelė Gyvenamojo ir komercinio nekilnojamojo turto lyginamosios charakteristikos.....	17
2 lentelė Pagrindinės anketos dalies klausimai	49

PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS

1 pav. Nekilnojamojo turto sąvokos turinys.....	11
2 pav. Nekilnojamojo turto valdymo ir ekonomikos koncepcinis modelis	14
3 pav. Nekilnojamojo turto rinkos klasifikavimas	16
4 pav. Pagrindinės veiksnių grupės, lemiančios nekilnojamojo turto rinkos vertę	19
5. Pav. Nekilnojamojo turto kainos ir verslo ciklas	25
6 pav. Išduotų statybos leidimų skaičiaus dinamika Lietuvoje	30
7 pav. Pastatytų butų skaičius Lietuvoje (vnt.)	31
8 pav. Naujos statybos butų su daline apdaila vidutinės kainos, Lt/kv.m 2005-2009 m	32
9 pav. Senos statybos suremontuotų butų vidutinės kainos, Lt/kv.m 2005-2009 m	32
10 pav. Vidutiniai metiniai būsto kainų pokyčiai Lietuvoje (vnt.)	33
11 pav. Vidutinės butų nuomos kainos senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose	34
12 pav. Vidutinės butų nuomos kainos gyvenamuosiuose rajonuose	34
13 pav. Būsto sandorių skaičius Lietuvoje.....	35
14 pav. Šalies ūkio darbuotojų vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis, Lt.....	37
15 pav. Pagrindiniai Lietuvos ekonomikos rodikliai	39
16 pav. Būsto įperkamumo indeksas Lietuvoje 2004-2008 metais.....	40
17 pav. Pastatytų butų skaičius Lietuvos miestuose ir jų rajonuose	42
18 pav. Naujos statybos butų kainos Kaune 2008.....	44
19 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal NT rinkos kategorijas, proc.	52
20 pav. Labiausiai įtakojančių gyvenamojo NT rinką veiksnių procentinis santykis	53
21 pav. Sumažėjusių pirkėjų paklausą būstui lemiančių veiksnių procentinis santykis.....	53
22 pav. Kauno gyvenamojo NT rinkos pasiūla rinkoje pagal segmentus, procentinis santykis	54
23 pav. Kauno gyvenamojo NT rinkos tendencijos bei skirtingų segmentų kainų pokyčiai per teinančius 2 metus	55
24 pav. Kauno miesto senos statybos suremontuotų butų vidutinės kainos, Lt/kv.m priklausomybė grafiškai nuo kintamųjų 2005 -2009 m. ketvirčiais.....	56

25 pav. Kauno miesto naujos statybos individualių ir sublokuotų individualių namų su daline apdaila vidutinės kainos, Lt/kv.m priklausomybė grafiškai nuo kintamųjų 2005-2009 m.ketvirčiais.....	57
26 pav. Kauno miesto senos statybos suremontuotų butų vidutinės kainos, Lt/kv.m 2005-2009 m. ketvirčiais.	59
27 pav. Kauno miesto naujos statybos individualių ir sublokuotų individualių namų su daline apdaila vidutinės kainos, Lt/kv.m 2005-2009 m. ketvirčiais.....	60
28 pav. Kauno gyvenamojo NT rinkos ateities perspektyvų prognozavimo trumpuoju (2 m.) laikotarpiu teorinis modelis	62

IVADAS

Temos aktualumas ir jos sprendimo būtinumas.

Nekilnojamojo turto (toliau – NT) rinka turi įtakos ekonomikos plėtrai. Efektyvus ir optimalus NT išteklių panaudojimas – pagrindinis besikuriančios NT rinkos pranašumas. Akivaizdu, kad NT rinka glaudžiai siejasi su finansų, statybos darbų, statybinių medžiagų, darbo išteklių, vartojimo prekių ir kitomis rinkomis. Siekiant numatyti šalies ekonomikos perspektyvas, būtina atsižvelgti į minėtų tarpusavyje susijusių problemų aktualumą bei svarbą, kadangi nuo situacijos NT rinkoje nemaža dalimi priklauso bendras šalies ekonomikos augimas arba nuosmukis artimiausiais metais.

Temos aktualumą pagrindžia pastarojo meto sparti NT rinkos plėtra ir augantis investuotojų dėmesys jai skatina didelį poreikį išsamiai ir palyginamai informacijai apie esamą rinkos situaciją. Jau keleri metai spartus šalies ūkio augimas, taip pat perdėtas visuomenės įsitikinimas, kad įstojus į Europos sąjungą nekilnojamasis turtas brangs, smarkiai išjudino Lietuvos nekilnojamojo turto rinką. Didelis kainų šuolis nuo 2002 iki 2007 metų sąlygojo iki 30 – 40 procentų, o kai kada net ir 60 procentų kasmet augusias kainas. Buvo tapęs dažnas reiškinys, kad apie 90 procentų būstų būdavo išperkami net nepraėjus porai savaitių nuo pardavimų pradžios, dar net nespėjus gauti reikiamų statybų leidimų. Tačiau pagal Lietuvos NT rinkos kainų statistiką nuo 2007 m paskutinio ketvirčio iki 2009 m. pirmo ketvirčio galima pastebėti neigiamą kainų korekcija 20-30 %. Daugelyje segmentų pastebima kainų mažėjimo korekcijos. Tai sąlygoja pirkėjų aktyvumo sumažėjimas, griežtesnė komercinių bankų teikiamų paskolų politika, pasaulyje vyraujančios neigiamos NT rinkos nuotaikos. Taigi, pagrindinių NT vystymosi problemų analizė ir įvertinimas yra itin aktualūs.

Problemos ištyrimo lygis.

Lietuvos teorinėje literatūroje ir mokslininkų darbuose klausimai susiję su nekilnojamojo turto rinkos analize yra mažai ištirti. NT sampratą nagrinėja B. Galinienė, A. Rutkauskas, V. Dubinas, A. Gasilionis, A. Kasperavičius, S. Mitkus, A. Marčinskas, S. Malevskienė, V. Jaruševičius. Šie autoriai taip pat išsamiai aprašė nekilnojamojo turto rinkos charakteristikas, klasifikavimą, funkcijas, tai yra labai svarbu analizuojant NT rinką.

Pagrindiniai užsienio šalių autoriai J. Dasso, J.D. Shiling, A.A. Ring, C. Jackobus, D. Ling, C. Forest, W.J. Brzeski, G. Dobrowolski, E.P. Kozlowski, S. Sędek, D. A. Ford, D. Biswajit, A. Schmits nekilnojamojo turto rinką bei jos funkcijas aprašo remdamiesi savo patirtimi, plačiai nagrinėja nekilnojamojo turto sampratą bei funkcijas. Analizuojant straipsnius susijusius su NT rinkos tendencijomis pastebima, kad mokslininkai ir centrinių bankų vadovai vis dažniau kalba apie neigiamus nekilnojamojo turto kainų didėjimo padarinius šalių ekonomikoms - augimo sulėtėjimą,

namų ūkio nemokumo atvejų padažnėjimą bei bankų krizę. Tiek Lietuvos, tiek ir užsienio autoriai nepateikia vienintelio objektyvaus metodo, kurio pagalba būtų galima su dideliu patikimumu prognozuoti NT rinkos ateities perspektyvas.

Lietuvos nacionalinės plėtros institutas atliko tyrimus ir bandė nustatyti, ar nekilnojamojo turto kainų kilimas gali būti pažabotas. Taip pat įvardino pasekmes, kuriomis gali baigtis toks netendencingas ir staigus nekilnojamojo turto kainų augimas Lietuvoje.

Vykdomas mokslinis tyrimas sieks įvertinti nekilnojamojo turto rinkos požymius, rodančius, kad kainų kilimas stabilizavosi ir kainos pradėjo mažėti gyvenamojo sektoriaus nekilnojamojo turto rinkoje, taip pat leis nustatyti veiksnius, lėmusius kainų korekciją. Šio tyrimo metu bus siekiama pateikti Kauno gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos perspektyvas.

Tyrimo objektas – gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka Lietuvoje.

Darbo tikslas – sukurti teorinį modelį, kurio pagalba galėtume prognozuoti Kauno regiono gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos ateities perspektyvas trumpuoju (2 m) laikotarpiu. Siekiant šio tikslo buvo išskelti tokie *uždaviniai*:

- Aprašyti NT rinkos teorinio ištyrimo lygį.
- Išnagrinėti NT rinkos charakteristiką ir ypatybes kitų rinkų fone.
- Aprašyti rinkų teorijas ir jų pritaikymą nekilnojamojo turto rinkoje.
- Pateikti NT rinkų vystymosi analizės ir prognozavimo metodus.
- Atlikti Lietuvos gyvenamojo NT rinkos analizę.
- Išskirti Lietuvos gyvenamojo NT rinką įtakančius veiksnius.
- Atlikti Kauno regiono gyvenamojo NT rinkos analizę.
- Analizuojant Kauno gyvenamojo NT rinkos tyrimo rezultatus prognozuoti ateities perspektyvas trumpuoju (2 m) laikotarpiu.

Hipotezės iškėlimas.

Remiantis literatūros ir statistinių duomenų analize galima formuluoti hipotezę, kad nėra vienintelio objektyvaus metodo leidžiančio su dideliu patikimumu prognozuoti gyvenamojo NT rinkos perspektyvas.

Darbo struktūra. Darbą sudarys trys pagrindiniai skyriai: teorinė, analitinė ir praktinė dalis. Pirmajame skyriuje nagrinėjami teoriniai NT rinkos aspektai. Antrajame skyriuje analizuojama Lietuvos gyvenamojo NT rinka. Trečiajame skyriuje aprašoma Kauno regiono gyvenamojo NT rinkos tyrimas, pateikiama rinkos ateities perspektyvos.

Tyrimo metodai.

- Mokslinės literatūros analizė
- Statistinių duomenų analizė ir apibendrinimas
- Lyginamoji analizė
- SSGG analizė
- Apklausos metodas – anketos forma
- Prognozavimas – regresinė analizė

Darbe naudoti literatūros šaltiniai.

Monografijos, moksliniai straipsniai, mokslinių konferencijų medžiaga, disertacijų medžiaga, NT agentūrų rinkos ataskaitos ir analizės bei statistiniai duomenys.

Praktinė ir teorinė darbo reikšmė.

Tyrimas bus moksliškai naujas, kadangi tyrimo metu bus prognozuojama tolesnė trumpalaikė (2 m.) nekilnojamojo turto rinkos raida. Remiantis jau atliktomis analizėmis bei tolesnėmis ekonominės raidos prognozėmis, bus įvertinti NT rinkos pokyčiai.

Darbo apribojimai ir sunkumai.

Teorinės ir mokomosios literatūros stoka, analizuojamuose jau atliktuose kitų autorių tyrimuose pateikiama rinkos apžvalgos, esama padėtis, tačiau nepateikiamas teorinis ateities prognozavimo modelis.

Darbo struktūros paaiškinimas.

Darbą sudarys trys pagrindiniai skyriai: teorinė, analitinė ir praktinė dalis. Darbo apimtis yra 64 kompiuterio teksto puslapiai, neįskaitant literatūros šaltinių aprašo, ir priedų. Darbe pateikiama 2 lentelės, 28 paveikslai, 3 priedai ir 48 literatūros šaltiniai.

1. TEORINIAI NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS ASPEKTAI

Norint prognozuoti nekilnojamojo turto (toliau NT) rinkos ateities perspektyvas reikalinga išsami analizė. NT rinka savo specifinėmis savybėmis yra labai sudėtinga, kadangi ją įtakoja labai daug veiksnių, kurie tarpusavyje taip pat yra įtakojami netolygaus skirtingų sričių vystymosi. Todėl tolesniuose šio darbo skyriuose nagrinėjami teoriniai NT rinkos aspektai, nekilnojamojo turto rinkos teorinio ištyrimo lygis, aprašoma NT rinkos charakteristika ir ypatybės kitų rinkų fone, pateikiama rinkų teorijos ir jų pritaikymas NT rinkai.

1.1. Nekilnojamojo turto rinkos teorinio ištyrimo lygis

Svarbiausias kiekvienos šalies laimėjimas yra realus ekonominis augimas, kurio dinamiškumą ir lygį lemia daugelis veiksnių. Sukauptas ir naujai sukurtas turtas sudaro pagrindą didėti šalies ekonominiam potencialui, lemia jo plėtros galimybes. Įstatymai, priimti pereinant iš planinės į rinkos ekonomiką, įteisino privačią nuosavybę ir verslo plėtrą mūsų šalyje, o tai sudarė turto rinkos atsiradimo prielaidas.

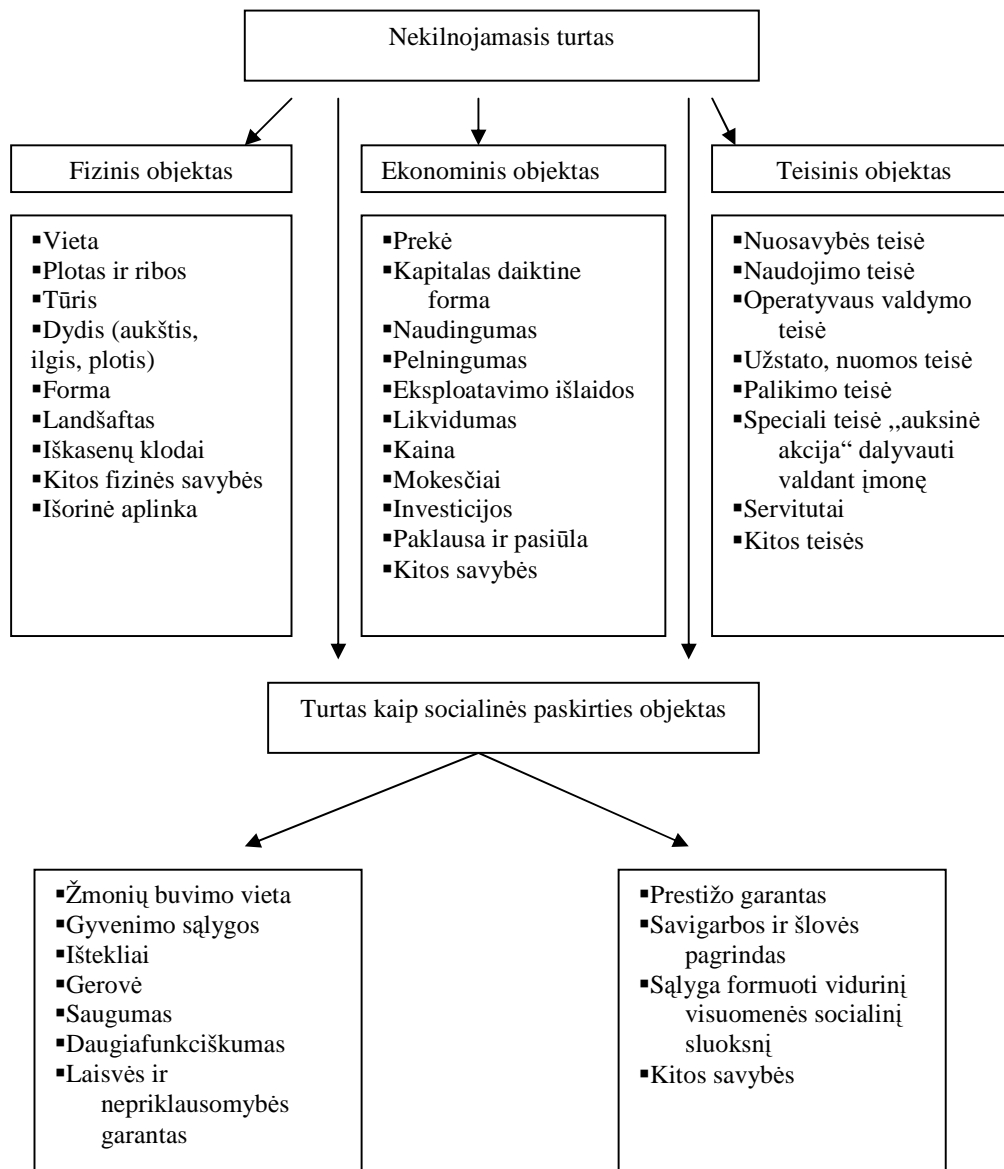
Autoriai W.J. Brzeski, G. Dobrowolski, E.P. Kozłowski, S. Sędek, V. Jaruševičius, S. Mitkus (2006) teigia, kad svarbiausią reikšmę kalbant apie rinką turi du rinkos suvokimo aspektai:

- Nekilnojamojo turto rinka, kaip ekonominė kategorija, suvokiama kaip sąlygų, kuriomis perduodamos teisės į nekilnojamąjį turtą visuma.
- Nekilnojamojo turto rinka, kaip erdvinė kategorija, suvokiama kaip tam tikra teritorija, kurioje vyrauja tam tikros NT prekybos sąlygos.

Remiantis V. Dubinu (1997), J. Friedman (2000), LR kadastro įstatymu (2001), B. Galiniene, (2004) galima teigti, kad nekilnojamasis turtas (NT) – tai žemė ir su ja susiję objektai – materialusis turtas, kurių buvimo vietos negalima pakeisti nekeičiant jų naudojimo paskirties ar nemažinant jų kainos. Nekilnojamojo turto, kaip fizinio, ekonominio ir teisinio objekto, sąvokos turinys pateikiamas 1 paveiksle.

B. Martinkus, V. Žilinskas (2008) rinką (market) apibūdina kaip terminą ekonominėje teorijoje, kuris turi daug reikšmių. Tai ekonominė mainų sistema (kartais vieta), kurioje pasitelkus kainų mechanizmą vyksta prekių ir paslaugų mainai tarp perkančiųjų ir parduodančiųjų, kurių sprendimai bei perkamoji galia formuoja paklausą ir pasiūlą bei jų tarpusavio ryšį. Rinka gali būti vietinė, nacionalinė, regioninė.

Taigi plačiąja prasme rinką galima apibūdinti kaip sistemą, kuri yra reguliuojama tarpusavyje veikiant paklausai ir pasiūlai. Siauresne prasme rinką galima suvokti kaip prekių ir paslaugų pirkimo-pardavimo vietą. Sąveikaujant paklausai ir pasiūlai susiformuoja *nekilnojamojo turto rinka*.



Šaltinis: Sukurta autoriaus pagal GALINIENĖ, B., Turto ir verslo vertinimo sistema 2004, p. 17.

1 pav. Nekilnojamojo turto sąvokos turinys

Nekilnojamojo turto rinką galime apibūdinti kaip netobulos konkurencijos rinką, dėl ko atsiranda jos esminės savybės, tokios kaip kiekvieno objekto unikalumas, skirtingos finansavimo sąlygos, sudėtingos juridinės teisės, žemas likvidumo laipsnis. Tai tam tikras rinkinys mechanizmu,

pagal kuriuos yra perduodamos nuosavybės teisės ir su tuo susiję interesai, nustatomos kainos ir skirstomi skirtingi žemės naudojimo variantai.

Toliau bus analizuojama nekilnojamojo turto rinkos paklausa ir pasiūla.

B. Galinienė (2006) nekilnojamojo turto (NT) paklausą apibrėžia kaip tam tikro nekilnojamojo turto rūšies vienetų skaičių, kuris bus nupirktas ar išnuomotas duotojoje rinkos zonoje, t. y. žmonių noras pirkti ar nuomoti tam tikrą nekilnojamąjį turtą. Pagrindinis nekilnojamojo turto paklausą lemiantis veiksnys neabejotinai yra objekto kaina, tačiau nekilnojamojo turto atveju paklausą nemažai lemia ir keletas kitų veiksnių:

- NT paklausa iš dalies priklauso nuo objekto geografinės padėties ir tos srities ekonomikos išsivystymo (fiziniai ir ekonominiai veiksniai);
- potencialių pirkėjų skaičiaus ir jų vidutinių pajamų dydžio (ekonominiai veiksniai);
- panašių nekilnojamojo turto objektų kainų (ekonominiai veiksniai);
- nekilnojamojo turto savybių ir pirkėjų skonių bei poreikių atitikimo (socialiniai, psichologiniai veiksniai);
- vyriausybės vaidmens, reguliuojant nekilnojamojo turto įperkumą (teisiniai veiksniai);
- kreditavimo sąlygų (ekonominiai veiksniai);
- laukiamo kainų kitimo (ekonominiai veiksniai).

Pagal A. Marčinską, (2006) nekilnojamojo turto pasiūla – kita lygybės (paklausa = pasiūlai) pusė. Nekilnojamojo turto paklausa yra funkcija, priklausanti nuo gyventojų skaičiaus, pajamų lygio konkrečioje vietovėje, o pasiūla yra funkcija, priklausanti nuo nekilnojamojo turto pardavimo kainos ir statybos sąnaudų. Nekilnojamojo turto pasiūla susideda iš dviejų komponentų: *esamos pasiūlos*, t. y. jau seniau pastatyti tam tikros rūšies nekilnojamojo turto objektai, ir *naujos pasiūlos*, kuri pasieks rinką planuojamu periodu.

A.V. Rutkauskas (2001), aptardamas investavimą į nekilnojamąjį turtą, irgi tiria nekilnojamojo turto rinkos jėgas, ypač pasiūlos ir paklausos poslinkius. Pasak jo, rinkos analizė yra labai reikšminga: klaida, nustatant esamas ir būsimas rinkos jėgas, gali brangiai kainuoti arba tapti projekto žlugimo priežastimi. Autorius nekilnojamojo turto rinką apibrėžia kaip mechanizmą, kuris padeda keistis nekilnojamajam turtui ir yra veikiamas rinkos dalyvių poreikių bei politinio ir ekonominio vyriausybės kišimosi į rinką.

Remiantis K. W. Chulte, N. Rottke, C. Pitschke (2005) nekilnojamojo turto rinkos tikslas yra racionaliai paskirstyti deficitinę prekę. Ši deficitinė prekė kaip ir anksčiau minėta – tai nekilnojamasis turtas, kurį sudaro žemė ir aplinkos įranga ir su visu tuo susieta nuosavybės teisė. Nekilnojamojo turto

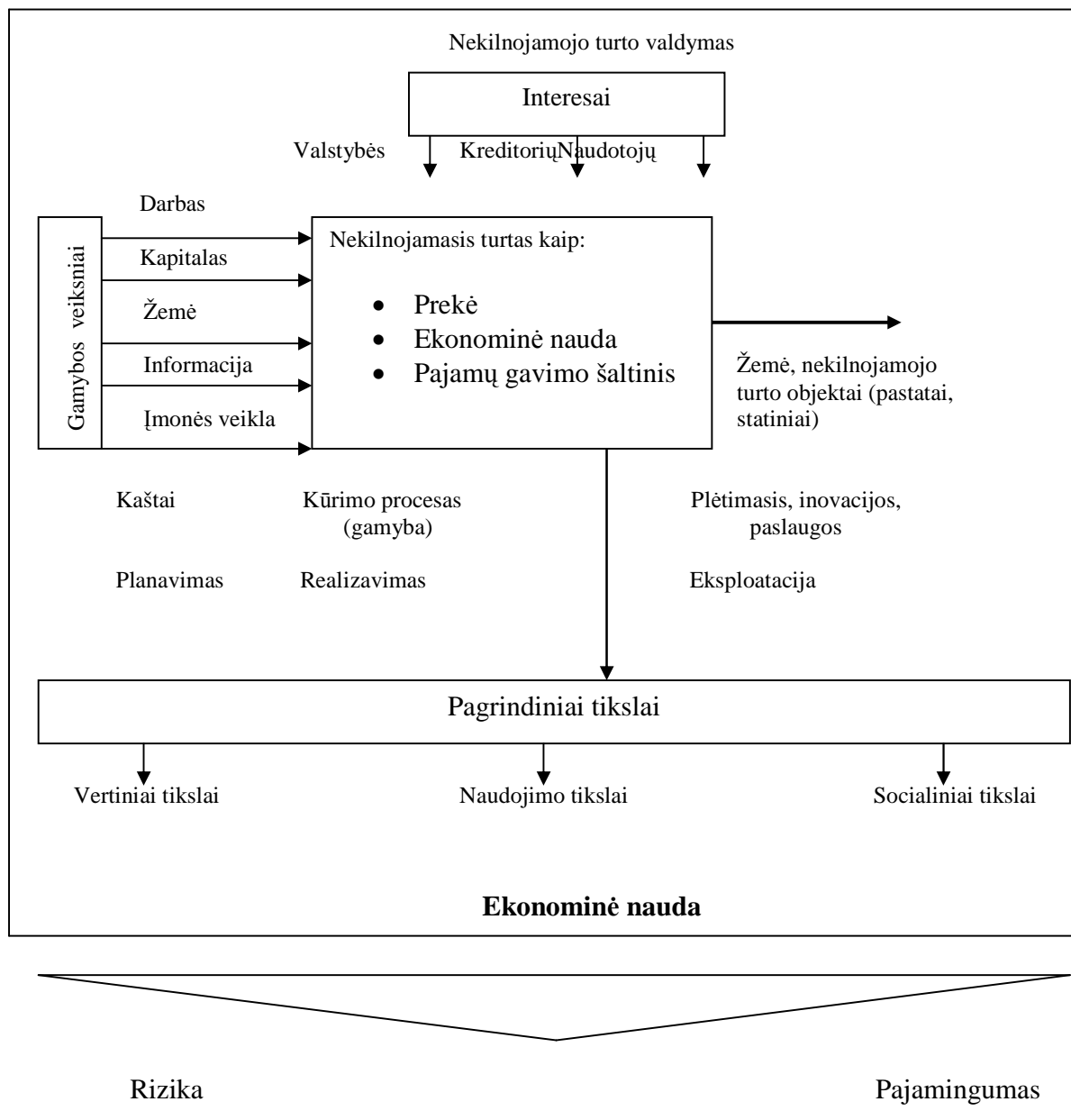
rinka, kaip ir bet kuri kita rinka, paskirsto šį deficitinį išteklių, naudodama kainų mechanizmą. Žmogus, linkęs sumokėti daugiau už kitus, įgyja nekilnojamojo turto nuosavybės teises.

NT rinką galima analizuoti įvairiais pjūviais, pavyzdžiui, pagal NT rūšis, regionus, su nekilnojamoju turtu atliekamų operacijų pobūdį ir pan. Remiantis Stasiulioniu (2002), Kancerevičium (2003), A. Marčinsku (2004), S. Raslanu (2005), dažniausiai išskiriami šie nekilnojamojo turto rinkos segmentai:

- NT rinkos segmentacija pagal regionus – tai nekilnojamojo turto rinkos klasifikavimas pagal regionus. NT ekspertai išskiria geografinį NT rinkos segmentą, norėdami nustatyti, kokioje rinkoje – tarptautinėje, nacionalinėje, rajono ar vietinėje, konkuruoja tam tikras objektas.
- NT rinkos segmentacija pagal turto tipą. Pagal nekilnojamojo turto tipą NT rinka skaidoma į penkias pagrindines kategorijas: gyvenamas nekilnojamasis turtas, biurai, prekybinės ir gamybinės patalpos, sandėliai.
- NT rinkos segmentacija pagal atliekamų operacijų pobūdį. Pagal atliekamų operacijų pobūdį išskiriama nuomos ir pirkimo-pardavimo rinka. Nuomos rinka pagal savo pobūdį labiau panaši į vartojamų prekių rinką, o pardavimų rinka – į gamybinės paskirties prekių rinką.

Antrame paveikslėlyje parodytas koncepcinis nekilnojamojo turto valdymo ir ekonomikos modelis, kur nekilnojamasis turtas skirstomasi ekonominę naudą, prekę ir pajamų šaltinį. Remdamiesi šiuo modelis galime suvokti nekilnojamojo turto objekto sukūrimo, naudojimo ir eksploatavimo per visą gyvavimo ciklą ryšius.

Išoriniai veiksniai



Šaltinis: Sukurta autoriaus pagal GALINIENĖ, B., Turto ir verslo vertinimo sistema 2004, p. 40.

2 pav. Nekilnojamojo turto valdymo ir ekonomikos koncepcinis modelis

Apibendrinant teorinį nekilnojamojo turto rinkos ištyrimo lygį galime teigti, kad sąveikaujant NT rinkos paklausai ir pasiūlai susiformuoja nekilnojamojo turto rinka. NT rinka - tai tam tikras rinkinys mechanizmų, pagal kuriuos yra perduodamos nuosavybės teisės ir su tuo susiję interesai, nustatomos kainos ir skirstomi skirtingi žemės naudojimo variantai. Nekilnojamojo turto rinka, kaip ir bet kuri kita rinka, paskirsto šį deficitinį išteklių, naudodama kainų mechanizmą.

1.2. Nekilnojamojo turto rinkos charakteristika ir ypatybės kitų rinkų fone

Remiantis autoriais T. Kauko (2005), W.J. Brzeski, G. Dobrowolski, E.P. Kozlowski, S. Sędek, V. Jaruševičium, S. Mitkum, B. Galiniene (2006) galima teigti, kad nekilnojamojo turto rinkai būdinga tam tikra specifika. Pagrindinis nekilnojamojo turto požymis – jo nejudamumas, fiksuota jo buvimo vieta. Nekilnojamasis turtas vertės prasme gali tiek išlošti, tiek pralošti dėl savo buvimo vietos specifikos. Nekilnojamojo turto rinką autoriai apibrėžia kaip tam tikrą rinkinį mechanizmą, pagal kuriuos yra perduodamos nuosavybės teisės ir su tuo susiję interesai, nustatomos kainos ir skirstomi skirtingi žemės naudojimo variantai.

Nekilnojamojo turto rinka pagal efektyvumą neatitinka kitų rinkų lygio, nekilnojamojo turto rinka pagal savo pobūdį akivaizdžiai skiriasi nuo tų rinkų, kurias ekonomikos moksle įprasta vadinti gerai organizuotomis, pavyzdžiui, pasaulinių spalvotųjų metalų ar vertybinių popierių rinkų.

Taip yra todėl, kad ji neturi būtinų charakteristikų, reikalingų pasiekti maksimalų rinkos efektyvumą:

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

Pagal D. A. Ford (1994), J. Dasso, J.D. Shiling (1995) yra išskiriamos tokios nekilnojamojo turto charakteristikos: fizinės, institucines bei ekonomines. Šias charakteristikas tikslinga aptarti plačiau:

Fizinės nekilnojamojo turto charakteristikos paprastai skatina investicijas į nekilnojamąjį turtą. Išskiriamos šios fizinės nekilnojamojo turto charakteristikos:

- Statika. Žemė yra fiziškai nejudanti geografinė prasme.
- Nesugriaunamumas. Žemė kaip erdvė yra nesunaikinama, ji yra amžina.
- Absoliuti žemės stoka. Fizinė žemės pasiūla bet kokiems tikslams yra fiksuota.
- Įvairumas. Neįmanoma rasti dviejų absoliučiai vienodų sklypų.

Pagrindines nekilnojamojo turto institucines-teisines charakteristikas:

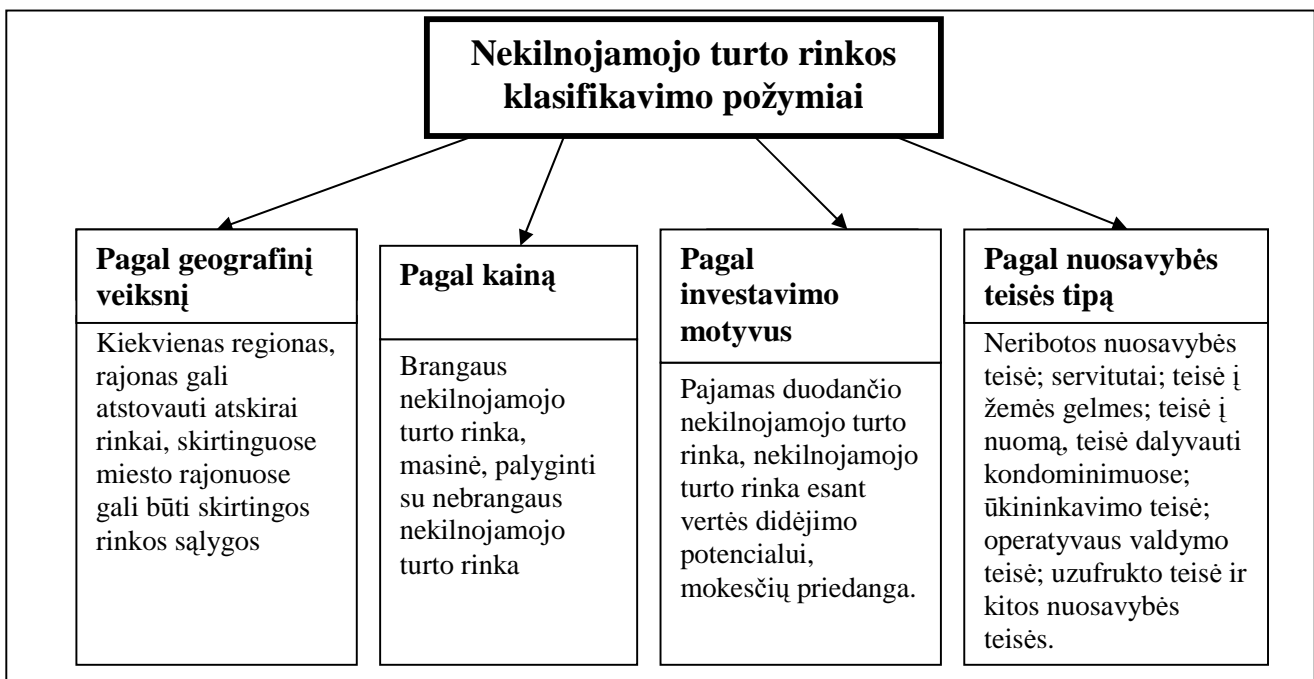
- Norminis reguliavimas. Nekilnojamojo turto kaip prekės fizinis-ekonominis judėjimas yra visapusiškai reglamentuojamas vyriausybiniais norminiais aktais.

- Papročiai. Papročiai, kaip tam tikrai vietai būdingas mąstymo ir veikimo būdas, taip pat veikia nekilnojamojo turto paklausą, pasiūlą, bei rinkos vystymąsi.

Ekonominės nekilnojamojo turto charakteristikos gali būti sąlygotos fizinių ar institucinių-teisinių charakteristikų. Pagrindinėmis ekonominėmis nekilnojamojo turto charakteristikomis vertėtų laikyti:

- Vietovės prieinamumo kaštai. Vienas svarbiausių vietovės pasirinkimą sąlygojančių faktorių yra pasiekiamumas – santykiniai kaštai.
- Deficitas. Fizinė praktinės paskirties žemės pasiūla yra fiksuota.
- Abipusė priklausomybė. Sklypų gerinimo ir vertės sąveika abipusėje priklausomybėje.
- Investicijos ilgaamžiškumas. Ilgu laikotarpio periodu yra tikimasi kompensuoti sklypo savikainos ir jo patobulinimo kaštus.
- Likvidumas. Nekilnojamasis turtas kaip prekė pasižymi nedideliu likvidumu
- Paklausos elastingumas. Nekilnojamojo turto paklausa yra neelastinga kainai.

Apibūdinant nekilnojamojo turto rinkos charakteristikas galima remtis segmentavimu kai yra išskiriami nekilnojamojo turto požymiai atitinkamam jo klasifikavimui (žr. 3 pav.).



Šaltinis: Sukurta autoriaus pagal GALINIENĖ, B., Turto ir verslo vertinimo sistema 2004, p. 54.

3 pav. Nekilnojamojo turto rinkos klasifikavimas

Autoriai D. Mackmin (1999), A. Aleknavičius (2001), R. Liias (2002), išskiria penkias plačias rinkas pagal nekilnojamojo turto rūšį ir nuosavybės teisės skirtumus:

- Gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas (įtraukiant didelių kvartalų nuosavus namus su žemės priklausiniais, individualūs gyvenamieji namai, butai gyventi nuolat, sezonu ar laikinai);
- Komercinis nekilnojamasis turtas (įtraukiant biurus, prekybos, sandėliavimo patalpas, aukštos technologijos objektai, verslo parkai, moksliniai-techniniai parkai);
- Industrinis nekilnojamasis turtas (pvz., gamyklos, gamybiniai objektai);
- Žemės ir miškų ūkio paskirties žemė (pvz., ariama žemė, ganyklos, miškas);
- Specialios paskirties nekilnojamas turtas (pvz., unikalus dizaino pastatai, istorinės vertybės, mokyklos, elektrinės).

Pagal funkcinę paskirtį nekilnojamasis turtas skiriamas į dvi stambias kategorijas: gyvenamąjį ir komercinį. Rinkos požiūriu gyvenamasis ir komercinės paskirties nekilnojamasis turtas pasižymi skirtingomis savybėmis. 1 lentelėje išvardintos pagrindinės turto savybės ir jų raiškos laipsnis.

1 lentelė

Gyvenamojo ir komercinio nekilnojamojo turto lyginamosios charakteristikos

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

Šaltinis: Sudaryta autoriaus pagal S. N. Maksimovas. *Verslo nekilnojamojo turto rinkoje pagrindai*, 2000, p. 48

Be minėtų pagrindinių charakteristikų, nekilnojamojo turto rinką autoriai A. Schmits (2001), D. Biswajit (2005), B. Galinienė (2006), C. H. Spira (2007) apibūdinama dar ir taip: pirminė ir antrinė, organizuota ir neorganizuota, biržos rinka ir ne biržos rinka. Kalbant apie gyvenamąjį nekilnojamąjį turtą, jį galima suskirstyti į pirminę ir antrinę rinkas.

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

Atrinėje rinkoje NR turtas patenka kaip prekė, kuria anksčiau naudojosi ir ji priklausė savininkui (tiek fiziniam tiek juridiniam asmeniui). Pirminė ir antrinė rinkos yra tarpusavyje susijusios.

Analizuojant nekilnojamojo turto rinkos charakteristiką remiantis autoriais A. Rutkausku (2001), A. Gasilioniu, A. Kasperavičium, J. Brzeski, G. Dobrowolski, E.P. Kozłowski, S. Sędek, V. Jaruševičium, S. Mitkum (2006) galime išskirti tokius nekilnojamojo turto rinkos vertę lemiančius veiksnius:

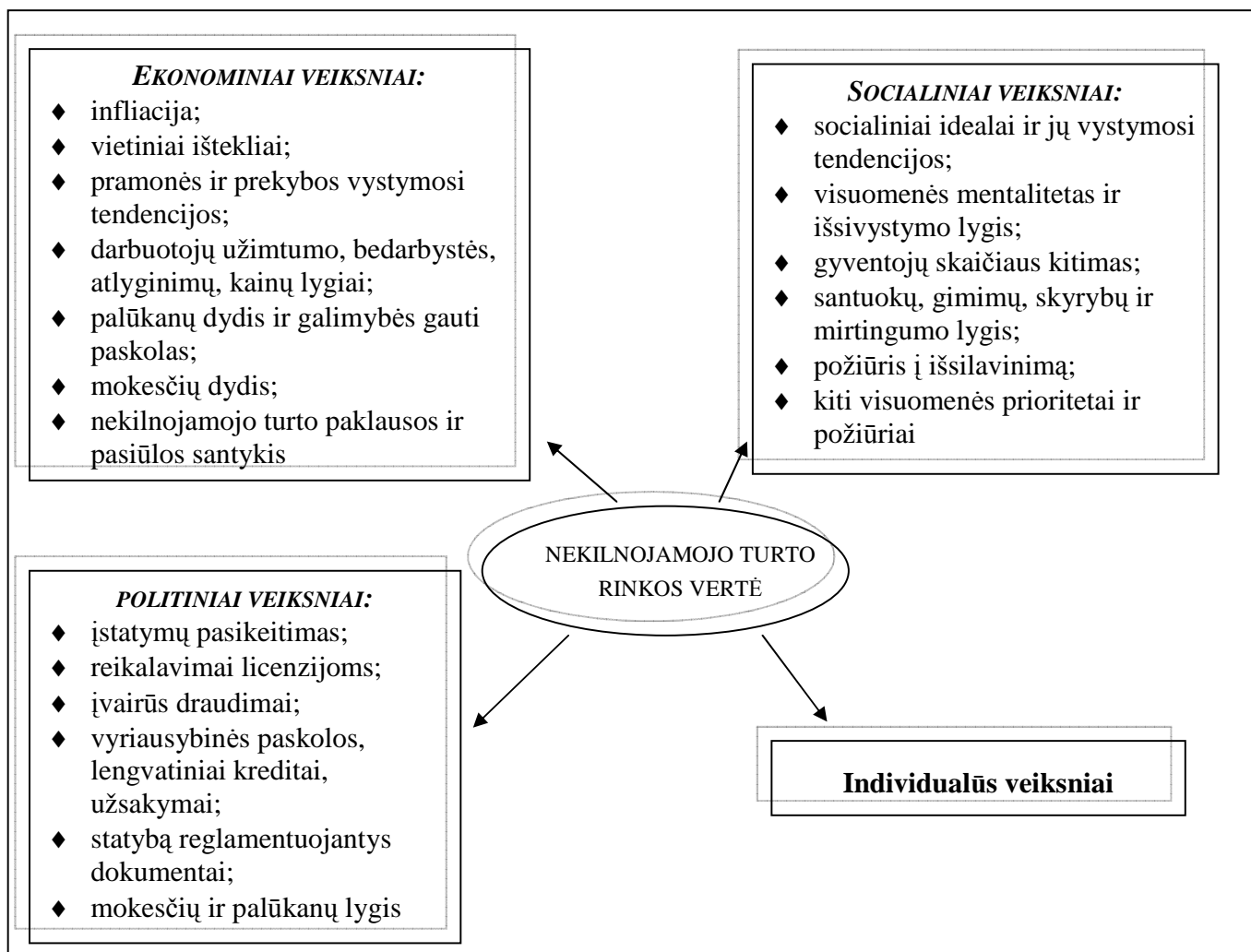
Visuotiniai veiksniai. Egzistuoja daug veiksnių, kurie gali veikti nekilnojamojo turto vertės lygį. Politiniai įvykiai taip pat veikia visuotinius vertės santykius nekilnojamojo turto rinkoje. Didžiosios Britanijos vertintojų nuomone, nekilnojamojo turto rinkos vertę lemia keturios pagrindinės veiksnių grupės (4 pav..)

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

Šių veiksnių grupei priskiriama: pastato savybės (bendra išvaizda, architektūrinis stilius, bendrasis plotas, pastato aukštų skaičius, automobilių stovėjimo aikštelės, greta esančios zonos, pastato nusidėvėjimo laipsnis); vietovė.

Kiti veiksniai, veikiantys nekilnojamojo turto vertę: jo raida. Nekilnojamas turtas praeina tris stadijas. Vystymosi metu nekilnojamojo turto vertė auga. Pusiausvyros arba statinės stadijos metu nekilnojamas turtas turi didžiausią vertę. Trečiosios stadijos metu vertė mažėja - regresija.

M. Kryvobokovas, (2007) teigia, kad visi minėti veiksniai apibūdina nekilnojamojo turto objekto padėtį užstatymo bei pasiskirstymo sistemoje. Pasiskirstymas pagal miestų statybos teoriją atspindi visuomenės vystymosi procesus, gamybinės struktūros teritorinį pasiskirstymą ir visapusišką visuomenės veiklą, ir yra vienas iš svarbiausių visuomenės ir gamtos tarpusavio sąryšio formų. Todėl buvimo vietą būtina nagrinėti kaip kokybės charakteristiką, kuri įvertina, ar fiziniai parametrai atitinka šios vietovės socialinę – ekonominę aplinką.



Šaltinis: Sukurta autoriaus pagal FORD D. A., Fundamentals of Real Estate Investment for Decision Makers 1994, p. 87.

4 pav. Pagrindinės veiksnių grupės, lemiančios nekilnojamojo turto rinkos vertę

Akivaizdu, kad nekilnojamojo turto rinka glaudžiai siejasi su finansų, statybos darbų, statybinių medžiagų, darbo išteklių, vartojimo prekių ir kitomis rinkomis. Pavyzdžiui, didėjant nekilnojamojo turto rinkos aktyvumui, atsiranda didesnis finansinių išteklių, statybos darbų, statybinių medžiagų ir darbo išteklių poreikis. Kita vertus, kitų finansinių aktyvų pajamingumas, mažesnė investicijų rizika, bankų sistemos būklė gali turėti įtakos nekilnojamojo turto rinkos plėtrai.

Apibendrinant galima teigti, kad aukščiau aprašyta palanki efektyvios nekilnojamojo turto rinkos įtaka ekonomikai. Tokią nuomonę išsakantys autoriai paprastai laikosi pozicijos, jog nekilnojamojo turto rinkos augimas skatina ekonomikos plėtrą. Tačiau yra ir kita nuomonė – „realios ekonomikos“ atstovų. Jie teigia, kad investicijos į nekilnojamąjį turtą atitraukia finansinius išteklius iš kitų ūkio šakų ir gali sukelti ekonomikos nuosmukį.

1.3. Rinkų teorijos ir jų pritaikymas nekilnojamojo turto rinkai.

B. Martinkus, V. Žilinskas (2008) rašydami apie rinkos mechanizmą atkreipia dėmesį į tai, kad žinomi du svarbiausi veiklos mechanizmai, kuriais galima nagrinėti rinkos klausimus:

- Valstybės mechanizmas.
- Laisvosios rinkos (rinkos ekonomikos) mechanizmas.

Rinka, pats save reguliuojantis mechanizmas, svarbus ekonomikos auginio, efektyvumo didinimo ir kuo geresnio vartotojų poreikių tenkinimo veiksnys. Rinkoje pirkėjai ir pardavėjai gali susidurti: tiesiogiai ir per tarpininkus.

Pagal B. Martinkaus, B. J. Žilinsko (2008) straipsnį planinėje ekonomikoje vyriausybė pati planuoja, kas, ko ir kiek turi gaminti, kas gaus pagamintas prekes ir paslaugas, nustato jų kainas. Laisvosios rinkos ekonomikoje sandoriai tarp pirkėjų ir pardavėjų sudaromi nesikišant valstybei arba jai kišantis nežymiai. Bendresnis rinkos supratimas apima prekių kainų formavimo jėgas, paklausą ir pasiūlą.

Remiantis ekonomikos teorija rinkos vaidmuo pasireiškia per šias funkcijas:

- Tai tarpinė grandis tarp gamintojo ir vartotojo, aktyviai veikia gamybą, prekių kokybę, asortimentą, kiekybinius ir kokybinius aspektus.
- Rinka turi užtikrinti pagamintų prekių ir paslaugų realizavimą, - visuomeninį pripažinimą (gali atnešti gamintojams pelną arba nuostolius).
- Rinka - svarbus svirtis, skatina mažinti prekių ir paslaugų gamybos kaštus.
- Per rinką efektyviau įgyvendinamas ekonomikos subalansuotumas, pašalinamas gamintojų diktatas, likviduojamas deficitas ir kitos komandinio ūkio valdymo ydos.

Nuo rinkos struktūros priklauso įmonių elgsena, todėl ir būtina paanalizuoti atskirus rinkos tipus. Autoriai V. Gavelis, D. Klimašauskienė, P. Mikučionis, V. Kostelnickienė (2000) skiria šiuos pagrindinius rinkos struktūros modelius:

- Tobula konkurencijos rinka
- Monopolija
- Oligopolija.

R. Paliulytė, L. Perminienė (2000) teigia, kad tobulo konkurencijos rinka yra abstraktus modelis. Realybėje jos nėra ir ji neturėtų būti tikslu krašto ekonomikai. Tobuloje konkurencijoje pardavėjas negali veikti laisvos rinkos kainos ir kitų pardavimo sąlygų, o tegali jas priimti kaip duotas ir joms paklusti, jis savo elgsena negali paveikti kitų pardavėjų, su kuriais turi tik tiek bendra, jog visi

yra vienodai paklusnūs laisvos rinkos sąlygomis. Jų tarpusavio interesai nesusikerta, nes kiekvienas gali realizuoti tiek prekių, kiek jų pagamina, tai nepaveikia rinkos kainos.

Pagal G. Belazarienę, 2000, D. Klimašauskienę (2007) pagrindinis monopolizuotos rinkos bruožas yra vienos įmonės viešpatavimas rinkoje. Monopolinė kaina nebūtinai yra didelė. Tada verslininkas gali pelnytis iš ekonomijos, gaunamos gaminant dideliu mastu. Monopolija siekia ne kainų didinimo, o pelno maksimumo.

V. Gavelis, D. Klimašauskienė (2000) teigia, kad oligopolinė - tai tokia rinka, kurioje yra keletas stambių įmonių ir kiekvienos jų kainų ir gamybos apimtys kitimas paveikia kitų įmonių kainas ir gamybos apimtį. Tokio ryšio taip įmonių nėra tobulos konkurencijos ir monopolinėje rinkoje.

Monopolinėje rinkoje svarbus gamintojo ir vartotojo ryšys. Įmonei keičiant prekės realizavimo kainas, kinta paklausa. Oligopolinėje rinkoje reikšmingais tampa ne tik ryšiai tarp gamintojo ir vartotojo, bet ir tarp gamintojų. Oligopolinėje rinkoje prekės kaina priklauso nuo to, kaip firmos išsprendžia tarpusavio priklausomybės problemą.

Reikia suvokti, kad tobulos rinkos ekonomikos nebūna, nes rinkos trūkumai yra realybė su kuria ekonomika ir ūkio subjektai susiduria. Rinkos ekonomika nuolat keičiasi. Rinkos ekonomika, dažnai dar vadinama laisvojo verslo ekonomika. Reikia naudotis rinka ir kovoti su rinkos reguliavimu. Net ir rinkos ekonomikoje nedarbas yra neišvengiamas. Rinkos ekonomikos privalumas yra individo laisvė (sumanus, išsilavinęs laimi daugiau) ir ekonominis saugumas.

Nagrinėjant P. Mikučionio, V. Kostelnickienės (2000) mokslinę medžiagą galima teigti, kad laisvos rinkos buvimą šalyje apibūdina šie svarbiausi faktoriai:

- Nuosavybės formų įvairovė su privačios nuosavybės dominavimu.
- Paklausa ir pasiūla, kaina ir pusiausvyra rinkoje.
- Konkurencija rinkoje, jos principų suformavimas ir laikymasis
- Darbo našumas.
- Bankrotas.
- Infliacija ir jos poveikis vartotojams.
- Nedarbas.
- Individo laisvė ir garantijos (apibrėžtos ir šalies Konstitucijoje).
- Socialinis aprūpinimas ir ekonominis saugumas (ir nesaugumas).
- Darbo jėgos laisvas judėjimas. Šiuos veiksnius sustiprina valstybės vidiniai ir išoriniai veiksniai (ekonomikoje, demografijoje, kultūroje ir kitur).
- Teisinis reglamentavimas ir reguliavimas.

Tuo pačiu net ir rinkos ekonomikoje galimos tos pačios problemos: infliacija ir nedarbas, pajamų paskirstymas ir persiskirstymas, lygybė ir efektyvumas. Rinkos trūkumai valstybei yra brangiai kainuojanti prabanga. Problemos gali būti išspręstos tik tų kurie išmano rinkos santykius ir turi drąsos atstovauti visos bendruomenės interesus, atlaikyti spaudimą atskirų visuomenės grupių.

Pagal autorius W. Brueggeman (2005), E. Rondeau (2006), Z.Lydeką (2006) laisvos rinkos ūkio modelyje valdžia palaipsniui turėtų užleisti viską privačiam sektoriui. Tačiau tikrovėje taip nebūna.

Pagal A. Gasilionį (2006) efektyvi NT rinka daro įtaką ekonomikos plėtrai tokiose srityse:

- Gamybinė veikla;
- Aprūpinimas būstu;
- Investicijos;
- NT, kaip turtinių išteklių, mobilizavimas;
- Ryšys su finansų sektoriumi.

Kalbant apie veiksnius, kurie turi neigiamą įtaką nekilnojamojo turto rinkos plėtrai minėtos rinkos plėtros kliūtys gali turėti įtakos kitiems ekonomikos sektoriams, o tų kliūčių pašalinimas gali duoti teigiamą efektą viso ūkio mastu.

Kliūtys pasireiškia penkiose pagrindinėse srityse:

- kultūrinėje, politinėje, socialinėje ir ekonominėje;
- teisinėje;
- vyriausybės ir administravimo;
- finansinėje ir bankų;
- privataus sektoriaus paramos.

Problemos nevienodai pasireiškia visose šalyse, skirtumų pastebima ir tarp regionų, taip pat tarp miesto ir kaimo.

Remiantis autoriais P. Steward (2004), J. Kahr (2005), A. Kaspravičium (2006), norint išvengti rinkos plėtros trukdžių rekomenduojama laikytis keturių svarbiausių principų.

- Minimumas būtinų vyriausybės funkcijų. Vyriausybės funkcijos rinkos reguliavimo srityje turi būti minimizuotos pagal tai, kokias funkcijas valdžios institucijos privalo vykdyti.
- Kaštai ir nauda. Kiekvienos funkcijos atlikimas turi būti ekonomiškai pagrįstas, t. y. kaštai vykdyti funkciją neturi viršyti naudos, kurią ji teikia. Kyla klausimas, kas turi dengti tokių funkcijų kaštus? Valstybė iš biudžeto, t. y. mokesčių mokėtojų pinigų, ar patys klientai –

fiziniai ir juridiniai asmenys. Kad ir koks būtų priimamas sprendimas, sistemos palaikymas turi atsipirkti, o kainos už paslaugas atitikti finansines galimybes pirkti šias paslaugas.

- Valstybės tarnyba. Turima galvoje principas, kad valdžios institucijos turi aiškiai suvokti savo paskirtį – ne kontroliuoti ir administruoti rinką, o teikti paslaugas.
- Realizavimo galimybė. Šis principas orientuoja į tai, kad formuojant nekilnojamojo turto administravimo sistemą reikia išnagrinėti visus kaštus ir teikiamą naudą ir tik tuomet priimti sprendimus, kokią valstybę turi formuoti administravimo sistemą. Čia turi būti keliamas esminis klausimas – ar tą sistemą įmanoma sukurti ir įgyvendinti.

Todėl NT rinka yra apibūdinama kaip netobulos konkurencijos rinka, dėl ko atsiranda jos esminės savybės, tokios kaip kiekvieno objekto unikalumas, skirtingos finansavimo sąlygos, sudėtingos juridinės teisės, žemas likvidumo laipsnis.

Apibendrinant galime teigti, kad remiantis atliktais moksliniais tyrimais nekilnojamojo turto rinką galima apibūdinti ir kaip ekonomikos būklės rodiklį: jeigu rinkos situacija pablogėja, reikia tikėtis visos ekonomikos nuosmukio, jeigu turto rinkos situacija gerėja – galima tikėtis ir visos ekonomikos augimo. Siekiant nustatyti nekilnojamojo turto rinkos būklę ir prognozuoti pokyčius, svarbu išanalizuoti rinkos aktyvumą įvairiu laikotarpiu. Toliau darbe bus analizuojama Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka.

2. LIETUVOS GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS ANALIZĖ

Analizuojant Lietuvos gyvenamojo NT rinką bei jos tendencijas, daugiausiai dėmesio buvo skiriama kelių nekilnojamojo turto agentūrų veiklos ataskaitomis bei pateikiamomis analizėmis, naudojamosi statistiniais duomenimis, taip pat kitų autorių atliktais tyrimais. Todėl toliau buvo aprašoma NT rinkų vystymosi analizės ir prognozavimo metodai, nagrinėjama Lietuvos gyvenamojo NT rinka. Antroje šio skyriaus dalyje pateikiama Lietuvos gyvenamojo NT rinkos analizė, paskutinėje darbo dalyje detalai aprašoma Kauno gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka.

2.1. Nekilnojamojo turto rinkų vystymosi ir prognozavimo analizės metodai.

Autoriai C. Forest (1997), V. Rutkauskas (2001), B. Sugars (2005), G. Siedel, A. Marčinskas, S. Malevskienė, B. Galinienė (2006), teigia, kad nekilnojamojo turto rinkos, kaip ir verslo, vystymosi ciklai susideda iš keturių fazių:

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

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

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

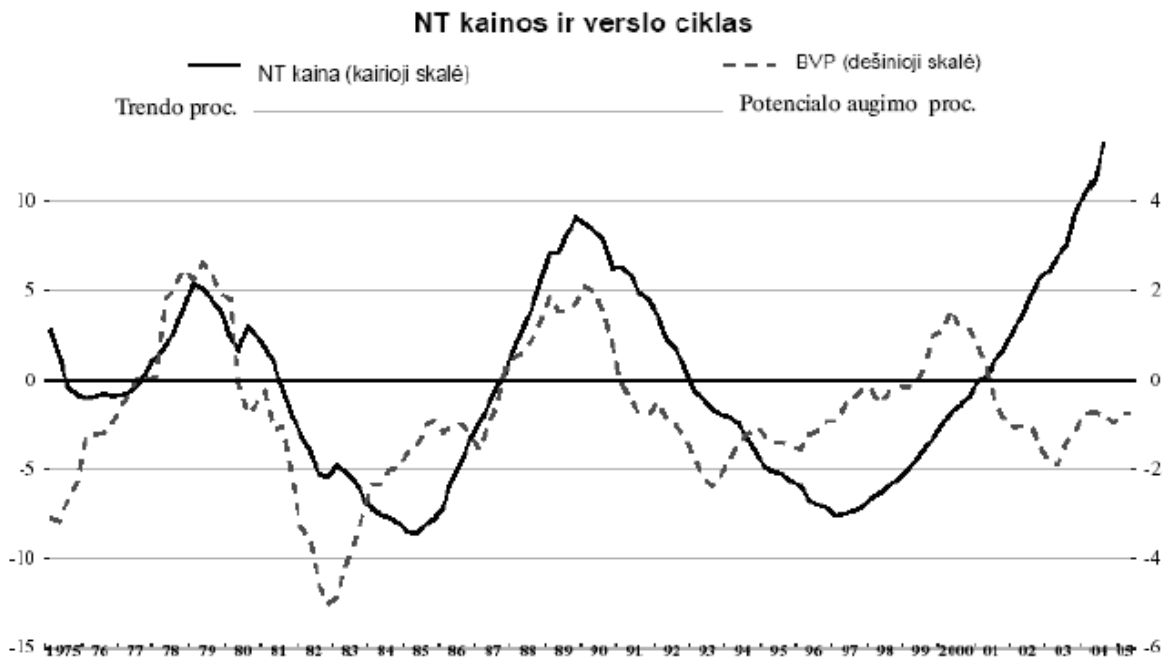
Sulėtėjęs nuosmukis, sąstingis ir pakilimas – tai periodas, apibūdinamas kaip pakilimas iš statybų sąstingio bei užimtumo ir susidomėjimo NT stabilizacija. Pasiekus sąstingį (žemiausią nuosmukio tašką) nekilnojamojo turto pramonė pradeda po truputį augti, kas suformuoja pagrindus kitai ekspansijai.

Autoriai A. Marčinskas, S. Malevskienė (2006) savo straipsnyje apie nekilnojamojo turto ciklus Baltijos šalyse skiria ilgo ir trumpo laikotarpio nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo ciklus. Pagal juos, ilgo laikotarpio 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 didėjimas veikia

tiesiogiai, nes, paprasčiausiai didėjant gyventojų skaičiui ir jų pajamoms, šeimoms reikia vietos kur gyventi, dirbti ir pramogauti.

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

Ekonomikos ir trumpo laikotarpio NT rinkos aktyvumo ciklų ryšys pavaizduotas 5 pav.



Šaltinis: KUODIS R., Ar buvo nekilnojamojo turto burbulas Lietuvoje? 2004, p. 87.

5. Pav. Nekilnojamojo turto kainos ir verslo ciklas

Remiantis G. Belazariene (2000) rinkos paklausa, atitinkanti tam tikras pastangas, vadinama rinkos prognoze. Kuo labiau svyruoja paklausa, tuo svarbesnis prognozės tikslumas

Prognozavimas – tai nagrinėjamo proceso eigos nustatymas, atsižvelgiant į turimą praktinį patyrimą ir priimtas teorines prielaidas.

Kalbant apie prognozavimą, pirmiausia būtina išsiaiškinti prognozavimo proceso eigą. Dažniausiai išskiriami tokie prognozavimo proceso etapai :

- prognozavimo tikslo nustatymas,
- veiksnių, turinčių įtakos prognozavimui, analizė,
- duomenų rinkimas,
- prognozavimo metodo parinkimas ir prognozavimas,
- prognozės rezultatų įvertinimas,
- prognozės proceso kontrolė.

Remiantis A. Marčinsku, S. Malevskiene, B. Galiniene (2004), D. Ling, (2005), C. Jackobus, D. Hamilton, (2006) rinkos analizė paprastai atliekama dviem etapais.

1. Analizuojami rinkos duomenys, tiesiogiai apibūdinantys rinkos būklę ir raidos tendencijas:

- įvairių tipų nekilnojamojo turto objektų kainų lygis;
- nuomos mokesčių lygis;
- nekilnojamojo turto sandorių skaičius, struktūra ir dinamika;
- parduodamų objektų eksponavimo rinkoje laikas;
- statybos ir rekonstrukcijos kaštai;
- nekilnojamojo turto operacijų išlaidos;
- statomų objektų skaičius ir kt.

2. Nagrinėjami veiksniai, nulemiantys rinkos būklę ir plėtros tendencijas. Nagrinėjant nacionaliniu lygmeniu atkreipiamas į keletą veiksnių, turinčių rinkos plėtrai:

- šalies ekonominio – socialinio išsivystymo lygis;
- istorinės tradicijos, teisinės sistemos formavimosi ypatumai;
- menkas pirkėjų ir pardavėjų informuotumas;
- finansinės sąlygos, turinčios įtakos kainai;
- dalies pardavėjų priėjimas turtui, t. y. nenoras perleisti nekilnojamąjį turtą už rinkos kainą, ir kt.

Bendram nekilnojamojo turto rinkos tyrimui gali būti išskiriami tokie veiksniai:

- priklausomybė nuo pirkėjų;

- priklausomybė nuo tiekėjų;
- kitų konkurentų, siūlančių panašią prekę, aktyvumas;
- naujų konkurentų rinkos atvirumas;
- esančių konkurentų rinkoje apibūdinimas.

Kalbant apie prognozavimo metodus, galime teigti, kad jie pasirenkami labai įvairūs. Autoriai K. Kardelis (2002), I. Luobikienė (2002) prognozavimo metodus skirsto į kokybinius ir kiekybinius.

Kokybiniai prognozavimo metodai kitaip dar yra vadinami subjektyviais metodais, kadangi jiems reikia subjektyvios informacijos. Tai yra:

- administracijos nuomonės,
- vartotojų nuomonės,
- pardavėjų nuomonės,
- vadybininkų ir personalo nuomonės,
- ekspertų nuomonės.

Pagal A. Marčinską (2000), L. Belinską (2007) ekspertų nuomonės metodas yra vienas iš labiausiai paplitusių kokybinių prognozavimo metodų. Metodas tinka prognozuoti naujų ir esamų prekių pardavimą per pardavimo agentus arba naujose rinkose. O atliekantis tyrimą ekspertas turi žinių rinkos tyrimuose, įmonės valdyme, ekonomikoje, domisi pardavimais. Priklausomai nuo informacijos kiekio ir jo gavimo būdo skiriamos tokios ekspertų nuomonės metodo formos:

- rezultato prognozė (tai tam tikro kiekio prekių pardavimų prognozė),
- intervalo prognozė (nusakoma kaip ribinių pardavimų prognozė su numatyta pardavimų tikimybe),
- paskirstymo tikimybės prognozė (pardavimo tikimybė yra žymima vienu ar keliais galimais pardavimų intervalais)
- Kiekybiniai prognozavimo metodai skiriami į dvi grupes :
- metodai, besiremiantys laikotarpio analize,
- asociatyvus prognozavimas.

Kiekybiniai prognozavimo metodai, besiremiantys laikotarpio analize, yra labai įvairūs. Vienas dažniausiai praktikoje naudojamų laikotarpio analizės metodų yra naivusis prognozavimo metodas. Šio metodo esmė ta, kad būsimo laikotarpio rodikliai prognozuojami tikrai remiantis praėjusių laikotarpio rodiklių reikšmėmis, netaikant subtilesnių techninių priemonių. Šio metodo esmė apibūdinama taip, kad būsimo laikotarpio rodikliai bus lygūs praėjusio laikotarpio rodikliams, atsižvelgiant į ankstesnio laikotarpio rodiklių pasikeitimus.

Asociatyvaus prognozavimo esmė nustatyti kintamųjų ryšį su atskiromis duomenų sekomis ir išreikšti funkcinę visų kintamųjų tarpusavio priklausomybę.

Remiantis G. Belazariene (2000) daugiausia pasitaikantys asociatyvūs prognozavimo metodai yra :

- paprastoji tiesinė regresija,
- sudėtinė regresinė analizė,
- ekonometriniai metodai.

Toliau aptariama šie prognozavimo metodai. Plačiausiai prognozavimui taikomas paprastosios tiesinės regresijos metodas, nagrinėjantis prognozuojamo rodiklio priklausomybę nuo laiko.

Sudėtinė regresinė analizė leidžia nustatyti priklausomybę nuo kelių veiksnių. Šis metodas gerai tinka, esant stabilioms vystymosi tendencijoms, nors realiame gyvenime tai pasitaiko retai. Svarbų vaidmenį vaidina analizuojamo laikotarpio trukmė bei tiriamo objekto dydis. (kuo objektas didesnis, tuo jis stabilesnis). Todėl šie metodai šiandieninėmis sąlygomis gali vaidinti tik pagalbinį vaidmenį, ypačingai įmonės lygyje.

Ekonometrinis metodas yra tam tikras skaičius tarpusavyje susietų lygčių, į kurias įeina prognozuojami kintamieji, apibrėžiami kaip ekonominiai vienetai. Ekonometrinių metodų privalumas tas, kad jais gana tiksliai nustatomas galimas aplinkos poveikis prognozuojamam rodikliui. Jie leidžia plačiau ir geriau suvokti pačią ekonominę sistemą, surasti ir plėtoti alternatyvas.

Prognozavimo metodo pasirinkimas dalinai priklauso ir nuo prognozavimo tikslo. Kiekybiniam tyrimams matuojami statistikai ir skaitmenimis, lyginamos grupės, imtys. Šis tyrimas gali būti pakartotas ateityje ir palyginami jo rezultatai. Kiekybiniame tyrime dominuoja individų atsakymų ir elgesio pavyzdžių srautai. Šio tyrimo rezultatai mažiau priklauso nuo tyrimo vykdytojų meistriškumo ir orientacijos.

Taigi apibendrinant galima teigti, kad kainų prognozėms labiau taikytini kiekybiniai metodai. Konkurentų veiksmų, makro ir makroekonominėms aplinkos pokyčių įvertinimui dažniau naudojami kokybiniai prognozavimo metodai. Tokį pasiskirstymą sąlygoja tai, kad kainų prognozės tiesiogiai priklauso nuo praėjusių laikotarpių statistinių duomenų pokyčio, o konkurentų veiksmai ar ekonominė aplinka įvertinama naudojant ekspertų žinias ir pastebėjimus.

2.2. Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka

Remiantis teoriniais NT rinkos aspektais nekilnojamojo turto rinką sudaro penkių rūšių nekilnojamasis turtas: gyvenamosios paskirties, komercinis, industrinis (gamyklos, gamybiniai objektai), žemė ir specialios paskirties nekilnojamasis turtas (pvz., unikalaus dizaino pastatai, istorinės vertybės, mokyklos, elektrinės). Bet dėl paskutinių trijų nekilnojamojo turto specifiškumo toliau šiame darbe bus nagrinėjamas tik gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas.

Galima išskirti šiuos pagrindinius gyvenamojo NT rinkos segmentus:

- Butų rinka
- Individualių gyvenamųjų namų rinka
- Sublokuotų gyvenamųjų namų rinka

Toliau darbe bus analizuojami rinkos duomenys, tiesiogiai apibūdinantys rinkos būklę ir raidos tendencijas:

- statomų objektų skaičius ir kt.
- įvairių tipų nekilnojamojo turto objektų kainų lygis;
- nuomos mokesčių lygis;
- nekilnojamojo turto sandorių skaičius, struktūra ir dinamika;

Europos ekonomikos komisija (2005) atliko Europos Sąjungos šalių būsto struktūros analizę ir nustatė, kad ES naujokių gyventojų būstas daugiau nei 90 proc. priklauso privačiam ūkiui, o Vakarų Europos šalyse ir Šiaurės Amerikoje šis rodiklis vidutiniškai yra 60–70 proc. ir labai retai viršija 80 proc.

Lietuvoje 98 proc. būsto nuosavybės teisė priklauso gyventojams ir tai aukščiausias rodiklis ne tik ES, bet ir tarp kitų Rytų Europos valstybių. Tai lėmė penkiolika metų vykęs spartus anksčiau valstybei priklausančio būsto privatizavimas.

Remiantis EUROSTAT statistikos duomenimis vidutiniškai vienam Lietuvos gyventojui gyvenamojo ploto tenka maždaug tik 40 proc. ES vidurkio. Tą patvirtina ir „InReal“ 2007 m. pabaigoje užsakyto rinkos tyrimo duomenys, pagal kuriuos, net 51 proc. respondentų netenkina jų turimas būstas, o esant galimybėms dažniausiai pageidautų jį keisti į naujesnės statybos didesnę būstą.

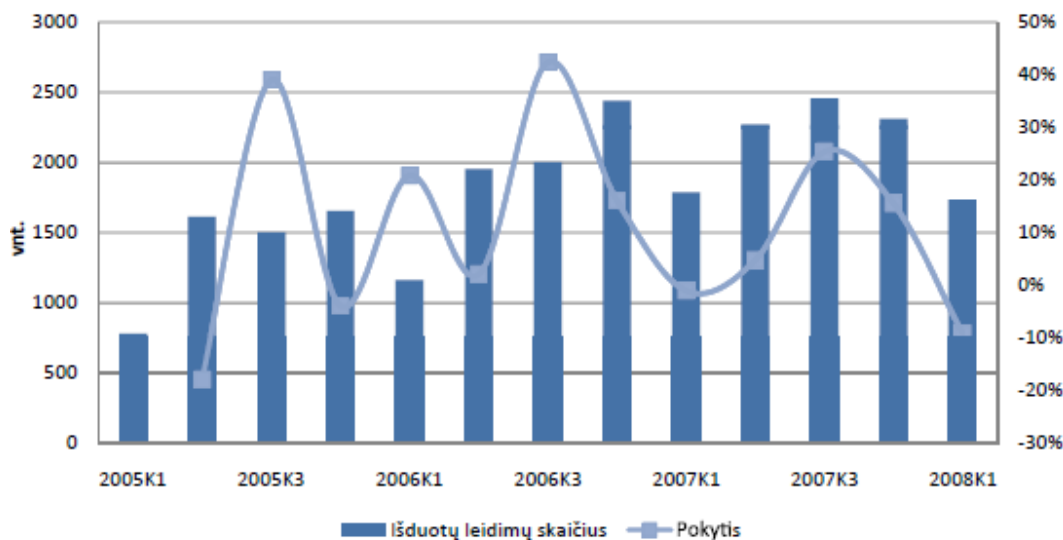
A. Marčinsko (2006) publikuojame straipsnyje teigiama, kad 2005 metais gyvenamasis fondas Lietuvoje sudarė 80,9 mln. kvadratinį metrų naudingojo ploto, 2008 metais – 82 mln. kv. m., o vienam gyventojui tenka 24,4 kv. m. naudingojo ploto ir yra vertinamas kaip vienas iš didžiausių šalies nacionalinį turtą bei sudaro prielaidas raidos analizei siekiant apibrėžti įtaką visam šalies ūkiui. Pagal

Na-seem T. M. (2006) vertinimo aktualumą pagrindžia ir tai, kad nekilnojamojo turto sektoriaus raida koreliuoja su 40 skirtingų rinkų, savo ruožtu akseleruojančių viso ūkio raidą. Lietuvos statybos ir nekilnojamojo turto sektorių svarbą pagrindžia 2000-2005 metais sukurta statybos sektoriaus BVP dalis - 5,9 proc., o nekilnojamojo turto sektorius sukūrė 9,1 proc. BVP.

Kalbant apie Lietuvos registrų centro pateikiamus duomenis, svarbu paminėti, kad tarp pirkėjo ir pardavėjo prieš keletą metų, dar tik pradėjus statyti būstus, buvo sudaromos išankstinės pirkimo-pardavimo sutartys su fiksuota kaina, o realus sandoris fiksuojamas jau išsikeliančiam naujam butui. Šiuo atveju šios dienos statistika gali atspindėti kainas, buvusias prieš keletą metų. Siekiant įvertinti gyvenamojo būsto rinkos padėtį, naudojamas rodiklis, gana tiksliai atspindintis ateities tendencijas. Tai išduotų statybos leidimų skaičius (žr. 6 pav.).

Statistikos departamento išankstiniais duomenimis (2009), 2008 m. išduoti 8189 statybos leidimai statyti 8239 gyvenamuosius namus (iš jų 134 daugiabučius namus ir du bendrabučius), t. y. 611 statybos leidimų, arba 7 procentais, mažiau negu 2007 metais. Daugiau kaip 98 procentai visų statybos leidimų buvo išduoti 1–2 butų gyvenamiesiems namams ir tik 2 procentai – daugiabučiams namams statyti. Paprastai tais pačiais metais realizuojama tik dalis išduotų statybos leidimų, todėl tikrasis gyvenamųjų namų statybos lėtėjimo mastas yra didesnis.

Išduotų statybos leidimų skaičiaus dinamika



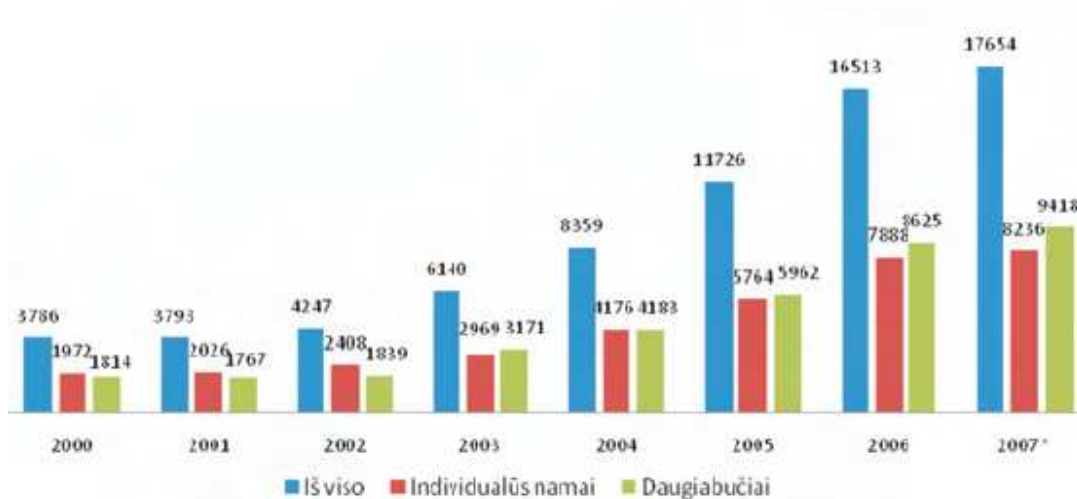
Šaltinis: NT rinkos apžvalga, Real estate, 2008

6 pav. Išduotų statybos leidimų skaičiaus dinamika Lietuvoje

Taip pat svarbu atkreipti dėmesį ir į pastatytų butų skaičių Lietuvoje (žr. 7 pav.).

2008 m. statybos darbų apimtis išaugo vienu procentu, palyginti su 2007 m., o pernai atitinkamas pokytis sudarė beveik 22 procentus. 2008 m. 57 procentai butų buvo pastatyti Vilniaus apskrityje, 19 procentų – Kauno, 12 procentų – Klaipėdos apskrityse.

Pastatytų butų skaičius Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: UAB „Zia valda real estate“, NT rinkos apžvalga, 2008

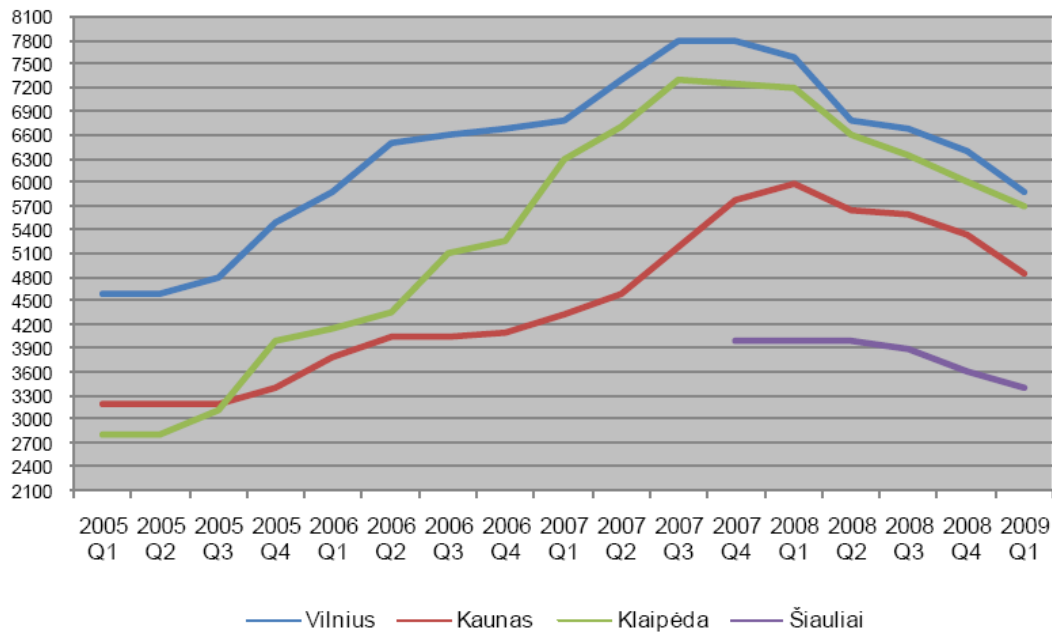
7 pav. Pastatytų butų skaičius Lietuvoje (vnt.)

Lėtėjančią gyvenamojo būsto rinką indikuoja ir statybos darbų apimtys. 2008 m. atlikta darbų už 549 mln. litų, kas yra 5 proc. mažiau nei 2007 m. 4 ketvirtį. Tiek mažėjančių statybos leidimų skaičių, tiek ir sumenkusias statybos darbų apimtis galima aiškinti smarkiai sugriežtėjusia bankų kreditų išdavimo politika. Susidaro įspūdis, jog Lietuvoje veikiantys bankai nuo vieno kraštutinumo kai per praėjusius keletą metų gana lengva ranka dalino kreditus, persimetė prie kito ir šiuo metu gauti kreditą gyvenamojo nekilnojamo turto projektui vystymui tampa beveik neįmanoma.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2008 m. Lietuvoje, buvo pastatyti 4027 nauji gyvenamieji pastatai (4025 gyvenamieji namai ir 2 bendrabučiai). Gyvenamuosiuose namuose įrengti 11 829 butai, t. y. 27 procentais daugiau nei pernai. Jų naudingasis plotas sudarė 1167 tūkst. m², t. y. 207 tūkst. m² (22%) daugiau nei 2007 metais.

Remiantis „In real“ (2009) būsto rinkos apžvalga, pateikiama naujos statybos ir senos statybos vidutinės butų kainos 2005-2009 metų laikotarpiu (žr. 8 ir 9 pav.).

Naujos statybos butų su daline apdaila vidutinės kainos, Lt/kv.m



Šaltinis: UAB „In real“, Būsto rinkos apžvalga, 2009

8 pav. Naujos statybos butų su daline apdaila vidutinės kainos, Lt/kv.m 2005-2009 m

Senos statybos suremontuotų butų vidutinės kainos, Lt/kv.m

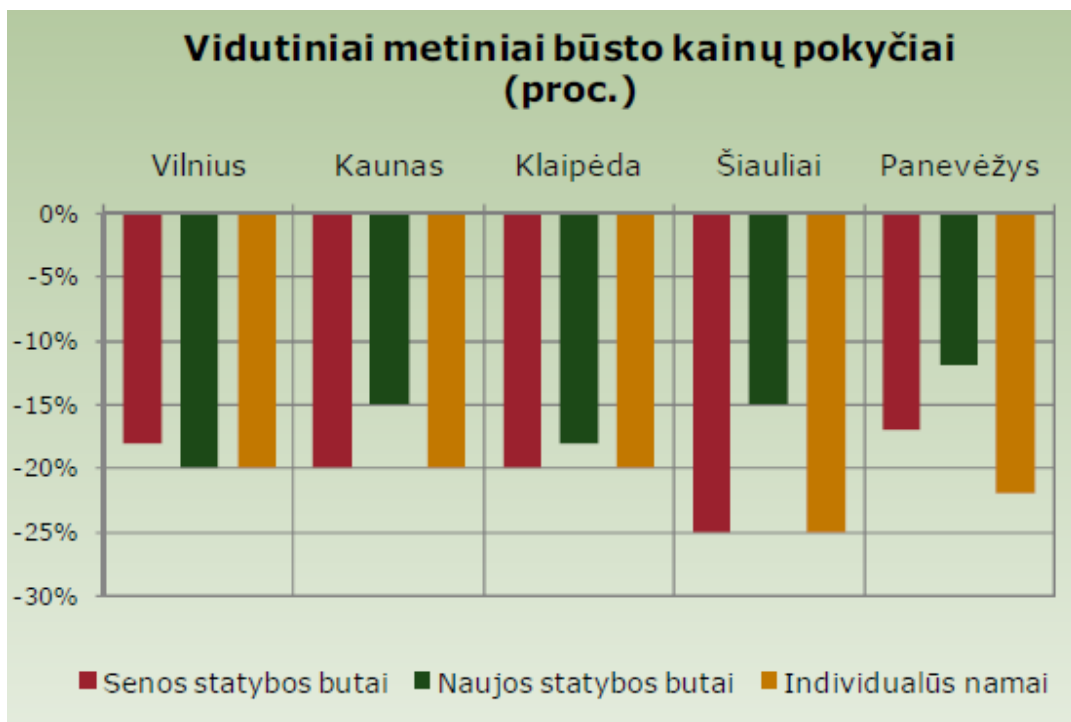


Šaltinis: UAB „In real“, Būsto rinkos apžvalga, 2009

9 pav. Senos statybos suremontuotų butų vidutinės kainos, Lt/kv.m 2005-2009 m

2008 m. 30 procentų padidėjo daugiabučių namų statyba. Daugiabučiuose namuose įrengti 7806 butai (66% visų pastatytų butų), jų naudingasis plotas sudarė 492 tūkst. m². Likusieji 4023 butai įrengti 1–2 butų namuose, jų naudingasis plotas sudarė 672 tūkst. m² (apie 58% visų pastatytų butų naudingojo ploto)

Remiantis „Ober-haus“ (2009) atlikta gyvenamojo turto rinkos analize galima teigti, kad 2008 metais būsto kainos Lietuvos didmiesčiuose vidutiniškai sumažėjo 20% (žr. 10 pav.).

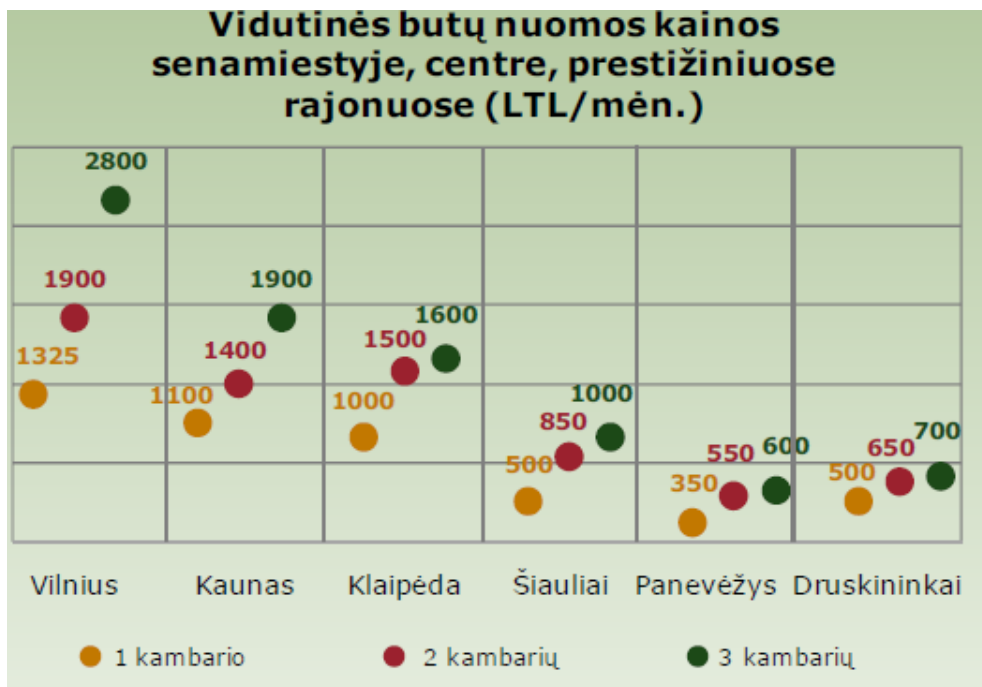


Šaltinis: UAB „Ober-haus“, Gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos komentaras, 2009

10 pav. Vidutiniai metiniai būsto kainų pokyčiai Lietuvoje (vnt.)

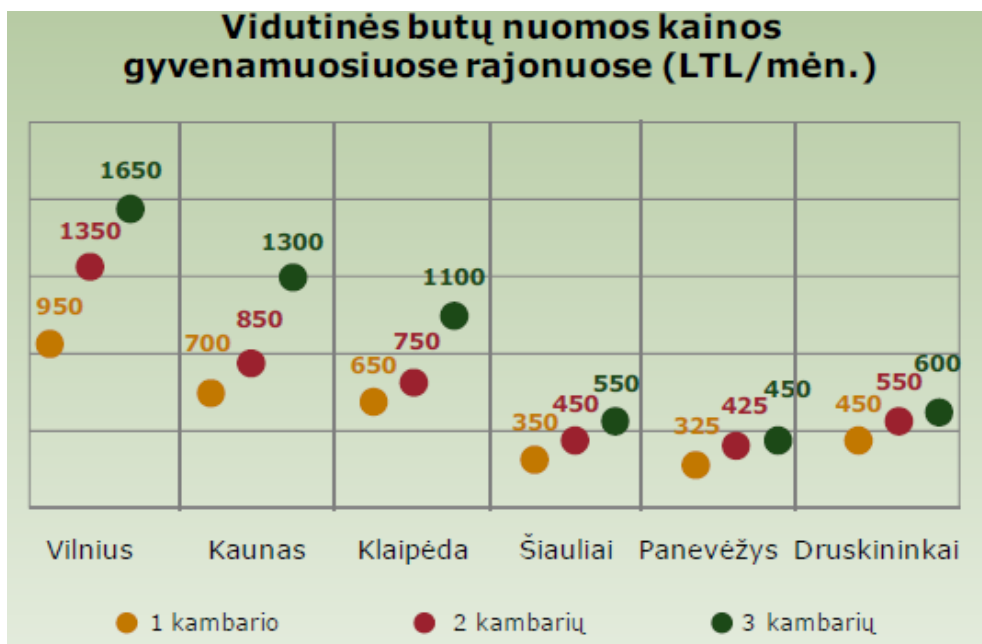
Praėjusių metų pradžioje nekilnojamojo turto pardavėjai siūlydavo labiau simbolines nuolaidas ar įvairius papildomus paslaugų paketus. Tačiau metams įpusėjus, pirkėjai sulaukė kur kas ryškesnių nuolaidų, siekiančių iki 30%, lyginant su metų pradžios kainomis. Didžiausias senos statybos būsto kainų sumažėjimas 2008 metais buvo fiksuojamas Šiauliuose – 25%, o mažiausias Vilniuje ir Panevėžyje - atitinkamai 18% ir 17%. Naujos statybos butai labiausiai pigo Klaipėdoje ir Vilniuje - atitinkamai 18% ir 20%, o mažiausias pokytis užfiksuotas Panevėžyje - 12%.

Iki šiol stabilia ir kylančia laikyta būsto nuomos rinka 2008 m. taip pat patyrė pastebimus pokyčius. (žr.11 pav. ir 12 pav.)



Šaltinis: UAB „Ober-haus“, Gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos komentaras, 2009

11 pav. Vidutinės butų nuomos kainos senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose

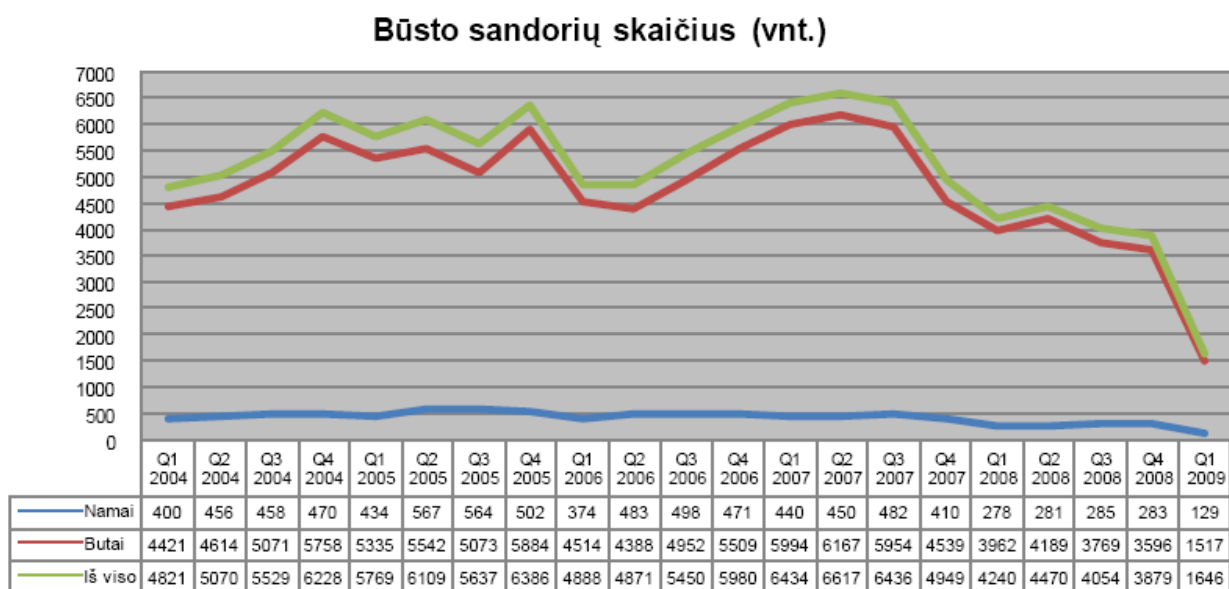


Šaltinis: UAB „Ober-haus“, Gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos komentaras, 2009

12 pav. Vidutinės butų nuomos kainos gyvenamuosiuose rajonuose

Jeigu pirmąjį 2008 m. pusmetį nuomos kainos Lietuvos didmiesčiuose dar šiek tiek augo, tai jau antrąjį pusmetį, o ypač metų pabaigoje jos ėmė sparčiai mažėti - vidutiniškai apie 10%, lyginant su 2008 m. pradžia. Be globalių ekonominių procesų, smunkančias būsto nuomos kainas lėmė ir tai, kad, mažėjant būsto kainoms ir menkstant nekilnojamojo turto likvidumui, itin didelė dalis spekuliaciniais tikslais įsigyto nekilnojamojo turto buvo pasiūlyta nuomos rinkai, kurioje ir taip vyrauja nuožmi konkurencija. Taip pat įtakos smunkančioms būsto nuomos kainoms turėjo ir augančios būsto išlaikymo išlaidos, sparčiai prastėjanti gyventojų finansinė padėtis. Be to, privalu įvertinti ir rinkoje šiuo metu vyraujančią sezoniškumą: paprastai būsto nuomininkų aktyvumas žiemą yra gerokai žemesnis lyginant su kitais metų sezonais. Stipriai sumenkusi būsto paklausa ir ganėtinai įtempta situacija finansų rinkoje lėmė, kad statytojams tampa vis sudėtingiau užbaigti pradėtų projektų įgyvendinimą. Savo ruožtu bankai, jau kurį laiką stebėdami itin komplikotą butų pardavimo procesą dar nebaigtuose statyti projektuose, atsisako tęsti tokio projekto finansavimą. Todėl dalis daugiabučių namų statybas pradėjusių bendrovių šiuo metu yra patekusios į keblią situaciją: dabartinėmis rinkos sąlygomis pirkėjas dažniausiai susilaiko nuo perspektyvų įsigyti būstą dar tik statomame name, o bankai, neesant pirkėjų srautui, projekto nebefinansuoja.

Analizuojant rinkos duomenis svarbu atkreipti dėmesį į nekilnojamojo turo sandorių skaičius, struktūrą ir dinamiką. (Žr.13 pav.)



Šaltinis: UAB „In real“, Būsto rinkos apžvalga, 2009

13 pav. Būsto sandorių skaičius Lietuvoje

Apibendrinant, 2007 metus būtų galima pavadinti nekilnojamojo turto rinkos Lietuvoje stabilizavimosi metais. I pusmečio NT kainų augimas pranoko visas ekspertų prognozes ir atrodė, kad 2007 metais išliks toks pat spartus kaip ir anksčiau. Tačiau antroje 2007 metų pusėje NT kainos nustojo augti. Šių kainų augimo sustojimą nulėmė keli faktoriai: palūkanų normos augimas, dėl sparčiai augančios infliacijos blogėjantys žmonių lūkesčiai ir išaugusi NT pasiūla pirminėje bei antrinėje rinkose.

2.3. Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinką įtakojantys veiksniai

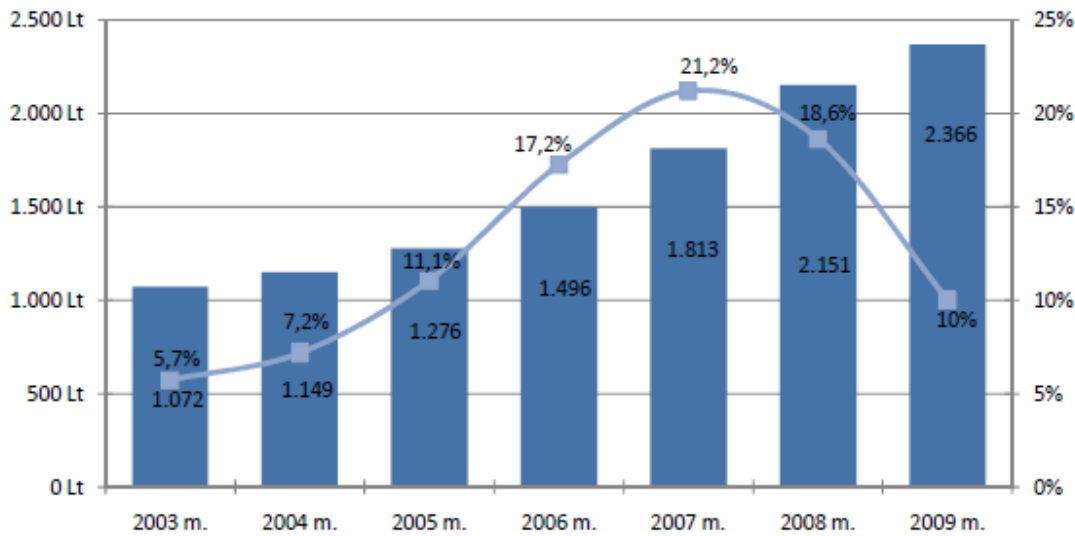
Yra labai svarbu įvertinti įvairių aplinkos veiksnių įtaką nekilnojamojo turto rinkai, kad laiku būtų apribotas veiksnių sukeliančių kliūtis nekilnojamojo turto rinkos plėtrai veikimas, o kitų veiksnių skatinimas duotų šiam svarbiam sektoriui, o kartu ir visam ūkiui, teigiamą efektą. Išanalizavus įvairių autorių V. Dublino (1997), J. Friedman (2000), A. V. Rutkausko (2001) , W.J. Brzeski, G. Dobrowolski, A. Marčinsko, A. Gasilionio, A. Kasperavičius, B. Galinienės (2006) mokslinę medžiagą galima teigti, kad pagrindiniai veiksniai, kurie įtakoja Lietuvos gyvenamojo NT rinką yra šie:

Pajamos. Kaip jau buvo pabrėžta pirmoje darbo dalyje - nekilnojamojo turto paklausa priklauso nuo pajamų. Pajamų lygis ne tik veikia nekilnojamojo turto paklausą, bet ir suteikia galimybę gauti finansavimą.

Šis veiksnys svarbus gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkose. Vidutinis darbo užmokestis nuo 2000 metų nuolat augo, tačiau nuo 2007 metų matome mažėjimo tendenciją (žr. 14 pav.). Vidutiniam darbo užmokesčiu augant nekilnojamojo turto paklausa buvo veikiamama teigiamai, tačiau šiam rodikliui pradėjus mažėti, taip pat ir būsto pasiūla bei kainos ženkliai sumažėjo.

Taip pat 2004 metais Lietuvai įstojus į Europos Sąjungą, atsirado galimybė legaliai išvykti ir įsidarbinti užsienio valstybėse, emigrantai dažnai pirkdavo Lietuvoje nebrangius būstus, taip didindami gyvenamojo NT paklausą šalyje.

Vidutinio metinio darbo užmokesčio kitimas



Šaltinis: Lietuvos Statistikos departamentas, 2009

14 pav. Šalies ūkio darbuotojų vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis, Lt

Pajamų dydžio kitimui įtakos turėjo ir pokyčiai susiję su šalies mokesčių reforma. Gyventojų pajamos išaugo dėl sumažinto gyventojų pajamų mokesčio, bet tai kartu sumažino ir biudžeto deficito pajamas. Kad tai kompensuoti, buvo įvestas socialinis mokestis dar padidinęs apmokestinimo našta įmonėms, nes dėl jo išaugo pelno mokesčio procentas.

2008 metais naujos vyriausybės įgyvendintas „antikrizinis“ planas, kuris apėmė visuotinį mokesčių padidinimą, neigiama kryptimi įtakojo gyvenamojo NT rinką.

Demografiniai ir gyventojų veiksniai. Gyventojų populiacijos charakteristikos, yra viena iš ilgalaikių nekilnojamojo turto rinkų plėtros krypčių gairių. Svarbiausios pastarojo laiko Lietuvos gyventojų populiacijos charakteristikos – tai sparti emigracija, ko pasekoje mažėja ne tik nedarbas, bet ir darbo jėga, emigruoja darbingi piliečiai. Taip pat Lietuvoje, kaip ir kitose išsivysčiusiose Europos valstybėse - mažėja gimstamumas ir todėl sensta visuomenė, tai lemia natūralų visų darbuotojų senėjimą, mažėja dirbti galinčių žmonių.

Paminėtina ir tai, kad užaugo vadinamoji „kūdikių bumo“ („baby boom“) karta (9-tojo dešimtmečio pradžia, kai naujagimių kasmet buvo 2 kartus daugiau nei Nepriklausomybės laikotarpiu ir šiek tiek daugiau nei kelis dešimtmečius prieš tai). Vien Vilniaus universitete besimokančių studentų

skaičius pastaraisiais metais išaugo bene 5 tūkst. (apie 20 proc.). Studentų daugėjo ir kitose aukštosiose mokyklose, todėl natūraliai išaugo nuomojamo, o vėliau – ir nuosavo, būsto poreikis.

Amžių santykiai, šeimų formavimosi sparta, gimstamumas, mirštamumas ir migracija yra ypač svarbūs. Migracijos tendencijas yra sunkiausia prognozuoti, tačiau tai turi didžiausią poveikį nekilnojamojo turto rinkoms.

Taigi nekilnojamojo turto rinkos vystymasis įvairiose šalyse skiriasi ne vien dėl ekonominio šalies išsivystymo, bet ir dėl nekilnojamojo turto rinkos tradicijų gilumo, vyraujančių tendencijų bei gyvenimo kokybės supratimo. Spartus rinkos augimas yra pasekmė to, kokiam tikslui įsigyjamas nekilnojamas turtas. Dabartinę situaciją įtakoja tai, kad būsto poreikis tiesioginiam naudojimui yra mažesnis nei būsto poreikis investicijoms. Dažniausiai Lietuviai siekia įsigyti nuosavą būstą.

Paklausos ir pasiūlos veiksniai. Nekilnojamojo turto pasiūla bet kuriuo momentu yra santykinai pastovi. Vis tik naujas būstas įsigyjamas ne tik kaip investicija, bet ir siekiant pagerinti gyvenimo sąlygas. Daugelis iki šiol dar gyvena senos statybos, mažo ploto būstuose. Lietuvoje gyvenamasis plotas, tenkantis vienam gyventojui vis dar yra vienas mažiausių Europoje.

Kaip jau buvo apibrėžta pirmojoje dalyje - labiausiai nekilnojamojo turto kainų kilimą įtakoja ryškus pasiūlos ir paklausos skirtumas. Labai dideliu ir nepagrįstam nekilnojamojo turto kainų augimui mūsų šalyje šiuo metu didžiausią įtaką būtent ir turi paklausos ir pasiūlos santykio neatitikimas.

Nors dar neseniai naujos gyvenamosios statybos poreikis gerokai viršijo statybinių organizacijų pasiūlą, o šalies bankai siūlė vienas geriausių sąlygų ES šalyse, norintiems įsigyti nekilnojamąjį turtą su būsto paskola, šiandieninė situacija pasikeitusi radikalčiai. Bankai nebedalina pigių būsto paskolų, be to, pastaruosius keletą metų kilusį gyventojų darbo užmokestį ir gerėjančias gyventojų sąlygas pakeitė augantis nedarbo lygis, bei baimė dėl ateities lūkesčių, todėl žmonės bijo skolintis ir prisiimti įsipareigojimų.

Ekonominės tendencijos. Ekonominės veiklos rodikliai gali labai aiškiai prognozuoti nekilnojamojo turto rinkos nuosmukį arba augimą. Tinkami indikatoriai tam įvertinti yra palūkanų normos, statybinė veikla ir nedarbo lygis, ekonominiai šalies rodikliai. Dar vienas svarbus veiksnys – kreditavimo sąlygos, buvusį mažą pradinį įnašą keičia bankų reikalavimai įnešti nuo 30 % įkeičiamo turto vertės, buvusį galimybę gauti 100% būsto vertės paskolą dabar paimti tapo nebeįmanoma, taip pat dar prieš metus buvusios žemos palūkanų normos dabar yra ženkliai pakilusios, todėl minėti veiksniai dar labiau mažina nekilnojamojo turto paklausą.

Sekančiame paveiksle pateikiamas pagrindiniai Lietuvos ekonomikos rodikliai (žr. 15 pav.).

Pagrindiniai ekonomi- niai rodikliai	2003 m.	2004 m.	2005 m.	2006 m.	2007 m.
Bendrasis vidaus produktas, to meto kainomis, mlrd. Lt.	56,8	62,6	71,4	81,9	96,7
Realiojo BVP metinis pokytis, proc.	10,3	7,3	7,9	7,7	8,8
BVP vienam gyventojui, tūkst. Lt.	16,41	18,16	20,84	24,07	28,58
Vidutinė metinė SVKI infliacija, proc.	-1,1	1,5	2,7	3,8	6,2
Nedarbo lygis, proc.	12,4	11,4	8,3	5,6	4,3
Vidutinis mėnesinis darbo užmokestis, Lt.	1072	1149	1276	1496	1813

Šaltinis: Lietuvos Statistikos departamentas, 2008

15 pav. Pagrindiniai Lietuvos ekonomikos rodikliai

Teisinė aplinka ir valdžios reguliavimas. Nekilnojamojo turto interesai susideda iš teisių rinkinio. Valdžios įstatymai ir reguliavimas taip pat daro labai didelę įtaką nekilnojamojo turto investicijoms. Didelė šios įtakos dalis lieka ginčytina ir labai priklauso nuo politinės situacijos.

Lietuvos verslo aplinka ir jos pokyčiai taip pat didžia dalimi susiję su šalies mokesčių reforma. Skaudžiai verslo aplinką paveikė 2005 m. balandžio mėnesio antroje pusėje įsigaliojęs naujas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, kuris sukėlė daug prieštarų vertinimų: pasirodė informacija apie stringančius ar stabdomus projektus, o kai kurios nekilnojamojo turto vystymo bendrovės ėmė intensyviau ieškoti investavimo galimybių Latvijoje, Ukrainoje.

Taip pat svarbu paminėti aukštą korupcijos lygį tarp valdininkų, norint vystytojams gauti visus reikiamus statybos leidimus yra sąmoningai vilkinami terminai, bei priimami palankūs sprendimai tiems, kurie palaiko korumpuotus valstybės tarnautojus. Taip pat neužbaigta žemės gražinimo reforma, leidusi spekuliacijas bei žemės sklypų (gyvenamosios paskirties sklypų) keitimo proceso vilkinimą.

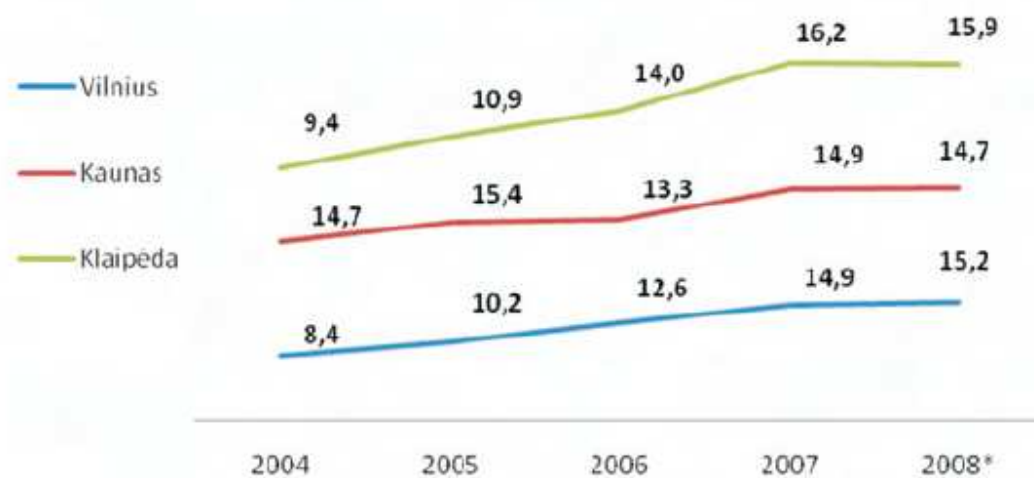
Kalbant apie šalies politinę situaciją, svarbu pažymėti ES plėtros poveikį Lietuvai, kaip vienai iš naujų sąjungos narių. Naujosios ES narės yra pasiekusios skirtingą išsivystymo lygį, todėl ir ES plėtros poveikis kiekvienai iš jų bus kitoks. Investuotojams į Baltijos šalių nekilnojamąjį turtą vis dar tenka prisiimti gerokai aukštesnę riziką nei Vakarų Europos šalyse.

Vienas iš svarbiausių ir dažniausiai užduodamų klausimų dėl integracijos į ES poveikio naujosios narės buvo susijęs su tikėtiniais pasikeitimais jų nekilnojamojo turto rinkose (įtaka kainoms, pelningumui ir pan.).

Vidutinio darbo užmokesčio dydis parodo, kiek žmonės uždirba, tačiau norint sužinoti, ar jie gali įpirkti būstą, ES šalyse yra skaičiuojamas būsto kainų įperkamumo indeksas. Jis apskaičiuojamas imant vidutines butų, parduodamų antrinėje rinkoje kainų už kv.m. (vidutiniu butu laikomas 2 kambarių 55 kv.m. bendrojo ploto butas) ir vidutinio bruto darbo užmokesčio santykį šalies miestuose.

16 paveiksle yra pateikiami didžiųjų Lietuvos miestų būsto įperkamumo indeksai 2004 – 2008* metais.

Būsto įperkamumo indeksas Lietuvoje 2004-2008* metais



Šaltinis: UAB „Zia valda real estate“, NT rinkos apžvalga, 2008

16 pav. Būsto įperkamumo indeksas Lietuvoje 2004-2008 metais

Remiantis atliktais UAB „Ober-haus“ (2008) rinkos tyrimais galima išskirti šiuos pagrindinius veiksnius lemiančius šiuo metu gerokai sumažėjusią paklausą būstui:

- Išaugusios ir vis dar tebeaugančios būsto paskolų palūkanos bei grėsmingai auganti infliacija.
- Potencialių pirkėjų ryžto trūkumas baiminantis galimos kanų korekcijos neigiama linkme, bei nuogąstavimų, kad įsigytas būstas ateityje gali nekainuoti tiek kiek už jį buvo sumokėta.
- Žiniasklaidoje nuolat pateikiama informacija apie neigiamus NT kainų pokyčius pasaulyje bei niūrias prognozes NT rinkai bei visai šalies ekonomikai.

Apibendrinant galima teigti, kad pagrindiniai gyvenamojo NT rinką įtakojantys kriterijai tai paklausos ir pasiūlos veiksniai, pajamos, demografiniai ir gyventojų veiksniai, ekonominiai rodikliai ir

ekonominės tendencijos taip pat teisinė aplinka ir valdžios reguliavimas. Toliau pateikiama Kauno regiono gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos analizė.

2.4. Kauno regiono gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos analizė

Analizuojant Kauno regiono gyvenamojo NT rinkos analizę, kaip ir Lietuvos gyvenamojo NT rinkos analizėje, galima išskirti šiuos pagrindinius rinkos segmentus:

- Butų rinka
- Individualių gyvenamųjų namų rinka
- Sublokuotų gyvenamųjų namų rinka.

Toliau darbe bus analizuojami Kauno regiono gyvenamojo NT rinkos duomenys, tiesiogiai apibūdinantys rinkos būklę ir raidos tendencijas:

- statomų objektų skaičius ir kt.
- nekilnojamojo turto objektų kainų lygis;
- nuomos mokesčių lygis;

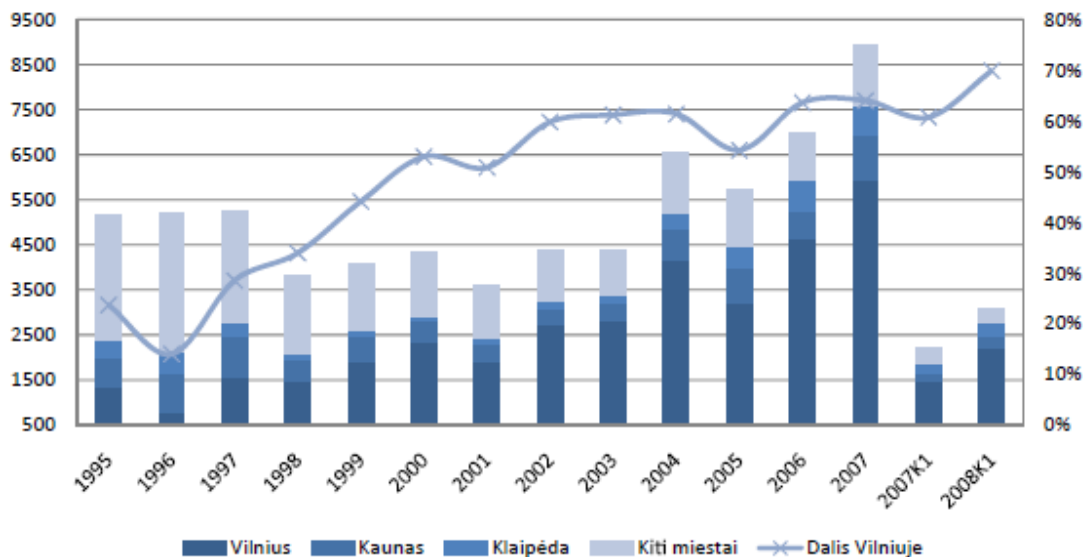
Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis (2008), UAB „OREM“ NT rinkos apžvalga (2008), UAB Ober-haus“ (2009) atlikta gyvenamojo turto rinkos analizė, UAB „In real“ (2009) būsto rinkos apžvalga galima teigti, kad situaciją, susiklosčiusią Kauno miesto gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkoje, didžiąja dalimi paaiškina fundamentalūs ekonominiai veiksniai: aukštos paskolų palūkanų normos, viso ūkio ir pajamų augimo lėtėjimas, alternatyvių investavimo instrumentų nepopuliarumas.

Butų pasiūla. Kauno mieste paskutiniu metu pasiūla ženkliai didesnė už paklausą, siūloma daug senos statybos butų skirtinguose miesto rajonuose, taip pat yra nemažai pavienių naujos statybos daugiabučių namų butų. 2008 m. 57 procentai visų naujos statybos butų buvo pastatyti Vilniaus apskrityje, 19 procentų – Kauno, 12 procentų – Klaipėdos apskrityse. Kauno apskrityje per 2008 metus buvo pastatyta 3095 nauji gyvenamieji namai, iš kurių 848 butai ir 2247 individualūs namai.

Kalbant apie galimus gyvenamųjų namų statybos pokyčius artimiausioje ateityje, kas lemia naujos statybos butų pasiūlą rinkoje, pranašauja išduotų statybos leidimų skaičius. Daugiau kaip 98 procentai visų statybos leidimų buvo išduoti 1–2 butų gyvenamiesiems namams ir tik 2 procentai – daugiabučiams namams statyti. Todėl galime teigti, kad tikrasis gyvenamųjų namų statybos lėtėjimo mastas yra didesnis, nes paprastai tais pačiais metais realizuojama tik dalis išduotų statybos leidimų.

Toliau pateikiamas grafikas kuriame matyti kaip keitėsi naujai pastatytų butų skaičius Kauno rajone (žr. 17 pav.).

Pastatytų butų skaičius Lietuvos miestuose ir jų rajonuose



Šaltinis: UAB „OREM“ NT rinkos apžvalga, 2008

17 pav. Pastatytų butų skaičius Lietuvos miestuose ir jų rajonuose

Butų kainos. Remiantis UAB „OREM“ NT rinkos apžvalga 2008, nekilnojamojo turto rinkos sulėtėjimas būsto kainas Kaune pakoregavo taip, kad 2008 metais senos statybos butai pigo 20 %, naujos statybos butai pigo 15 %, lyginant su 2007 metais. Atlikus rinkoje esančių kainų analizę paaiškėjo, kad senos statybos nesuremontuotų butų Kaune kainos yra vidutiniškai 15-18 proc. mažesnės už visiškai naujų būstų su pilna apdaila, o kai kuriais atvejais nesiskiria visai. Senos statybos kainų mažėjimą lėmė 70 % išaugusios šildymo kainos. Labiausiai padidėjo būtent senų, nerenovuotų namų išlaikymo išlaidas.

UAB „Zia real estate“ (2009) atlikti skaičiavimai rodo, kad tokių butų išlaikymas iki 3 kartų brangesnis nei naujų butų, kuriuose yra įrengta autonominio šildymo sistema.

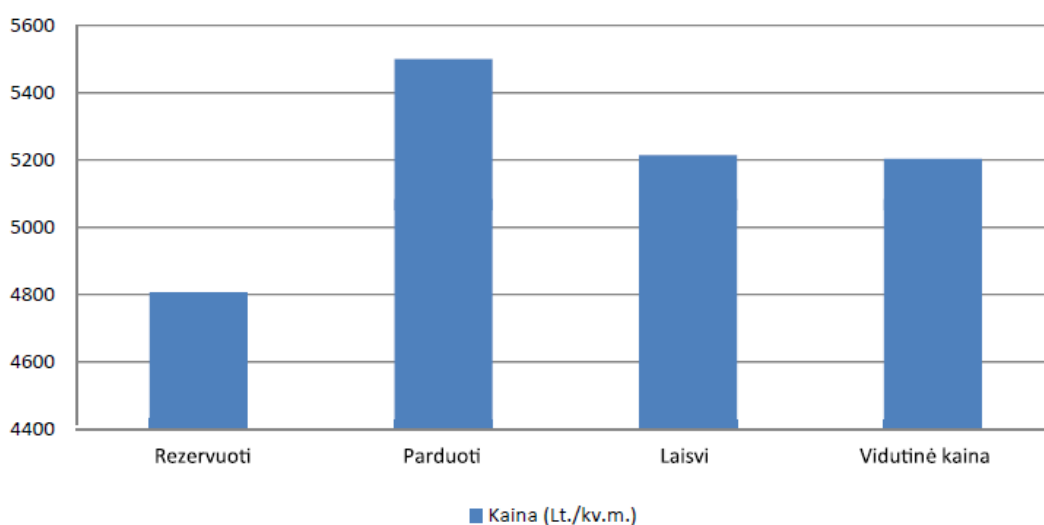
Kaune brangiausi butai buvo parduodami centrinėje laikinosios sostinės dalyje – Senamiestyje, Centre ir Žaliakalnyje. UAB „ŽIA valda real estate“ analitikai pastebėjo, kad Kauno Centre ir Senamiestyje buvo beveik nesiūloma įsigyti nedidelių 1 kambario butų. Dažniausiai buvo siūloma įsigyti suremontuotus erdvius butus. Naujos statybos įrengti butai čia kainavo vid. 6300-8000 Lt/ kv.m, o butai su daline apdaila – vid. 4800-7000 Lt/kv.m. Butai po rekonstrukcijos vid. kainavo 4750-8650

Lt/kv.m, o renovuoti – 4000-5600 Lt/kv.m. Prabangūs butai Kaune parduodami šiek tiek lėčiau negu žemesnės klasės. Dabar baigiami apdailos darbai Kęstučio gatvėje, prie pat Muzikinio teatro pastatyname 60 butų 9 aukštų name „Bokštas“. Jame būstų kaina, priklausomai nuo dydžio ir vaizdo pro langus, siekia 5000-12000 Lt/kv.m. Kainos priklausomybė nuo vaizdo jau pasiekė ir Kauno būsto rinką, analogiškų butų kaina su skirtingu vaizdu „Bokšte“ skiriasi beveik du kartus. „Bokšte“ butai siekia 48-150 kv.m., jų kol kas neparduota apie dešimtadalį, maždaug vienodai visų dydžių ir skirtingo vaizdo. Pirmajame aukšte įsikūrusių komercinių ir biuro patalpų jau neliko.

Projektas, kurio sumanytojai siūlo brangiausias Kaune butus - „Santakos namai“. Nemuno ir Neries santakoje, vietoje, kurią iš trijų pusių supa Santakos parkas, o iš ketvirtosios - Senamiestis, Kauno UAB „Šėba“ parduvinėja butus, kur kainos siekia 11000-14000 Lt/kv.m.

Toliau nuo miesto centro būstas penktadaliu pigesnis. Čia naujos statybos įrengti butai buvo parduodami už vid. 5300-6550 Lt/kv.m, o naujos statybos butai su daline apdaila – vid. 4200-6000 Lt/kv.m. Senos statybos butai po rekonstrukcijos kainavo vid. 4100-5600 Lt/kv.m, o renovuoti – vid. 3700-4700 Lt/kv.m.

Pagal UAB „Orem“ (2008) Kauno miesto naujos statybos butų rinkos analizę, paaiškėjo, kad vidutinė vieno kvadratinio metro kaina 2008 m. pirmąjį pusmetį buvo apie 5200 Lt./ kv.m. (žr. 18 pav.). Nagrinėjamu laikotarpiu išryškėjo skirtumas tarp parduotų ir rezervuotų butų kainų- parduoti buvo brangesni butai ir jų kaina siekė apie 5500 Lt. kv. m., o rezervuojama buvo pigesni butai, kurių 1 kv. m. kaina siekė apie 4800 Lt.



Šaltinis: UAB „OREM“ NT rinkos apžvalga, 2008

18 pav. Naujos statybos butų kainos Kaune 2008

Butų nuoma. Kaune brangiausiai nuomojami butai buvo centrinėje miesto dalyje. Remiantis UAB „ŽIA valda real estate“ (2008) duomenimis daugiausiai buvo siūloma nuomotis 2-3 kambarių butus. Kauno miesto centre išsinuomoti 1 kambario butą vidutiniškai kainavo 1100-1500 Lt. 2 kambarių butą su baldais ir buitine įranga naujos statybos name buvo galima išsinuomoti už vidutiniškai 1800-2500 Lt/mėn., o 3 kambarių – 2000-3500 Lt/mėn. 4 kambarių buto nuoma kainavo vid. 2500-4000 Lt. Senos statybos įrengtų 1 ir 2 kambarių butų nuoma buvo vidutiniškai 1100-1300 Lt/mėn. ir 1200-1700 Lt/mėn. 3 bei 4 kambarių butų nuomos vidutinės kainos atitinkamai buvo 1500-2500 Lt/mėn. ir 1800-3000 Lt/mėn. Per 2007 metus naujos statybos butų nuomos vidutinės pardavimo kainos didėjo 17-22 proc., o senos statybos – 20-30 proc. Žaliakalnyje naujos statybos 1 ir 2 visiškai įrengtų kambarių butų nuoma kainavo vid. 1000-1400 Lt ir 1500-2000 Lt/mėn. 3 ir 4 kambarių įrengtų butų nuomos kainos vidutiniškai buvo 2000-3000 Lt/mėn. ir 2000-3500 Lt/ mėn. Senos statybos 1 ir 2 kambarių su baldais ir buitine įranga vidutinės nuomos kainos buvo 500-800 Lt/mėn. ir 800-1.500 Lt/mėn. 3 bei 4 kambarių butų nuomos vidutinės kainos atitinkamai buvo 1200-1700 Lt/mėn. Ir 1500-2000 Lt/mėn. Per 2007 metus naujos statybos butų nuomos vidutinės pardavimo kainos didėjo 17-29 proc., o senos statybos – 18-27 proc. Kituose mikrorajonuose naujos statybos 1 ir 2 kambarių butus su įranga buvo galima išsinuomoti už vidutiniškai 1200-1500 Lt/mėn. ir 1500-2200 Lt/mėn. 3 ir 4 kambarių butų nuomos kaina siekė vid. 1700-2600 Lt/mėn. ir 1900-3000 Lt/ mėn. Senos statybos 1 ir 2 kambarių butus su įranga buvo galima išsinuomoti už vid. 600-900 Lt/mėn. ir 800-1.200 Lt/mėn. 2 bei 3 kambarių butus su įranga buvo galima išsinuomoti už vid. 900-1600 Lt/mėn. ir 1500-2000 Lt/mėn.

Individualių namų pasiūla. Kauno mieste ir jo priemiesčiuose naujos statybos gyvenamųjų namų kvartalai buvo statomi daug sparčiau, negu ankstesniais metais. Kauniečiai labiau domėjosi galimybe įsigyti naują individualų būstą priemiestyje, todėl per 2007 m. Kauno nekilnojamojo turto rinkai buvo pasiūlyta maždaug 350 naujų namų, o per 2008 metus buvo rinkai pasiūlyta dar tiek pat naujų individualių namų. Skaičiuojama, kad įsigyti nedidelį namą Kaune kainuoja maždaug trečdaliu daugiau nei naują butą, tad nemažai būsto ieškančių kauniečių dairosi į individualius namus. Vienintelis pastarųjų trūkumas - prie statomų individualių namų nėra sukurtos gyventojus tenkinančios infrastruktūros: parduotuvės, darželiai, ar mokyklos.

Individualių namų kainos. Pastebėta, kad Kaune ir Kauno rajone pastaraisiais metais ženkliai suaktyvėjo nekilnojamojo turto rinka sodų bendrijose. Didžiąją dalį naujos statybos individualių namų pasiūlos sudarė namai, pastatyti būtent ten. Dažniausiai šios teritorijos yra menkiausiai išplėtos, nėra visų komunikacijų. Tačiau šiuos trūkumus atsvėrė patraukli kaina ir tai, kad parduodami namai yra miesto ribose. Kaune individualių namų kainos taip pat didėjo. Brangiausi individualūs namai buvo

centrinėje miesto dalyje. Žaliakalnyje naujos statybos visiškai įrengti namai kainavo vid. 6500-8000 Lt/kv.m., o namai su daline apdaila – vid. 3500- 5500 Lt/kv.m. Senos statybos rekonstruoti namai vid. kainavo 4400-5500 Lt/ kv.m, o rekonstruoti – vid. 3500-4200 Lt/kv.m..

Prekiautojai nekilnojamuoju turtu pastebi, kad aplink Kauną 20 kilometrų spindulių lieka vis mažiau parduodamų laisvų sodybų, o jų kainos dėl didelės paklausos yra aukštos. Tačiau miestiečių tai negąsdina – jie ir toliau intensyviai ieško parduodamų sodybų. Jeigu negalima įsigyti sodybos arčiau miesto, nepabūgstama pirkti nutolusios ir bemaž 100 kilometrų. Kainų riba prasideda nuo 100 tūkst. litų. Galima rasti apleistą sodybą 30–40 kilometrų spinduliu nuo miesto ir už 60 tūkst. litų, tačiau tokia sodybą būtų vienkiemyje ir į ją reikėtų nemažai investuoti. Sumokėjus už sodybą apie 100 tūkst. litų, joje būtų galima iš karto gyventi. Tačiau tokių sodybų aplink Kauną liko labai mažai. Jas parduoda į miestą pas savo vaikus persikelti sumanę senyvo amžiaus žmonės, nebeįstengiantys prižiūrėti namų.

Kituose Kauno mikrorajonuose individualių namų vidutinės kainos yra iki 40% mažesnės nei centrinėje miesto dalyje. Naujos statybos individualūs namai vid. kainavo 4000-5000 Lt/kv.m., o su daline apdaila – 2500-4200 Lt/kv.m. Senos statybos rekonstruotų namų vidutinė kaina svyravo nuo 2500 iki 4800 Lt/kv.m, o rekonstruotinių – 1900-3500 Lt/kv.m. Surinkti duomenys rodo, jog naujos statybos individualių namų pardavimo kainos per 2007 metus didėjo 20-35 proc., o senos statybos – 16-24 proc.

Pastebima, kad šiuo metu statant individualiuosius namus, sklypų dydis apima nuo 6 iki 50 arų. Vidutinis sklypų dydis 8-15 arų, tokie sklypai formuojami miestų pakraščiuose ir priemiesčiuose, o didesni sklypai formuojami toliau nuo miestų ribos.

Kalbant apie Kauno regiono gyvenamojo sektoriaus nekilnojamojo turto rinką galima teigti, kad 2007 m. rinkoje buvo jaučiamas vis didesnis susidomėjimas individualiais namais. Gana dažnai imama svarstyti – ar statyti namą už miesto, ar pirkti butą mieste, nes kainos kai kuriais atvejais jau tampa panašios. Pastaruoju metu ypač populiarėja tvarkingos, vieningo stiliaus namų gyvenvietės, tačiau kol kas jų statoma sąlyginai mažai. Viena iš pagrindinių priežasčių – ta, kad plečiantis miestams nėra organizuoto infrastruktūros kūrimo, viską tenka daryti patiems projektų vystytojams.

Akivaizdu, kad kainas labiau lemia paklausos ir pasiūlos santykis. Neigiamas poveikis bankų sistemai yra akivaizdus, nes dėl atlyginimų augimo tempų sulėtėjimo, smunkančių šalies ekonominių rodiklių, aukštos infliacijos dauguma skolininkų, kurie įsigijo būstą kainų „piko“ metu, netolimoje ateityje turės didesnių problemų gražinant paskolas. Tai dar labiau sustiprins jau ir dabar pastebimą Kauno miesto gyvenamojo sektoriaus nekilnojamojo turto rinkos recesiją.

Apibendrinus galima teigti, kad gyventojų, norinčių įsigyti būstą nuolatiniam gyvenimui, nemažėja, nes kiekvienas Lietuvos gyventojas nori turėti nuosavus namus tačiau Lietuvoje gyvenamojo

NT rinka žengė į naują etapą: itin spartų kainų kilimą bei pernelyg optimistinius daugumos rinkos dalyvių lūkesčius keičia mažėjančios nekilnojamojo turto kainos bei atsiradęs pesimizmas. Jau nuo pat 2008 metų pradžios Lietuvos būsto rinkos dalyviai nebepuoselėjo optimistinių rinkos raidos lūkesčių, kurie metų bėgyje tik dar labiau menko. Akivaizdžiai smunkantys tiek pasaulio, tiek Lietuvos ekonominiai rodikliai, staigūs būsto paskolų ir statybų sektoriaus kreditavimo sąlygų pasikeitimai, prastos ūkio ateities plėtros prognozės lėmė spartų būsto pardavimų ir nuomos kainų kritimą bei ženklų naujos statybos būsto pasiūlos mažėjimą visoje Lietuvoje. Neigiami kainų pokyčiai 2008 metais buvo fiksuojami visuose gyvenamosios paskirties NT segmentuose

Nors kai kurie iš pastaruoju metu vykstančių būsto rinkos procesų gali atrodyti turintys neigiamą atspalvį, tačiau iš esmės tai yra ekonominės plėtros nulemti procesai. Žinoma, kai kurias tendencijas verta slopinti ir transformuoti, kad vystymasis būtų natūralus, efektyvus ir subalansuotas. Toliau darbe bus atliekamas Kauno regiono gyvenamojo NT rinkos tyrimas.

3. KAUNO REGIONO GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS PROGNOZĖ

Antrame darbo skyriuje atlikus NT rinkos analizę šiame skyriuje pateikiama Kauno gyvenamojo NT rinkos teorinis prognozavimo modelis. Toliau pateikiama tyrimo metodologija, Kauno regiono NT rinkos tyrimas, kuris apima SSGG analizę, anketinį tyrimą, kokybinį ir kiekybinį prognozavimo metodus. Remiantis sukurto prognozavimo modelio pagalba buvo siekiama išsiaiškinti Kauno gyvenamojo NT rinkos trumpalaikę (2 m) ateities prognozę.

3.1 Tyrimo metodologija

Atliekant tyrimą buvo pasirinktas toks nuoseklumas. Visų pirma atliekant Kauno regiono NT rinkos ateities prognozę buvo naudojamas populiariausias analizės būdas SSGG analizė. Remiantis ankščiau atlikta Kauno gyvenamojo NT rinkos analize buvo išskirta rinkos stiprybės, silpnybės, galimybės ir grėsmės. Toliau buvo atliekamas anketinis tyrimas, kurio metu buvo apklausiami nekilnojamojo turto ekspertai, analizuojant surinktus duomenis buvo išskirti kintamieji naudojami grupinės kreivinės regresijos skaičiavimams. Regresijos metodu buvo siekiama nustatyti pagrindinių kintamųjų koreliacinius ryšius. Remiantis gautais tyrimų rezultatais paskutiniame trečios dalies poskyryje pateikiama Kauno gyvenamojo NT rinkos trumpalaikė (2 m) ateities perspektyva.

Tyrimo objektas - gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka Kauno regione.

Kauno regiono gyvenamojo sektoriaus NT rinkos atliekamas tyrimas susideda iš šių trijų pagrindinių tyrimo metodų:

1. SSGG analizė.
2. Kokybinis prognozavimo metodas – anketinė apklausa.
3. Kiekybinis prognozavimo metodas – regresinė analizė.

SSGG analizės tikslas – nustatyti Kauno gyvenamojo NT rinkos stiprybes, silpnybes, galimybes ir grėsmes.

Anketinės apklausos metodo tikslas – nustatyti pagrindinius veiksnius turinčius didžiausią ir mažiausią įtaką gyvenamojo NT rinkos segmentams: daugiabučiuose namuose esantiems butams, individualiems gyvenamiesiems namams bei sublokuotiems gyvenamiesiems namams. Išsiaiškinti kuriame ir kokiame gyvenamojo NT rinkos segmente yra didžiausia pasiūla bei pateikti gyvenamojo NT rinkos kainų kitimo tendencijas.

Kiekybinio prognozavimo metodo tyrimo tikslas – remiantis suskaičiuotais kreivinės regresijos kintamųjų koreliaciniais ryšiais išskirti kurie veiksniai labiausiai įtakoja Kauno regiono gyvenamojo sektoriaus NT rinkos segmentų kainas bei parinkti labiausiai tinkančią kreivę.

Siekiant tyrimo tikslo, anketavimas buvo pasirinktas, kadangi tai yra vienas iš patogiausių, nebrangių ir pakankamai tikslų kiekybinio tyrimo metodų. Dėl mažų kaštų, greičio ir galimybės apklausti didelį skaičių respondentų buvo pasirinkta elektroninė anketos forma. Apklausos anketa buvo patalpinta į internetinį puslapį (www.publika.lt). Anketa buvo išsiuntinėta elektoriniais laiškais tyrime dalyvavusių įmonių darbuotojams.

Išanalizavus įvairių autorių I. Luobikienės (2002), K. Kardelio (2002) minimalios atrankos dydžio skaičiavimo metodikas, galima teigti, kad esant baigtinei generalinei aibei, išsamiausia yra pateikiama formulė:

$$n_{\min} = \frac{z^2 * N * p(1 - p)}{(\Delta p)^2 (N - 1) + z^2 * p(1 - p)};$$

čia N – visumos dydis. Remiantis statistikos departamento duomenimis(2009) 2008 metais Kaune buvo 652 įmonės kurios užsiėmė nekilnojamojo turto operacijomis. Magistriniame darbe anketinis tyrimas buvo vykdomas Kauno mieste apklausiant NT rinkos ekspertus dirbančius šiose įmonėse.

p – požymio tikimybė. Kadangi dažniausiai p dydis nėra žinomas, tai nustatomas p = 0,05

Δ p – požymio dalies paklaida. Rezultatai pateikiami su 5 % paklaida, nes moksliniame darbe paprastai pasikliaujama 95 % patikimumu (K. Kardelis, 2002).

z – normaliojo skirstinio koeficientas. Tarkime, kad visus rezultatus gauname su 95 % tikimybe, tada normaliojo skirstinio koeficientas – z = 1,96.

Visus dydžius įrašius į (1) formulę, gaunama

$$n_{\min} = \frac{1,96 \times 1,96 \times 652 \times 0,05 \times (1 - 0,05)}{0,05 \times 0,05 \times (652 - 1) + 1,96 \times 1,96 \times (1 - 0,05)} = 66$$

$n_{\min} = 66$, t. y. norint rezultatus gauti su 95% tikimybe bei 5 % paklaida, duomenys turi būti surinkti mažiausiai iš 66 įmonėse dirbančių NT ekspertų. Taigi, nustatytas imties dydis 66 įmonės. Toliau pateikiama anketoje pateiktų klausimų pagrindimas.

Įvadinė anketos dalis, kurioje nurodyta, kokia institucija ar jos atstovas organizuoja anketinę apklausą, paaiškintas tyrimo tikslas, išdėstyta, kur bus panaudoti apklausos rezultatai, nurodyta organizuojamos apklausos svarba ir būtinumas joje dalyvauti, užtikrintas atsakymų anonimiškumas, aiškiai išdėstytos taisyklės, kaip užpildyti anketą.

Pagrindinė anketos dalis – klausimai, kurie nuosekliai, laipsniškai atskleidžia tiriamos temos turinį. Klausimai suskirstyti į dvi grupes, kurie yra pateikiami 2 lentelėje. Siekiant išsiaiškinti tendencijas gyvenamojo NT rinkoje, rinka skaidoma į siauresnius rinkos segmentus:

- Butų rinka.
- Individualių gyvenamųjų namų rinka.
- Sublokuotų gyvenamųjų namų rinka.

2 lentelė

Pagrindinės anketos dalies klausimai

Klausimų grupė	Klausimai	Tikėtini rezultatai
1 grupė (1-7 klausimai) duomenys apie veiksnius kurie įtakoja gyvenamojo NT rinką ir jos segmentus	1 klausimu siekiama išsiaiškinti, kurioje NT rinkos kategorijoje specializuojasi apklausiamas respondentas. Tyrimui svarbūs 2-4 klausimais, kuriais siekiama išskirti veiksnius labiausiai ir mažiausiai įtakančius gyvenamojo NT rinką, kainą ir pirkėjų paklausą. Taip pat svarbūs 5-7 klausimai, kuriais siekiama nustatyti kurių gyvenamojo NT rinkos segmentų didžiausia pasiūla rinkoje.	1 atsakymas gyvenamais NT. 2-4 atsakymai: išskirti 3 pagrindiniai veiksniai, kurie bus naudojami atliekant tiesinės regresijos skaičiavimus. 5-7 atsakymai: nerenovuoti ir renovuoti senos statybos butai, neįrengti naujos statybos individualūs namai, neįrengti naujos statybos sublokuoti gyvenamieji namai.
2 grupė (8-11 klausimai) duomenys apie gyvenamojo NT rinkos segmentų tendencijas	8-10 klausimais siekiama išsiaiškinti gyvenamojo NT rinkos segmentų kainų pokytį per artimiausius 2 metus. 11 klausimu siekiama nustatyti gyvenamojo NT rinkos ateities tendencijos per ateinančius 2 metus ir kuris iš tiriamų segmentų patirs didžiausią korekciją.	8-10 atsakymai: Kaune per ateinančius 2 metus butų kainos - kris nuo 50 % iki 70 %, individualių gyvenamųjų namų kainos - kris nuo 30 % iki 50 %, sublokuotų gyvenamųjų namų kainos - kris nuo 30 % iki 50 %. 11-12 atsakymai: rinkos ateities tendencijos - kris nuo 30 % iki 50 %, didžiausias nuosmukis bus butų rinkoje.

Šaltinis: sudaryta autoriaus

Demografinę anketos dalį sudaro 12 – 15 klausimai apie objektyvią apklausiamo asmens (NT eksperto ar NT brokerio) padėtį ir statusą (lytį, amžių, išsilavinimą, darbo stažą savo pareigose įmonėje).

Remiantis K. Kardeliio (2002), I. Luobikienės (2002) aprašyta tyrimo metodologija šiame darbe surinkti duomenys apdorojami, ir sudarytas modelis tikrinamas, pasitelkus kokybinę duomenų analizę, kuria siekiama išsiaiškinti dėsningus priežastinius reiškinių ryšius naudojant duomenų redukcijos, sisteminimo, klasifikavimo, pateikimo bei išvadų darymo ir tikrinimo metodus. Kokybinė surinktos informacijos analizė grindžiama teoretizavimu, individualia tyrėjo patirtimi, sugebėjimu įsigilinti į pakankamai didelius surinktos informacijos srautus, surasti juose tai, kas yra esmingiausia ir tinkamai tai interpretuoti.

Remiantis V. Sakalausko (2003) monografija „Duomenų analize su statistika“ savo kiekybinei duomenų analizei naudojami matematinės statistikos metodai, kurie pagrįsti statistiniu dažnumu, pvz., procentų apskaičiavimu. Gauti rezultatai aprašomi aprašomosios statistikos metodais: grupavimu pagal esminius kokybinius požymius (pvz., pagal gyvenamojo NT rinkos segmentų tipus), koreliacija, kt. metodais. Statistiniai duomenys apibendrinami, pasitelkus statistinių išvadų teoriją, o gautos išvados pagrįstai naudojamos generalinei visumai apibūdinti. Ryšio stiprumui tarp kintamųjų tirti naudotas ranginis Spirmeno koreliacijos koeficientas. Hipotezė apie Spirmeno koreliacijos koeficiento lygybę nuliui tikrinama naudojant studento (t) kriterijų. Hipotezė neatmetama, jeigu jos patikrinimas rodo, kad gauti skirtumai yra statistiškai argumentuoti, t. y. jeigu gauname 95_ ir 99_ patikimumą (atitinkamai $p < 0,05$ ir $p < 0,01$). Vadinasi, nulinė hipotezė atmetama, nes tokio laipsnio tikimybė patvirtina, kad ryšiai nėra atsitiktiniai arba gauti dėl tyrimo klaidų. Jei gautoji p reikšmė neviršija 0,05, daroma išvada, kad kintamieji koreliuoja. Priešingu atveju teigiama, kad koreliacija statistiškai nepatikima. Esant statistiškai patikimai koreliacijai, ryšio stiprumas vertinamas pagal koreliacijos koeficiento (rs) reikšmę:

- kai $rs \leq 0,1$, laikoma, kad ryšys yra labai silpnas;
- kai $0,1 < rs \leq 0,4$ – ryšys silpnas;
- kai $0,4 < rs \leq 0,6$ – ryšio stiprumas vidutinis;
- kai $0,6 < rs \leq 0,8$ – ryšys stiprus;
- kai $rs > 0,8$ – ryšys labai stiprus.

Apibendrinant galima teigti, kad remiantis kokybine bei kiekybine statistine duomenų analize, gauti rezultatai apibendrinami, interpretuojami, aiškinami, daromos apibendrinančios išvados, atmetamos arba priimamos suformuluotos hipotezės. Taip patikrinamas sudarytas teorinis Kauno gyvenamojo NT rinkos prognozavimo modelis.

3.2. Kauno regiono gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos tyrimas

Pirmasis tyrimo metodas tai SSGG analizė. Iškeltai hipotezei tirti bei prognozuoti gyvenamojo NT rinkos trumpalaikę (2 m.) perspektyvą toliau pateikiamas pirminis aprašomasis tyrimas SSGG analizė. SSGG (stiprybės, silpnybės, galimybės, grėsmės) analizė yra vienas iš dažniausiai naudojamų ir populiariausių analizės būdų planuojant veiklos rezultatus. Šis būdas apibūdina stipriąsias ir silpnąsias rinkos veiksnius, kurie įtakoja gyvenamojo NT rinką, puses bei galimybes ir grėsmes.

Remiantis atlikta Kauno gyvenamojo NT rinkos analize, galima išskirti šias bendras Kauno gyvenamojo NT rinkos (kiekvienam rinkos segmentui: butų rinkos, individualių namų rinkos ir sublokuotų individualių namų rinkos) stiprybes ir iš jų kylančias galimybes, kurios kuria ir formuoja patrauklią gyvenamojo NT rinką ketinantiems įsigyti būstą, tačiau ir silpnybes bei grėsmes, kurios neigiamai įtakoja pirkėjų norą pirkti būstą.

Stiprybės:

- aukštos kokybės nuosavybės prestižiniuose rajonuose paklausa;
- narystė Europos Sąjungoje;
- sumažėję statybų kaštai (medžiagos, darbuotojų atlyginimai ir t.t.).

Silpnybės:

- nepalankios finansinės sąlygos, išaugusios būsto paskolų palūkanos;
- sumažėjęs darbo užmokestis, augantis nedarbo lygis;
- gyvenamojo NT rinkos nelikvidumas;
- krentančios būsto ir būsto nuomos kainos;
- labai stipriai padidėjusi pasiūla antrinėje rinkoje ir sumažėjusi paklausa
- sumažėjęs NT sandorių skaičius
- sumažėjęs statybos leidimų skaičius

Galimybės:

- sumažėjęs NT tarpininkų arba „spekulantų“ skaičius;
- žemos būsto kainos lyginant su Vakarų ir Centrine Europa;
- padidėjusi NT statybai tinkamų žemės sklypų pasiūla;
- noras gyventi nuosavame būste;

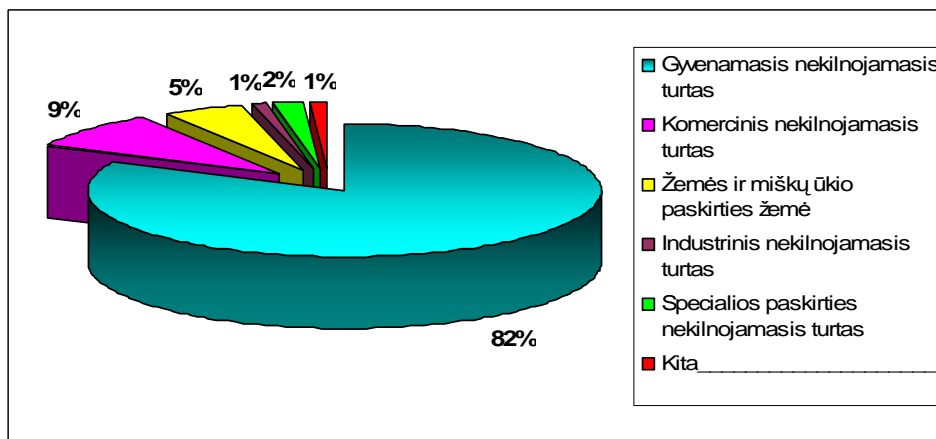
Grėsmės:

- potencialių pirkėjų ryžto trūkumas baiminantis kainų korekcijos neigiama linkme;

- neigiamos prognozės NT sričiai ir visai ekonomikai;
- demografiniai veiksniai, grėšianti emigracijos banga;
- taip vadinama „šešėlinė ekonomika“
- nepamatuoti gyventojų lūkesčiai dėl būsimų pajamų ateityje
- susprogęs NT rinkos „burbulas“.

Toliau pateikiama antrojo tyrimo metodo – anketinės apklausos rezultatai, kurios metu buvo siekiama nustatyti pagrindinius veiksnius turinčius didžiausią ir mažiausią įtaką gyvenamojo NT rinkos segmentams: daugiabučių namų, individualių gyvenamųjų namų bei sublokuotų gyvenamųjų namų rinkoms. Išsiaiškinti kuriame ir kokiame gyvenamojo NT rinkos segmente yra didžiausia pasiūla bei pateikti gyvenamojo NT rinkos kainų kitimo tendencijas.

Pirmoji klausimų grupė 1-7 klausimai. Pirmasis anketos klausimas buvo pateiktas siekiant nustatyti kurioje NT rinkos kategorijoje dirba respondentai (žr. 19 pav.).



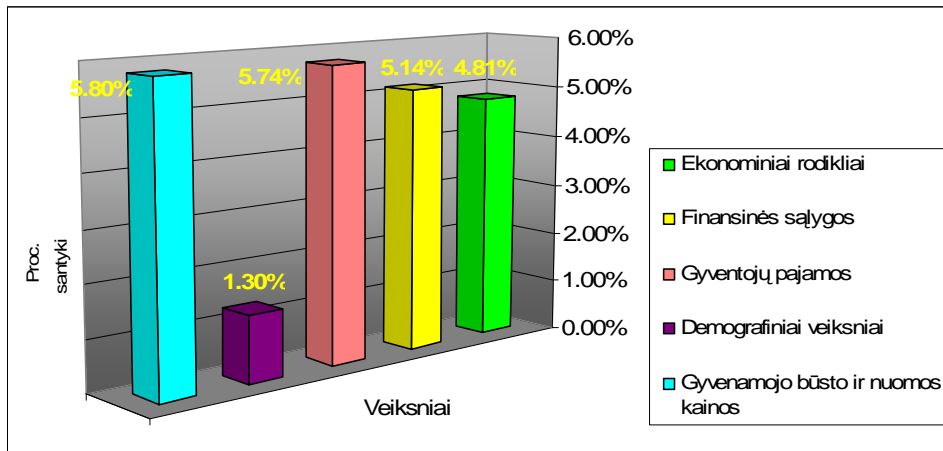
Šaltinis: Sukurta autoriaus

19 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal NT rinkos kategorijas, proc.

Dauguma respondentų (82 %) dirba gyvenamojo NT rinkos kategorijoje, todėl tolimesnei analizei naudojama gyvenamojo NT rinkos kategorijoje dirbančių respondentų atsakymai. Tyrimo metu buvo užpildyta 100 anketų iš kurių 82 respondentai nurodė dirbantys gyvenamojo NT srityje. Minimali tyrimo imtis 66 NT ekspertai, todėl galima teigti, kad tyrimas yra patikimas.

Tyrimui svarbūs 2-4 klausimai, kuriais siekiama išskirti veiksnius labiausiai ir mažiausiai įtakojančius gyvenamojo NT rinką, kainą ir pirkėjų paklausą būstui. Apklausus respondentes, buvo skaičiuojamas procentinis santykis, kuris parodė, kad didžiausią įtaką gyvenamojo NT rinkai turintys

veiksniai yra: gyvenamojo būsto ir būsto nuomos kainos; gyventojų pajamos ir finansinės sąlygos, todėl atliekant rinkos prognozę naudojama šių veiksnių charakteristikos (žr. 20 pav.).

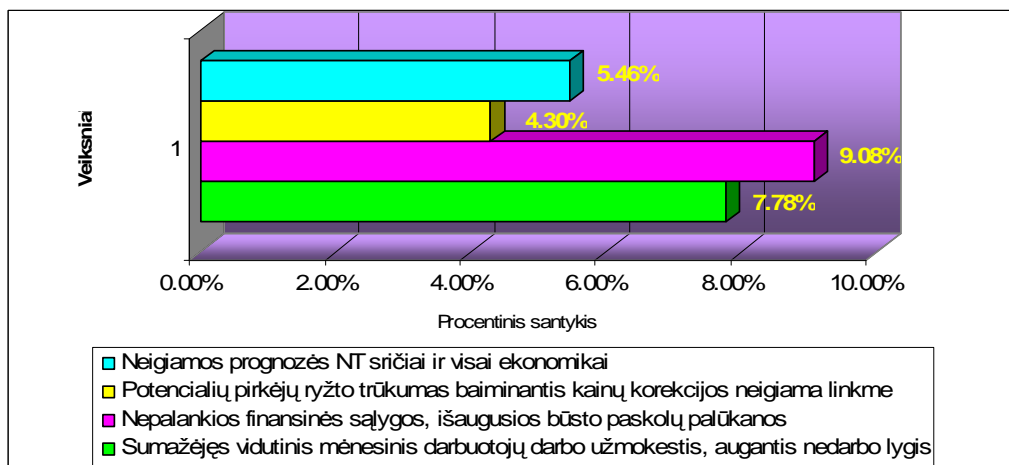


Šaltinis: Sukurta autoriaus

20 pav. Labiausiai įtakojančių gyvenamojo NT rinką veiksnių procentinis santykis

Remiantis trečio anketos klausimo rezultatu procentiniu santykiu, džiausią įtaką gyvenamojo NT kainai turi šie veiksniai: Lietuvos ekonominė situacija, atlyginimai, pragyvenimo lygis; bankų išduodamos paskolos skirtos būstui įsigyti; nedidelės banko paskolų palūkanų normos; NT tarpininkai arba „spekulantai“; NT vystytojų didelės pelno maržos.

Remiantis ketvirto klausimo rezultatais, pateikiama procentinis santykis veiksnių, kurie įtakoja sumažėjusią pirkėjų paklausą būstui (žr. 21 pav.).

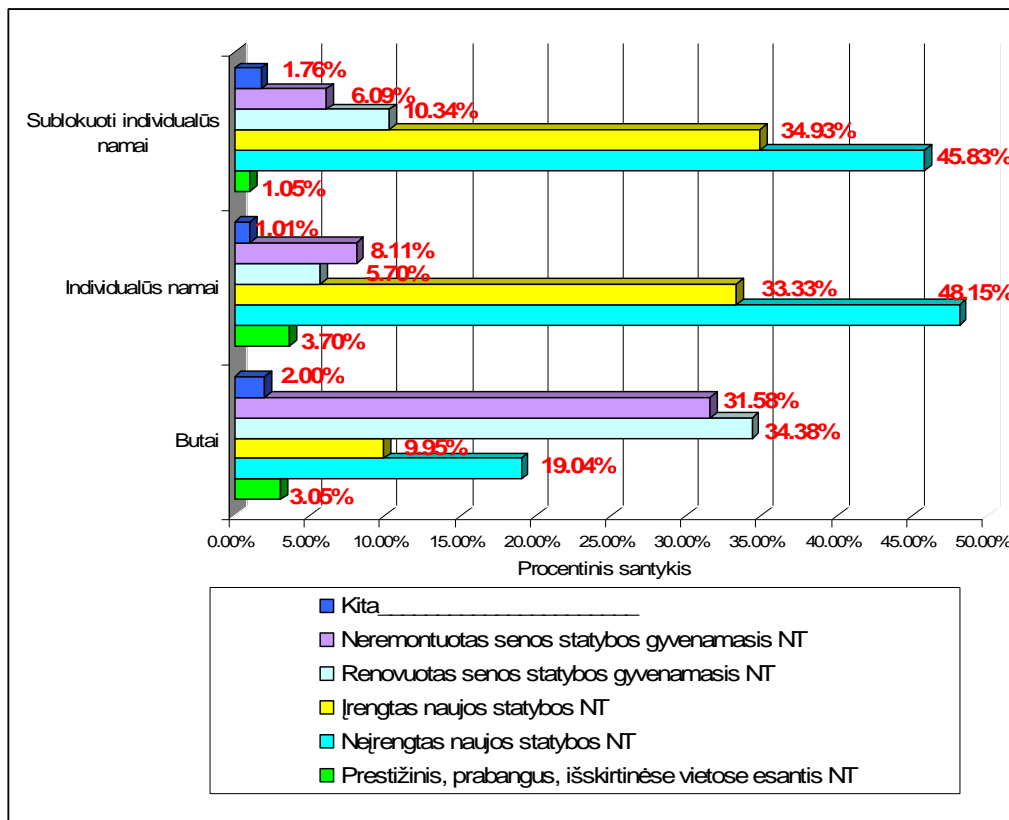


Šaltinis: Sukurta autoriaus

21 pav. Sumažėjusią pirkėjų paklausą būstui lemiančių veiksnių procentinis santykis

Remiantis respondentų atsakymais, labiausiai sumažėjusią pirkėjų paklausą būstui lemia nepalankios finansinės sąlygos bei sumažėjęs vidutinis mėnesinis darbuotojų darbo užmokestis. Kiti du veiksniai mažiau reikšmingi.

Remiantis respondentų pateiktais atsakymais (5-7 klausimai) apie skirtingų gyvenamojo NT rinkos segmentų (butų, individualių namų, sublokuotų individualių namų) didžiausią pasiūlą rinkoje, atsakymų procentinis santykio pasiskirstymas pateikiamas 22 paveiksle.



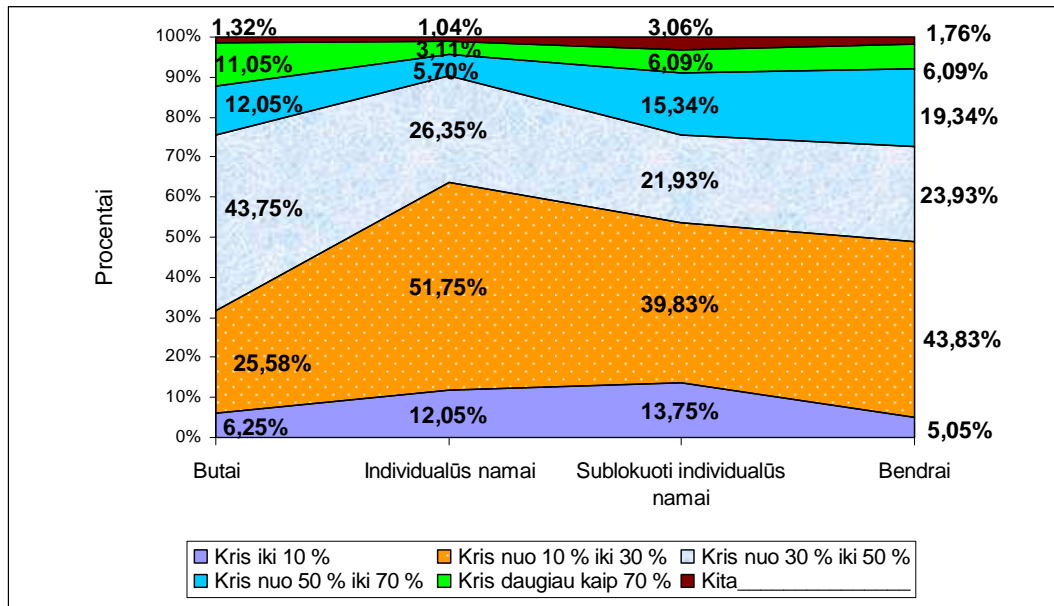
Šaltinis: Sukurta autoriaus

22 pav. Kauno gyvenamojo NT rinkos pasiūla rinkoje pagal segmentus, procentinis santykis

Tyrimo rezultatai rodo, kad Kauno gyvenamojo NT rinkos butų segmente didžiausia pasiūla yra renovuotų senos statybos bei neremontuotų senos statybos butų. Mažiausia pasiūla yra prestižinių, prabangių, išskirtinėse vietose esančių butų. Tiek individualių namų rinkos segmente, tiek ir sublokuotų individualių namų rinkos segmente didžiausia pasiūla yra neįrengtų naujos statybos individualių namų bei sublokuotų individualių namų. Taip pat didelis pasiūlos procentinis santykis yra įrengtų naujos statybos individualių namų bei sublokuotų individualių namų. Mažiausia individualių

namų bei sublokuotų individualių namų pasiūla, kaip ir butų segmente yra prestižinių, prabangių, išskirtinėse vietose esančių namų.

Antroji klausimų grupė 8-10 klausimai. 23 paveiksle pateikiama grafikas, kuriame matyti Kauno gyvenamojo NT rinkos bendrai, bei skirtingų rinkos segmentų (butų, individualių namų, sublokuotų individualių namų) kainų pokyčiai per ateinančius 2 metus.



Šaltinis: Sukurta autoriaus

23 pav. Kauno gyvenamojo NT rinkos tendencijos bei skirtingų segmentų kainų pokyčiai per ateinančius 2 metus

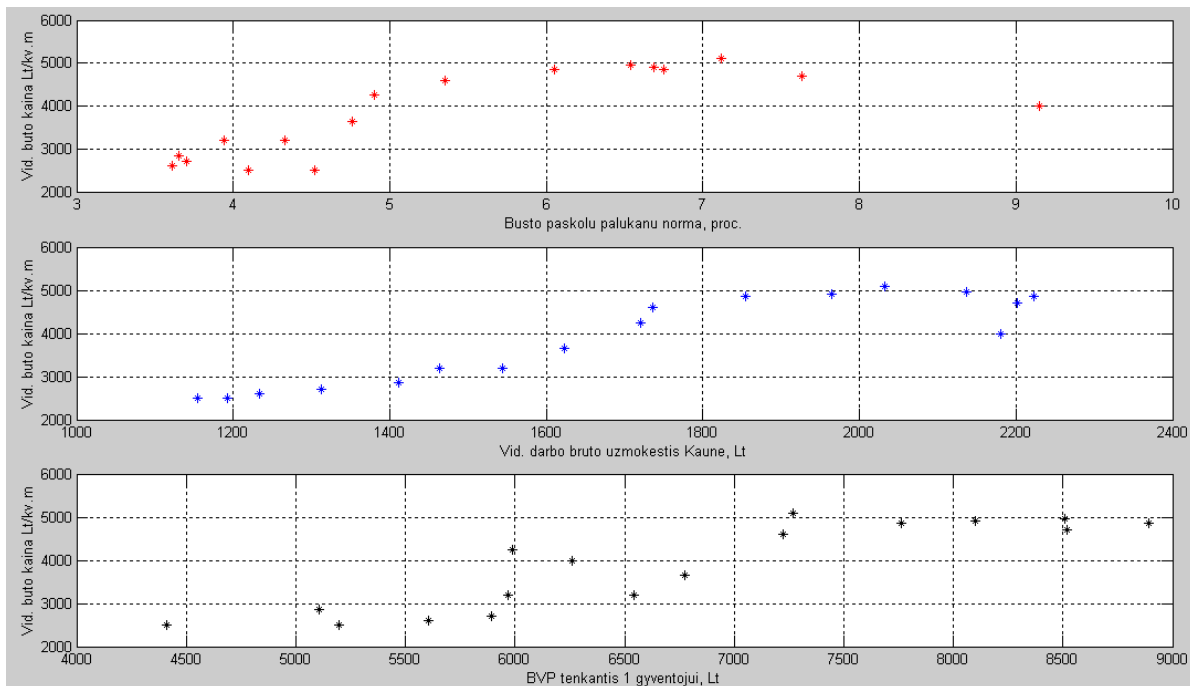
Remiantis respondentų atsakymais galima teigti, kad tiek Kauno gyvenamojo NT rinkos bendrai, tiek skirtingų segmentų kainų pokyčiai pasiskirstę panašiais kritimo intervalais. Didžiausias procentas respondentų kainų ir rinkos kritimą numato nuo 10 iki 50 procentų per ateinančius dvejus metus. Butų kainų mažėjimo tendencijas dauguma respondentų (43.75%) numato intervale nuo 30 iki 50 %. Dauguma respondentų tiek individualių namų tiek ir sublokuotų individualių namų kainų mažėjimą prognozuoja nuo 10 iki 30 procentų per ateinančius dvejus metus.

Toliau pateikiama demografinė apklausos rezultatų dalis, kurioje remiantis respondentų pateiktais atsakymais (12-15 klausimai) apie objektyvią apklausiamo asmens (NT eksperto ar NT brokerio) padėtį ir statusą (lytį, amžių, išsilavinimą, darbo stažą savo pareigose įmonėje). Taigi, dauguma respondentų (87 %) buvo vyrai, apklaustų respondentų amžius buvo nuo 21 iki 34 metų. Į klausimą apie darbo patirtį NT srityje 56 % respondentų nurodė 2-4 metus, 26 % respondentų turėjo iki

2 metų darbo patirtį, 15 % 3-8 metų bei 3 % 8 metų ir didesnę darbo patirtį NT srityje. Daugiausiai apklaustų respondentų (51 %) buvo NT brokeriai, 26 % projektų vadovai, 9 % vadovų pavaduotojai, 7 % vertintojai, 4 % vadovai bei 3 % kita.

Toliau pateikiama trečiasis tyrimo metodas – grupinė kreivinė regresija. Atlikus anketinę apklausą buvo išskirti trys labiausiai įtakojantys Kauno gyvenamojo NT rinką veiksniai: būsto ir būsto nuomos kainos; gyventojų pajamos ir finansinės sąlygos. Remiantis antrame skyriuje pateiktais veiksniais kurie įtakoja gyvenamojo NT rinką trumpuoju laikotarpiu svarbu paminėti ir BVP tenkantį vienam gyventojui.

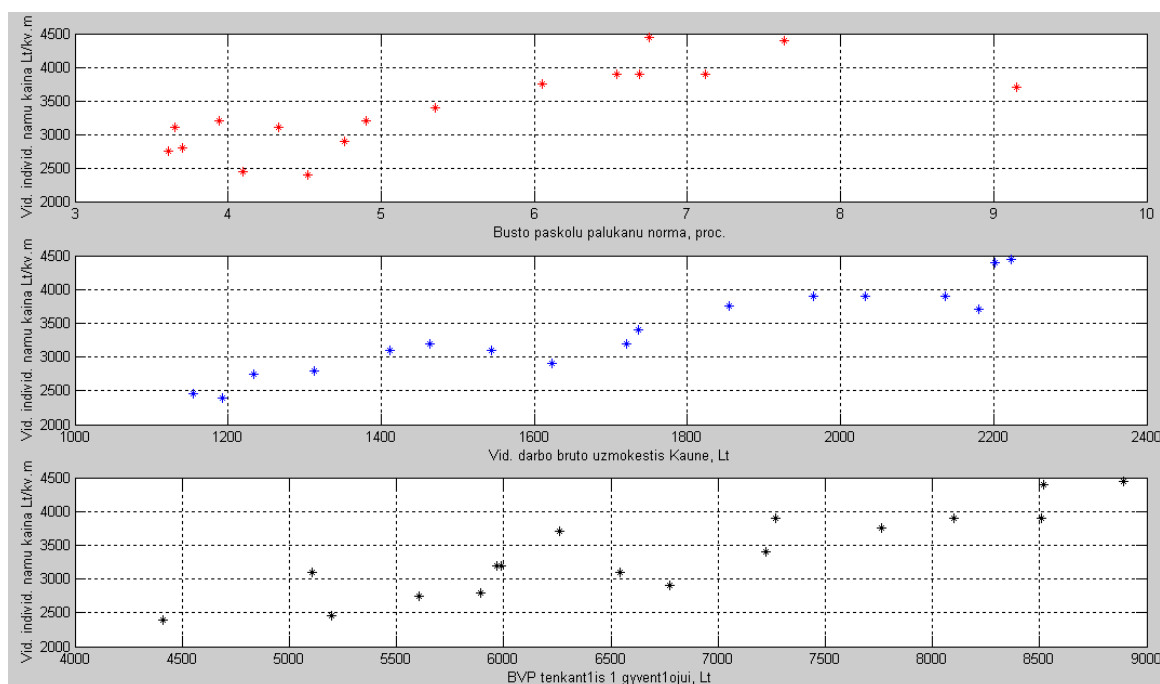
Norint nustatyti kurie kintamieji turi didžiausią įtaką gyvenamojo NT rinkos segmentų būsto kainoms, pavaizduojama Kauno miesto senos statybos suremontuotų butų vidutinės kainos, Lt/kv.m priklausomybė grafiškai nuo kintamųjų 2005 -2009 m. ketvirčiais.



Šaltinis: Sukurta autoriaus

24 pav. Kauno miesto senos statybos suremontuotų butų vidutinės kainos, Lt/kv.m priklausomybė grafiškai nuo kintamųjų 2005 -2009 m. ketvirčiais.

Sekančiame paveiksle vaizduojama Kauno miesto naujos statybos individualių namų ir sublokuotų individualių namų su daline apdaila vidutinės kainos Lt/kv.m priklausomybė grafiškai nuo kintamųjų 2005 -2009 m. ketvirčiais.



Šaltinis: Sukurta autoriaus

25 pav. Kauno miesto naujos statybos individualių namų ir sublokuotų individualių namų su daline apdaila vidutinės kainos, Lt/kv.m priklausomybė grafiškai nuo kintamųjų 2005-2009 m. ketvirčiais.

Toliau pateikiama šių veiksnių ryšio stiprumas Kauno gyvenamojo NT kainai (r - koreliacijos koeficientas). Naudojant „Matlab 6.1” programą suskaičiuojama koreliacijos koeficientų matricos duomenys, kurie parodo ryšio tarp kintamųjų stiprumą.

Butų duomenys:

R =	1.0000	0.7571	0.9070	0.8813
	0.7571	1.0000	0.9024	0.6483
	0.9070	0.9024	1.0000	0.8574
	0.8813	0.6483	0.8574	1.0000

Individualių namų ir sublokuotų individualių namų duomenys:

R =	1.0000	0.7936	0.9468	0.8995
	0.7936	1.0000	0.9024	0.6483
	0.9468	0.9024	1.0000	0.8574
	0.8995	0.6483	0.8574	1.0000

Pirma kodo eilutė parodo ryšio stiprumą tarp nt kainos ir nt kainos, jis lygus vienetui, koreliacija labai stipri, antras stulpelis, nt kaina mažiau priklauso nuo palūkanų normos, mažesnė koreliacija ($r = 0.7571$, $r = 0.7936$), ketvirto stulpelio duomenimis, nt kainos ir BVP ryšys yra stiprus ($r = 0.8813$, $r = 0.8995$) Trečio stulpelio duomenimis nt kainai ir vid. Darbo užmokesčio santykis yra labai stiprus. ($r = 0.9070$, $r = 0.9468$).

Sekančiose eilutėse skaičiuojame kelis kintamuosius paėmus kartu, pvz. Darbo užmokestis ir BVP, arba visus tris kintamuosius skaičiuojam, kokia jie turi įtaką nt kainai.

Toliau remiantis „Helvigo“ metodu, kurio tikslas yra sumažinti skaičiavimų apimtį iš lygties pašalinant mažiausią įtaką darančius veiksnius kainai. Pirmiausia apskaičiuojame visų galimų įėjimų kombinacijų informacijos kiekius: $Y1=F(X1)$, $Y2=F(X2)$, $Y3=F(X3)$, $Y4=F(X1, X2)$, $Y5=F(X1, X3)$, $Y6=F(X2, X3)$, $Y7=F(X1, X2, X3)$. Gauti rezultatai:

Butų duomenys:

H = 0.5732 0.8226 0.7767 0.8610 0.8190 0.7337 0.8327

Individualių namų ir sublokuotų individualių namų duomenys:

H = 0.6298 0.8964 0.8091 0.9182 0.8730 0.8022 0.8946

Pagal gautus rezultatus, tiek Kauno miesto senos statybos suremontuotų butų, tiek naujos statybos individualių namų ir sublokuotų individualių namų su daline apdaila vidutinei kainai geriausiai tinka ketvirtoji regresijos lygtis (0,8610 ir 0.9182). Tai reiškia, kad BVP galima neįtraukti į modelį kaip mažiau reikšmingo kintamojo, o prognozei naudojame tik palūkanų normos ir vidutinis mėnesinis Kauno miesto darbo užmokesčio santykis.

Apibendrinant galima teigti, kad Kauno gyvenamojo NT rinkos tyrimas susideda iš trijų tyrimo metodų, tai SSGG analizės, anketinės apklausos bei regresinė analizė. Šie metodai yra apjungiami į vieną objektyvų modelį, kuris leidžia su dideliu patikimumu prognozuoti gyvenamojo NT rinkos trumpalaikes (2 m) ateities perspektyvas.

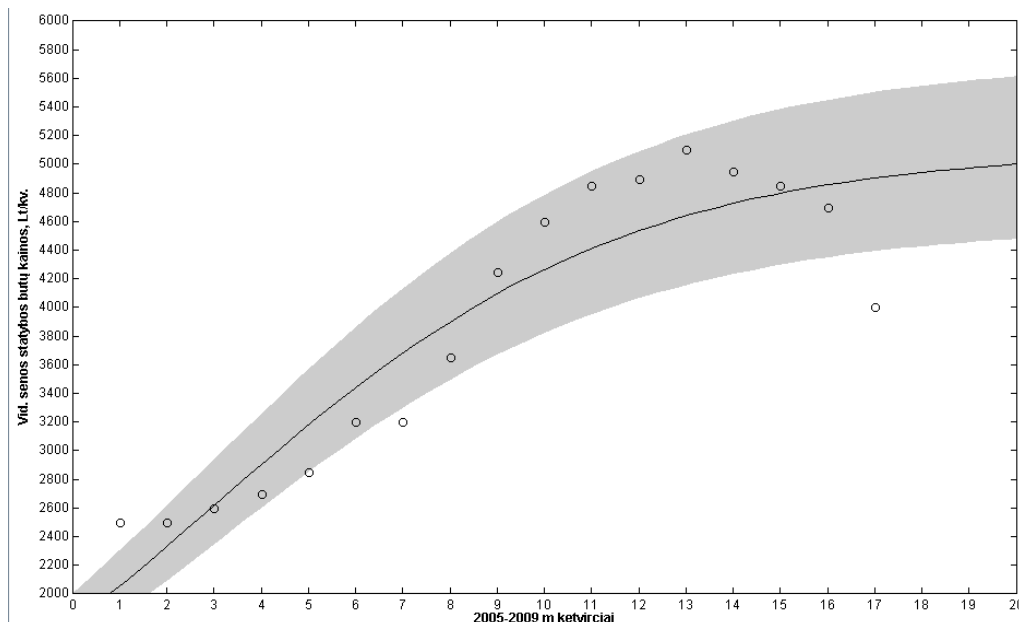
3.3. Kauno regiono gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos ateities prognozė

Prognozuojant Kauno gyvenamojo NT rinkos segmentų trumpalaikę (2 m) ateities prognozę pagal SSGG analizės rezultatus daugiau išskiriama rinkos silpnybių ir grėsmių negu stiprybių bei galimybių. Pastebima tokie teigiami veiksniai kaip sumažėję statybų kaštai, padidėję NT statybai tinkamų žemės sklypų pasiūla bei sumažėjęs NT tarpininkų bei „spekuliantų“ skaičius, tačiau labai svarbu atkreipti dėmesį į neigiamus veiksnius, kurie turi labai didelę reikšmę gyvenamojo NT rinkos ateities perspektyvai. Tai nepalankios finansinės sąlygos, sumažėjęs darbo užmokestis, krentančios kainos, neigiamos prognozės NT sričiai bei visai ekonomikai, grėšianti emigracijos banga, susprogęs NT rinkos „burbulas“.

Siekiant prognozuoti skirtingų gyvenamojo NT rinkos segmentų tendencijas trumpam laikotarpiui taikysime logistinę regresijos kreivę.

Logistinės kreivės tinkamumas prognozuoti gyvenamojo NT segmentų kainas trumpuoju laikotarpiu suprantamas pagal rinkos prisotinimo indeksą. Remiantis antroje skyriaus dalyje pateikta Kauno gyvenamojo NT rinkos analize matoma, kad keletą pastarųjų metų (2000 m. - 2007 m.) NT kainos, veikiant daugeliui veiksnių, nuolatos augo, tačiau, nuo 2007 metų pabaigos - 2008 metų pradžios, NT kainų augimas sustojo. Pagal NT agentūrų rinkos tyrimų duomenis („Ober-haus“, „Inreal“, „Orem“ 2009 m.) 2008 metais NT kainos pradėjo mažėti visuose Kauno gyvenamojo NT rinkos segmentuose. Taigi, NT rinkos augimas iki tam tikro taško yra natūralus rinkos prisotinimas, tačiau šiuo atveju, neturint pakankamai duomenų apie rinkos kritimą, labai sunku tiksliai nustatyti ribą, kurioje NT rinka buvo prisotinta.. Pasiekusi aukščiausią tašką, logistinė kreivė ima leistis iki rinkos prisotinimo ribos, tačiau tiksliai prognozuoti šios ribos neįmanoma. Šioje vietoje daug NT ekspertų kalba apie NT „burbulo“ susiformavimą. Tai reiškiny, kai greitai auganti rinka patraukia didelį susidomėjimą ir yra papildomai investuojamos didelės lėšos siekiant didesnio pelno. Tokiu būdu NT rinka pradeda dar labiau augti, tačiau rinka jau būna prisotinta ir formuojasi „burbulas“. Dėl duomenų nepakankamumo yra labai didelė paklaida skaičiuojant gyvenamojo NT rinkos trumpalaikę (2 m) ateities prognozę, kadangi tiksliai nėra žinoma kaip kris NT rinka.

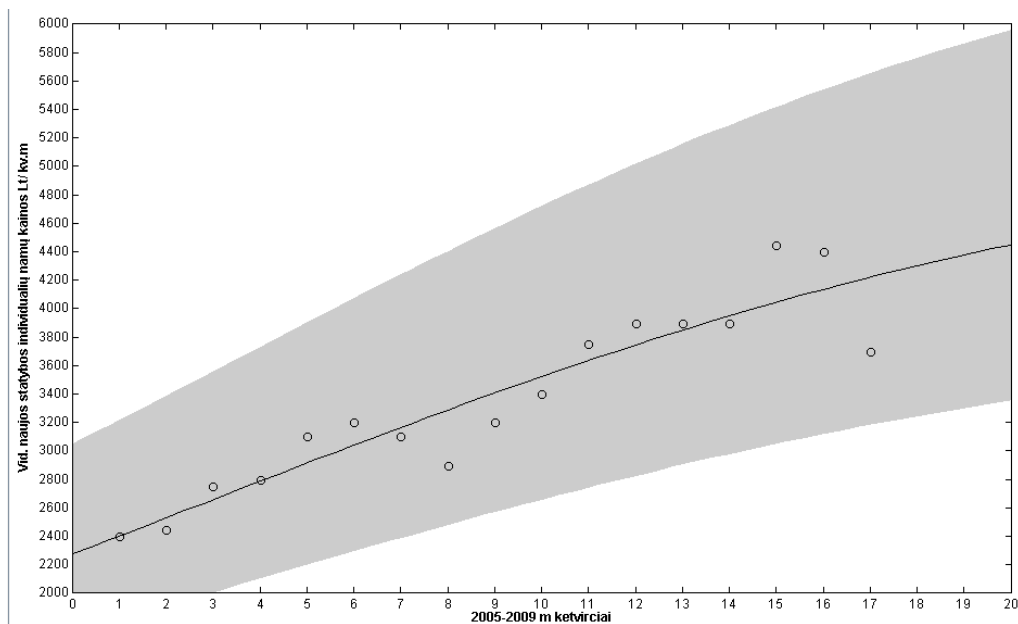
Logistinės kreivės vaizdavimui naudojama „Loglet lab 2” programa, kuri nubrėžia logistinę kreivę tiek NT rinkos butų segmentui tiek individualių ir sublokuotų individualių namų segmentui.



Šaltinis: Sukurta autoriaus

26 pav. Kauno miesto senos statybos suremontuotų butų vidutinės kainos, Lt/kv.m 2005-2009 m. ketvirčiais.

26 paveiksle vaizduojama logistinės kreivės tinkamumas senos statybos suremontuotų butų vidutinėms kainoms, Lt/kv.m 2005 -2009 m. ketvirčiais. 27 paveiksle vaizduojama logistinės kreivės tinkamumas naujos statybos individualių ir sublokuotų individualių namų su daline apdaila vidutinėms kainoms, Lt/kv.m 2005-2009 m. ketvirčiais.



Šaltinis: Sukurta autoriaus

27 pav. Kauno miesto naujos statybos individualių ir sublokuotų individualių namų su daline apdaila vidutinės kainos, Lt/kv.m 2005-2009 m. ketvirčiais.

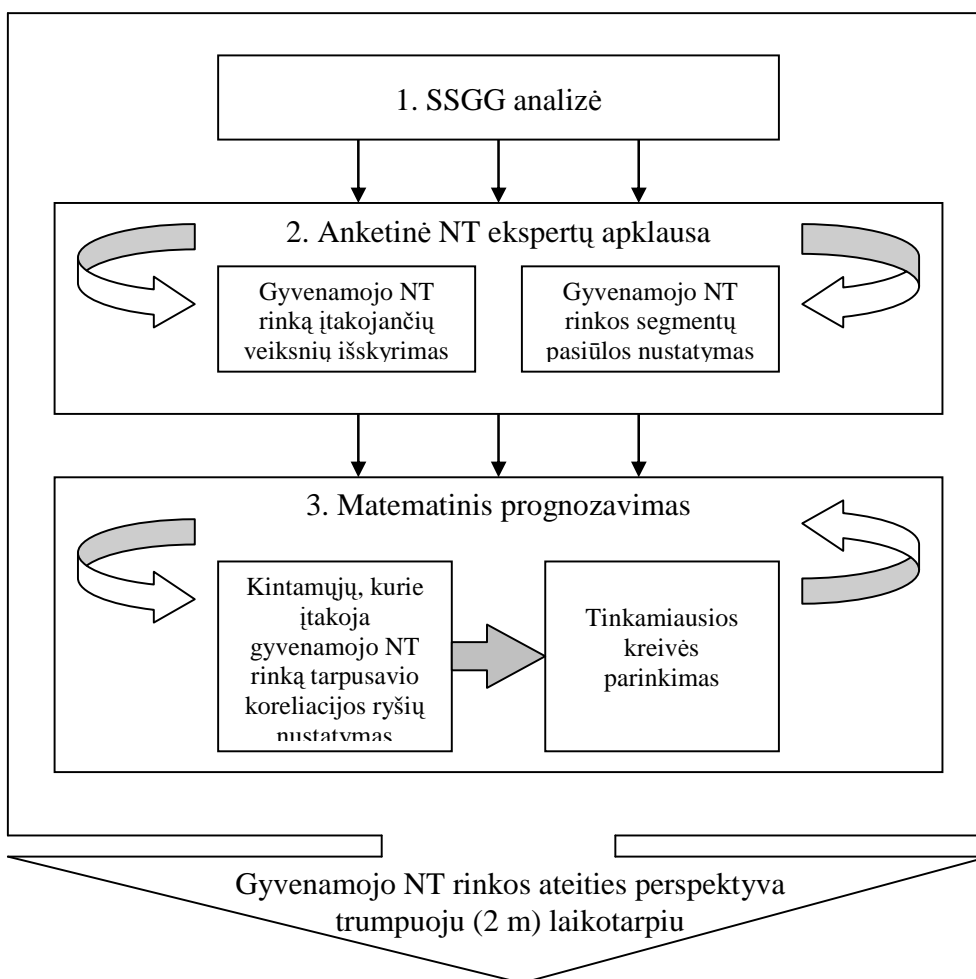
Prognozuojant Kauno gyvenamojo NT rinkos segmentų trumpalaikę (2 m) ateities prognozę logistinės kreivės pagalba buvo suskaičiuota tiek butų segmento tiek individualių bei sublokuotų individualių namų segmento prisotintos NT kainų taškas. Gautas skaičius yra mažesnis už didžiausią vidutinę vieno kvadratinio metro būsto kainą. Tai reiškia, kad trumpalaikė ateities prognozė yra rinkos mažėjimas. Tačiau dėl duomenų nepakankamumo negalima tiksliai nustatyti koku tempu pagal logistinę kreivę rinka kris per ateinančius 2 metus. Todėl tikslesnei prognozei naudojama anketinės apklausos tyrimo rezultatai.

Prognozuojant Kauno gyvenamojo NT rinkos segmentų trumpalaikę (2 m) ateities prognozę pagal anketos tyrimų respondentų atsakymus galima teigti, kad tiek Kauno gyvenamojo NT rinkos bendrai, tiek skirtingų segmentų kainų pokyčiai pasiskirstę panašiais kritimo intervalais. Didžiausias procentas respondentų kainų ir rinkos kritimą numato nuo 10 iki 50 procentų per ateinančius dvejus metus. Butų kainų mažėjimo tendencijas dauguma respondentų (43.75%) numato intervale nuo 30 iki

50 %. Didžiausia pasiūla yra renovuotų senos statybos bei neremontuotų senos statybos butų, tuo tarpu mažiausia pasiūla yra prestižinių, prabangių, išskirtinėse vietose esančių butų. Dauguma respondentų tiek individualių namų tiek ir sublokuotų individualių namų kainų mažėjimą prognozuoja nuo 10 iki 30 procentų per ateinančius dvejus metus. Tiek individualių namų rinkos segmente, tiek ir sublokuotų individualių namų rinkos segmente didžiausia pasiūla yra neįrengtų naujos statybos individualių namų bei sublokuotų individualių namų. Mažiausia individualių namų bei sublokuotų individualių namų pasiūla, kaip ir butų segmente yra prestižinių, prabangių, išskirtinėse vietose esančių namų. Remiantis kainų kitimo tendencijų rezultatais galima teigti, kad Kauno gyvenamojo NT rinkos segmentų kainos atspindi bendras rinkos tendencijas.

Norint prognozuoti su dideliu patikimumu gyvenamojo NT rinkos segmentų trumpalaikes (2 m) ateities perspektyvas siūlau taikyti sukurtą modelį – tyrimo metodų kompleksą, kuris susideda iš trijų tyrimo metodų, tai SSGG analizės, anketinės apklausos bei regresinės analizės matematinį skaičiavimų.

Toliau aprašoma teorinio modelio taikymo principai. Trys modelio blokai vienas skita papildo, todėl labai svarbu tyrimo metodų eiliškumas. Pirmasis etapas yra SSGG analizė, kurios metu išskiriama ateities rinkos stiprybės, silpnybės, galimybės ir grėsmės. Toliau atliekamas antrasis etapas, NT rinkos ekspertų anketinės apklausos tyrimas, kurio metu siekiama nustatyti pagrindinius veiksnius turinčius didžiausią ir mažiausią įtaką gyvenamojo NT rinkos segmentams: daugiabučiuose namuose esantiems butams, individualiems gyvenamiesiems namams bei sublokuotiems gyvenamiesiems namams. Taip pat išsiaiškinama kuriame ir kokiame gyvenamojo NT rinkos segmente yra didžiausia rinkos pasiūla. Sekantis etapas yra kintamųjų, kurie įtakoja gyvenamojo NT rinką tarpusavio koreliacijos ryšių nustatymas. Nustačius didžiausią įtaką turinčius veiksnius bei pasirinkus logistinę kreivę atliekamas matematinis prognozavimas. Teorinis modelis apjungia visų tyrimo metodų gautus rezultatus ir su dideliu patikimumu leidžia prognozuoti gyvenamojo NT rinkos trumpalaikes (2 m) ateities perspektyvas. Šio modelio schema pavaizduota 28 paveiksle.



Šaltinis: Sukurta autoriaus

28 pav. Kauno gyvenamojo NT rinkos ateities perspektyvų prognozavimo trumpuoju (2 m.) laikotarpiu teorinis modelis

Apibendrinant galima teigti, kad gyvenamojo NT rinka trumpuoju laikotarpiu yra labai glaudžiai susijusi su ekonominiu ciklu. NT rinkos aktyvumo ciklas pralenkia šalies ekonomikos aktyvumo ciklą keliais laiko langais. Šio reiškinio priežastis yra palūkanų normos priklausomybė nuo verslo aktyvumo ciklo fazės. Kai šalies ekonomika patiria sąstingį palūkanos normos pasiekia žemiausią tašką, tačiau šiuo metu pastebima labai aukštos būsto palūkanų normos (virš 9 % be banko maržos), o tai stabdo NT rinkos aktyvumą.

Remiantis sukurto prognozavimo modelio, kuris apima tris tyrimo metodus, logine analize galime teigti, kad Kauno gyvenamojo NT rinkos segmentų trumpalaikė (2 m) ateities prognozė yra kritimas nuo 10 iki 50 procentų.

IŠVADOS IR PASIŪLYMAI

Išnagrinėjus teorinius NT rinkos aspektus, atlikus Lietuvos gyvenamojo NT rinkos analizę, pateikus Kauno gyvenamojo NT rinkos trumpalaikę (2 m) ateities prognozę, galima daryti tokias išvadas:

1. Literatūros analizė parodė, kad plačiąja prasme rinką galima apibūdinti kaip sistemą, kuri yra reguliuojama tarpusavyje veikiant paklausai ir pasiūlai. Siauresne prasme rinką galima suvokti kaip prekių ir paslaugų pirkimo-pardavimo vietą. Sąveikaujant NT rinkos paklausai ir pasiūlai susiformuoja nekilnojamojo turto rinka. Pagrindinis NT požymis – jo nejudamumas, fiksuota jo buvimo vieta. Autoriai išsakantys nuomonę apie palankią efektyvios NT rinkos įtaka ekonomikai paprastai laikosi pozicijos, jog nekilnojamojo turto rinkos augimas skatina ekonomikos plėtrą. Kita nuomonė – „realios ekonomikos“ atstovų, kurie teigia, kad investicijos į nekilnojamąjį turtą atitraukia finansinius išteklius iš kitų ūkio šakų ir gali sukelti ekonomikos nuosmukį.

2. Išnagrinėjus mokslinę literatūrą galime teigti, kad NT rinka pagal efektyvumą ir pobūdį neatitinka kitų rinkų lygio, kadangi ji neturi būtinų charakteristikų, reikalingų pasiekti maksimalų rinkos efektyvumą. Pagal NT rūšį ir nuosavybės teisės skirtumus skiriama penkios plačios NT rinkos kategorijos: Gyvenamosios paskirties NT; Komercinis NT; Industrinis NT; Žemės ir miškų ūkio paskirties žemė; Specialios paskirties NT. Pagal funkcinę paskirtį NT skiriamas į dvi stambias kategorijas: gyvenamąjį ir komercinį NT. Gyvenamasis NT skirstomas į pirminę ir antrinę rinkas.

3. Remiantis pagrindiniais NT rinkos tyrinėtojų darbais nekilnojamojo turto rinką galime apibūdinti kaip netobulos konkurencijos rinką, dėl ko atsiranda jos esminės savybės, tokios kaip kiekvieno objekto unikalumas, skirtingos finansavimo sąlygos, sudėtingos juridinės teisės, žemas likvidumo laipsnis. NT rinka, kaip ir bet kuri kita rinka, paskirsto šį deficitinį išteklių, naudodama kainų mechanizmą.

4. Pagrindiniai autoriai teigia, kad nekilnojamojo turto rinkos, kaip ir verslo, vystymosi ciklai susideda iš keturių fazių: Ekspansijos; Sulėtėjimo, piko ir kritimo; Nuosmukio; Sulėtėjusio nuosmukio, sąstingio ir pakilimo. Yra skiriama ilgo ir trumpo laikotarpio nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo ciklai. Rinkos analizė paprastai atliekama dviem etapais: analizuojami rinkos duomenys, tiesiogiai apibūdinantys rinkos būklę ir raidos tendencijas bei nagrinėjami veiksniai, nulemiantys rinkos būklę ir plėtros tendencijas. Prognozavimo metodai skirstomi į kokybinius ir kiekybinius.

5. Atlikus Lietuvos gyvenamojo NT rinkos analizę galime teigti, kad Lietuvoje 98 proc. būsto nuosavybės teisė priklauso gyventojams ir tai aukščiausias rodiklis ne tik ES, bet ir tarp kitų Rytų Europos valstybių. Vidutiniškai vienam Lietuvos gyventojui gyvenamojo ploto tenka maždaug tik 40

proc. ES vidurkio. Lietuvoje gyvenamojo NT rinka žengė į naują etapą. Itin spartų kainų kilimą keičia mažėjančios nekilnojamojo turto kainos bei atsiradęs pesimizmas. Jau nuo pat 2008 metų pradžios smunkantys tiek pasaulio, tiek Lietuvos ekonominiai rodikliai, staigūs būsto paskolų ir statybų sektoriaus kreditavimo sąlygų pasikeitimai, prastos ūkio ateities plėtros prognozės lėmė spartų būsto pardavimų ir nuomos kainų kritimą bei ženklų naujos statybos būsto pasiūlos mažėjimą visoje Lietuvoje. 2007 m. nekilnojamojo turto rinkos Lietuvoje stabilizavimosi. Neigiami kainų pokyčiai 2008 metais buvo fiksuojami visuose gyvenamosios paskirties NT segmentuose, būsto kainos Lietuvos didmiesčiuose vidutiniškai sumažėjo 20%.

6. Remiantis autorių straipsniais galima teigti, kad pagrindiniai veiksniai, kurie įtakoja Lietuvos gyvenamojo NT rinką yra šie: Pajamos; Demografiniai ir gyventojų veiksniai; Paklausos ir pasiūlos veiksniai; Ekonominės tendencijos; Teisinė aplinka ir valdžios reguliavimas. Pagrindiniai veiksniai lemiantys šiuo metu gerokai sumažėjusią paklausą būstui yra šie: Išaugusios ir vis dar tebeaugančios būsto paskolų palūkanos; Potencialių pirkėjų ryžto trūkumas; Neigiamus NT kainų pokyčiai pasaulyje bei niūrios prognozės NT rinkai bei visai šalies ekonomikai.

7. Atlikus Kauno regiono gyvenamojo NT rinkos analizę galime teigti, kad Kauno mieste būtų pasiūla ženkliai didesnė už paklausą, siūloma daug senos statybos butų skirtinguose miesto rajonuose, taip pat yra nemažai pavienių naujos statybos daugiabučiuose esančių butų. 2008 metais senos statybos butai pigo 20 %, naujos statybos butai pigo 15 %, lyginant su 2007 metais. Daugiausiai buvo siūloma nuomotis 2-3 kambarių butus. Kauno mieste ir jo priemiesčiuose naujos statybos gyvenamųjų namų kvartalai statomi daug sparčiau, negu ankstesniais metais. Rinkoje pastebimas vis didesnis susidomėjimas individualiais namais, populiarėja tvarkingos, vieningo stiliaus namų gyvenvietės, tačiau kol kas jų statoma sąlyginai mažai. Pagrindinis gyvenviečių trūkumas tai infrastruktūros nebuvimas.

8. Kauno gyvenamojo NT rinkos tyrimas susideda iš trijų tyrimo metodų, tai SSGG analizė, anketinė apklausa bei regresinė analizė. Šie metodai yra apjungiami į vieną objektyvų modelį, kuris leidžia su dideliu patikimumu prognozuoti gyvenamojo NT rinkos trumpalaikes (2 m) ateities perspektyvas.

9. Remiantis pirmo metodo SSGG analizės tyrimo rezultatais galime daryti tokias išvadas, kad daugiau išskiriama rinkos silpnųjų ir grėsmių negu stipriųjų bei galimybių. Pastebima tokie teigiami veiksniai kaip sumažėję statybų kaštai, padidėjusi NT statybai tinkamų žemės sklypų pasiūla bei sumažėjęs NT tarpininkų bei „spekulantų“ skaičius. Pagrindiniai neigiami veiksniai tai nepalankios finansinės sąlygos, sumažėjęs darbo užmokestis, krentančios kainos, neigiamos prognozės NT sričiai bei visai ekonomikai, grėsianti emigracijos banga, susprogęs NT rinkos „burbulas“.

10. Remiantis antro metodo anketinės apklausos tyrimo rezultatais galime daryti tokias išvadas, kad didžiausią įtaką gyvenamojo NT rinkai turintys veiksniai yra: gyvenamojo būsto ir būsto nuomos kainos; gyventojų pajamos ir finansinės sąlygos. Butų segmente didžiausia pasiūla yra renovuotų senos statybos bei neremontuotų senos statybos butų. Ir individualių namų ir sublokuotų individualių namų rinkos segmentuose didžiausia pasiūla yra neįrengtų naujos statybos individualių namų bei sublokuotų individualių namų. Mažiausia butų, individualių namų bei sublokuotų individualių namų pasiūla yra prestižinių, prabangių, išskirtinėse vietose esančių butų. Tiek Kauno gyvenamojo NT rinkos bendrai, tiek skirtingų segmentų kainų pokyčiai pasiskirstę panašiais kritimo intervalais. Butų kainų mažėjimo tendencijos yra nuo 30 iki 50 procentų. Individualių namų ir sublokuotų individualių namų kainų mažėjimas prognozuojamas nuo 10 iki 30 procentų per ateinančius dvejus metus.

11. Remiantis trečio tyrimo metodo regresinės analizės rezultatais galime daryti išvadas, kad tiek Kauno miesto senos statybos suremontuotų butų, tiek naujos statybos individualių namų ir sublokuotų individualių namų su daline apdaila vidutinės kainos prognozei geriausiai tinka ketvirtoji regresijos lygtis. Naudojame tik būsto palūkanų normos ir vidutinio mėnesinio darbo užmokesčio Kauno apskrityje santykis. Logistinės kreivės pagalba suskaičiuotas tiek butų segmento tiek individualių bei sublokuotų individualių namų segmento prisotinta NT kaina yra mažesnė už didžiausią vidutinę vieno kvadratinio metro būsto kainą, todėl trumpalaikė ateities prognozė yra rinkos mažėjimas. Tačiau dėl duomenų nepakankamumo negalima tiksliai nustatyti koku tempu pagal logistinę kreivę rinka kris per ateinančius 2 metus. Todėl tikslesnei prognozei naudojama anketinės apklausos tyrimo rezultatai.

12. Remiantis sukurto prognozavimo modelio, kuris apima tris tyrimo metodus, logine analize galime teigti, kad Kauno gyvenamojo NT rinkos segmentų trumpalaikė (2 m) ateities perspektyva yra kainų kritimas nuo 10 iki 50 procentų. Remiantis kainų kitimo tendencijų rezultatais galima teigti, kad Kauno gyvenamojo NT rinkos segmentų kainos atspindi rinkos tendencijas.

Suformuluota hipotezė, kad nėra vienintelio objektyvaus metodo leidžiančio su dideliu patikimumu prognozuoti gyvenamojo NT rinkos perspektyvas, patvirtinama.

Norint prognozuoti su dideliu patikimumu gyvenamojo NT rinkos segmentų trumpalaikes (2 m) ateities perspektyvas siūloma taikyti sukurtą teorinį modelį – tyrimo metodų kompleksą, kuris susideda iš trijų tyrimo metodų, tai SSGG analizės, anketinės apklausos bei regresinės analizės matematinių skaičiavimų.

LAUKAITIS, Nerijus. (2009) *Real Estate Market Prospects of Kaunas Region*. MBA Graduation Paper. Kaunas: Kaunas Faculty of Humanities, Vilnius University. 64 p.

SUMMARY

In the last few decades economic conditions has changed dramatically because of real estate market huge impact for the economy development. Obviously, that real estate market involves financial, constructional, building materials, working resources, goods, and other markets.

More than once the historical guidelines of many countries had disclosed the threat of real estate market fluctuation to the harmonious development of a national economy. Encouragements of experts to resist euphoria came short of living standards' growth and the psychological impulse that followed the tendency of residential real estate market' growth. It was favourable for real estate developers because dwelling prices were growing and the demand was great, but since the end of year 2007, situation in real estate market' changed. Not only in this sector but also in economy some sings of recession in trade can be observed.

The object of this thesis is residential real estate market in Lithuania. The purpose is to create theoretical model, which allows forecasting residential real estate market future prospects of Kaunas region in the short time period (2 years). The main methods used in this thesis are literature analysis and (SWOT, questionnaire, nonlinear regression) residential real estate market of Kaunas region survey. The structure of this thesis is divided into three main sections: first part includes theoretical real estate market' aspects; second part – analysis of Lithuania' residential real estate market; third part – residential real estate market of Kaunas region survey and market future prospect.

The survey has shown that in Lithuania 98 % ownership belongs to the residents and it is the highest index not only in the European Union but also in others Western Europe countries. Over the last few years 2002-2007 there was 30%-40% and in some segments even 60 % annual price growth, but in year 2007 prices stabilized, and from then it is declining. The BMA thesis reveals the characteristics of dwelling real estate structures and market in Lithuania. Residential real estate market segments are divided into three types of dwelling: apartments, individual dwelling houses and cottages.

The results of the survey have led to the conclusion that using theoretical model which was created from three types of research (SWOT, questionnaire, regression) was made forecast of dwelling prices in Kaunas region. According to the short-term (2 years) dwelling price forecast decline can be expected in the near future from 10 to 50 percents.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

Mokslinės literatūros sąrašas:

1. BELAZARIENĖ, G. (2000). *Ekonominės plėtros metodologiniai principai Ekonomika ir vadyba. Aktualijoks ir metodologija*. Kaunas: Technologija. P. 63.
2. BELINSKAJA Larisa, RUTKAUSKAS Virgilijus. (2007) *Būsto kainų burbulo sproginimas – problemos vertinimas*. Ekonomika, Vilnius: Vilniaus Universitetas, p. 7-27. ISSN 1392–1258.
3. BURINSKIENĖ Marija. (1998) *Government assistance program in the housing sector in Lithuania*. Facilities, Vilnius: VGTU, Nr. 16 (12), p. 295-301. ISSN 0263-2772.
4. BRZESKI, W.J.; DOBROWOLSKI, G.; KOZLOWSKI, E.P.; SĘDEK, S.; JARUŠEVIČIUS, V.; MITKUS, S.; (2006) *Nekilnojamojo turto vadovas*. Vilnius: Privati erdvė, p. 350. ISBN 83-86576-69-3.
5. DUBINAS, V. (1997). *Nekilnojamojo turto rinka*. Vilnius: Lietuvos informacijos institutas.
6. GALINIENĖ Birutė, MARČINSKAS Albinas, MALEVSKIENĖ Skaistė. (2006) *Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos ciklai*. Ūkio technologinis ir ekonominis vystymasis, Vilnius: VGTU, Nr. 12 (2), p. 161-167. ISSN 1392-8619.
7. GALINIENĖ Birutė, BUMELYTĖ Junona. (2008) *Development of Real estate funds in Europe and Lithuania*. Ekonomika, Vilnius: Vilniaus Universitetas, p. 58-70. ISSN 1392–1258
8. GALINIENĖ, Birutė. (2004) *Turto ir verslo vertinimo sistema*. Monografija. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla. p.307. ISBN 9986-19-663-9.
9. GASILIONIS Algimantas, KASPERAVIČIUS Algimantas. (2006) *Nekilnojamojo turto administravimas*. Vilnius : Technika,. P. 164. ISBN 9986-05-951-8.
10. GAVELIS Vytautas, KLIMAŠAUSKIENĖ Danguolė, KOSTELNICKIENĖ Vilija, MIKUČIONIS Petras. (2000) *Mikroekonomika*. Vilnius: Enciklopedija, p. 415. ISBN 9986-433-24-X
11. JUREVIČIENĖ Daiva. (2007) *Jaunų šeimų būsto problema ir darbo jėgos judėjimas*. Ekonomika, Vilnius: Vilniaus Universitetas, p. 94-108. ISSN 1392–1258.
12. KARDELIS Kęstutis. (2002) *Mokslinių tyrimų metodologija ir metodai*. Kaunas: Judex, p. 400. ISBN 9955-655-35-6
13. KLIMAŠAUSKIENĖ Danguolė. (2007) *Konkurencijos samprata ekonomikos teorijoje*. Ekonomika, Vilnius: Vilniaus Universitetas, p. 109-123. ISSN 1392–1258.
14. LUOBIKIENĖ, Irena. (2003) *Sociologinių tyrimų metodika*. Mokomoji knyga. Kaunas: Technologija, p 138. ISBN

15. MARČINSKAS, A. ir GALINIENĖ, Birutė. (2004). *Lietuvos turtas: jo vertė ir vertintojai* // Vilnius: VU leidykla, 2001, Nr. 54, p. 37-43.
16. MARTINKUS Bronislovas, ŽILINSKAS Vytautas Jonas. (2008) *Ekonomikos pagrindai*. Kaunas: Technologija, p. 790. ISBN 978-9955-24-546-8
17. RASLANAS, Saulius. (2005) *Nekilnojamojo turto vertinimo tobulinimas*. Vilnius: Technika. 32 p. ISBN 9986-05-923-2.
18. REVELTAS, Arūnas. (2003) *Visos paslaptys, kurias reikia žinoti, perkant ir parduodant nekilnojamąjį turtą*. Vilnius: A.Reveltas. 175 p. ISBN 9955-507-76-4.
19. RUTKAUSKAS, Aleksandras, Vytautas. (2001) *Nekilnojamojo turto plėtotė, investicijos ir rizika*. Monografija. Vilnius: Technika. p.404. ISBN 9986-05-484-2.
20. BISWAJIT, Das. (2005) *Real estate market: new economy new business*. New Delhi: Excel Books. 405 p. ISBN 8174464441.
21. BRUEGGEMAN, William. (2005) *Real estate finance and investment*. New York: McGraw-Hill. 640 p. ISBN 007-123821-2.
22. CHULTE Karl-Werner, ROTTKE Nico, PITSCHKE Cristoph. (2005) *Transparency in the German real estate market*. Journal of property Investment & Finance, Emerald Group Publishing Limited, Vol. 23 No. 1, pp. 90-108. DOI 10.1108/14635780510575111.
23. DASSO, J., SHILING, J.D., RING, A.A. (1995). *Real Estate*. New Jersey: Prentice Hall.
24. FORD, D. A. (1994). *Fundamentals of Real Estate Investment for Decision Makers*. St. Paul, MN: West Publishing Company.
25. FOREST, Capie. (1997) *Asset prices and the real economy*. London: Macmillan Press. 286 p. ISBN 0-333-62892-6.
26. FRIEDMAN, Jack. (2000) *Dictionary of real estate terms*. Hauppauge, NY: Barron's Educational Series. 254 p. ISBN 0764180142.
27. HAMILTON, Dan. (2006) *Real estate marketing and sales essentials: steps for success*. Mason, Ohio: Thomson/South-Western. 436 p. ISBN 0324314108.
28. JACKOBUS, Charles. (2006) *Real estate: an introduction to the profession*. Mason (Ohio): Thompson, South-Western. 510 p. ISBN 0-324-30563-X.
29. KAHR, Johsua. (2005) *Real estate market valuation and analysis*. Hoboken, N.J.: Wiley. 245 p. ISBN 9780471655268.
30. KAUKO, Tom. (2005). *Residential property value and locational externalities. On the complementarity and substitutability of approaches*. Journal of property Investment and finance. VOL 21, Nr. 3., p. 250-270.

31. KRYVOBOKOV Marko. (2007) *What location attributes are the most important for market value?* Property management, Emerald Group Publishing Limited, Vol. 25 No. 3, pp. 257-286. DOI 10.1108/02637470710753639.
32. LIAS Rode. (2002) *Developing an Estonian national facilities management standard.* Facilities, MCB UP Limited, Vol. 20 No. 13/14, pp. 414-422. ISSN 0263-2772.
33. LING, David. (2005) *Real estate principles: a value approach.* Boston: McGraw-Hill. 705 p. ISBN 0-07-319614-2.
34. MACKMIN David. (1999) *Valuation of the real estate in global markets.* Property management, MCB University Press, Vol. 17 No. 4, pp. 353-367. ISSN 0263-7472.
35. MAKSIMOV, S. N. (2000). *Verslo nekilnojamojo turto rinkoje pagrindai.* Sankt-peterburgas: ZAO Pyter Buk. 567 p.
36. RONDEAU, Edmond. (2006) *Facility management.* Hoboken: Wiley. 508 p. ISBN 0-471-70059-2.
37. SCHMITS, Adriene. (2001) *Real estate market analysis.* Washington, DC: ULI-the Urban Land Institute. 200 p. ISBN 0874208688.
38. SIEDEL, George. (2006) *Real estate Law.* Mason (Ohio): Thompson/West. 610 p. ISBN 0-324-20480-9.
39. SPIRA, Christina Hoffman. (2007) *1,200 Great sales tips for real estate pros.* 260 p. ISBN 0470096896.
40. SUGARS, Bradley. (2005) *The real estate coach.* New York: McGraw-Hill. 199 p. ISBN 0-07-146662-2.
41. STEWARD, Pat. (2004) *Real estate marketing.* Terra Alta, WV: Diamond Books. 119 p. ISBN 0929915313.
42. UN/ECE Real Estate Advisory Group (2005). *Benefits of Developing Real Estate Markets in Countries with Economics in Transition.* Rome.

Informacijos šaltinių sąrašas:

43. KUODIS, Raimondas. (2004) *Ar buvo nekilnojamojo turto burbulas Lietuvoje? Ką prognozuoja rinkos ekspertai?* Vilnius. [žiūrėta 2009 11 10]. Prieiga per internetą: <<http://www.ekonomika.org>>
44. Lietuvos Respublikos Seimas. (1999) *Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (1999 05 25 Nr. VIII-1202)*. Valstybės žinios Nr. 52-1672.
45. Lietuvos statistikos departamentas. [žiūrėta 2007 01 10]. Prieiga per internetą: <<http://www.std.lt>>.
46. UAB „In real“. (2009) *Būsto rinkos apžvalga*. Vilnius. [žiūrėta 2009 04 22]. Prieiga per internetą: <http://www.inreal.lt/nt/rinkos_tyrimai/menesines_nt_rinkos_apzvalgos/rinkos_apzvalgos>.
47. UAB „OBER-HAUS“. (2008) *Gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos apžvalga*. Vilnius. [žiūrėta 2008 11 10]. Prieiga per internetą: <http://www.oberhaus.lt/files/OH_2008_I_pusm_busto_apzvalga.PDF>.
48. UAB „OREM“. (2008) *Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos apžvalga*. Vilnius. [žiūrėta 2008 11 10]. Prieiga per internetą: <http://www.reals.lt/NT_rinkos_apzvalga_2008.pdf>.

Anketa

Gerbiamas respondente,

Vilniaus Universiteto, Kauno Humanitarinio Fakulteto, verslo administravimo studijų krypties studentas atlieka anketinę apklausą, kurios tikslas - nustatyti Kauno regiono gyvenamojo NT rinkos tendencijas ateinančiam 2 metų laikotarpiu. Prašau Jūsų atsakyti į žemiau pateiktus klausimus, pasirenkant Jums labiausiai tinkantį atsakymo variantą. Jūsų konfidencialumas bus užtikrintas, o duomenys panaudoti tiriamojo darbo analizei.

Atsakymus žymėkite. ○ Pildydami anketą Jūs užtruksite 5 minutes.

1. Kurioje NT rinkos kategorijoje dirbate:

- Gyvenamasis nekilnojamas turtas
- Komercinis nekilnojamas turtas
- Žemės ir miškų ūkio paskirties žemė
- Industrinis nekilnojamas turtas
- Specialios paskirties nekilnojamas turtas
- Kita _____

2. Kaip Jūs vertinate žemiau išvardintus veiksnius pagal jų įtaką gyvenamojo NT rinkai. Pirmas pasirinkimas, faktorius - labiausiai įtakojęs rinką, paskutinis - faktorius mažiausiai įtakojęs rinką.

- Ekonominiai rodikliai
- Finansinės sąlygos
- Gyventojų pajamos
- Demografiniai veiksniai
- Gyvenamojo būsto ir nuomos kainos

3. Kaip Jūs vertinate žemiau išvardintus veiksnius pagal jų įtaką gyvenamojo NT kainai . Pirmas pasirinkimas, faktorius - labiausiai įtakojęs kainą, paskutinis pasirinkimas - faktorius mažiausiai arba visai neturėjęs jokios įtakos kainai

- Bankų išduodamos paskolos skirtos būstui įsigyti
- Nedidelės banko paskolų palūkanų normos
- Mokesčių lengvatos taikomos būsto paskoloms
- Statybų kaštai (medžiagos, darbuotojų atlyginimai ir t.t.)
- Gyventojų lūkesčiai dėl būsimų pajamų ateityje
- Užsienyje dirbantys lietuviai kurie įsigyja NT Lietuvoje
- NT tarpininkai arba „spekulantai“
- NT vystytojo didelės pelno maržos
- NT statybai tinkamų žemės sklypų trūkumas
- Lietuvos ekonominė situacija, atlyginimai, pragyvenimo lygis
- Tendencingi straipsniai spaudoje ar interneto portaluose

4. Jūsų nuomone pagrindiniai veiksniai lemiantys sumažėjusią pirkėjų paklausą būstui (pateikite pagal svarbumą, kai 1 - mažiausiai įtakojančios, 5 - labiausiai įtakojančios)

- Sumažėjęs vidutinis mėnesinis darbuotojų darbo užmokestis, augantis nedarbo lygis
- Nepalankios finansinės sąlygos, išaugusios būsto paskolų palūkanos
- Potencialių pirkėjų ryžto trūkumas baiminantis kainų korekcijos neigiama linkme
- Neigiamos prognozės NT sričiai ir visai ekonomikai
- Kita _____

1 PRIEDAS (TĖSINYS)

5. Kokių butų pastebima didžiausia pasiūla rinkoje:
- Prestižiniai, prabangūs, išskirtinėse vietose esantys butai
 - Neįrengti naujos statybos butai
 - Įrengti naujos statybos butai
 - Renovuoti senos statybos butai
 - Neremontuoti senos statybos butai
 - Kita_____
6. Kokių individualių namų pastebima didžiausia pasiūla rinkoje:
- Prestižiniai, prabangūs, išskirtinėse vietose esantys individualūs namai
 - Neįrengti naujos statybos individualūs namai
 - Įrengti naujos statybos individualūs namai
 - Renovuoti senos statybos individualūs namai
 - Neremontuoti senos statybos individualūs namai
 - Kita_____
7. Kokių sublokuotų gyvenamųjų namų pastebima didžiausia pasiūla rinkoje:
- Prestižiniai, prabangūs, išskirtinėse vietose esantys sublokuoti gyvenamieji namai
 - Neįrengti naujos statybos sublokuoti gyvenamieji namai
 - Įrengti naujos statybos sublokuoti gyvenamieji namai
 - Renovuoti senos statybos sublokuoti gyvenamieji namai
 - Neremontuoti senos statybos sublokuoti gyvenamieji namai
 - Kita_____
8. Jūsų nuomone per artimiausius 2 metus butų kainos Kaune: (Pasirinkite vieną iš tolesnių atsakymų)
- Kris iki 10 %
 - Kris nuo 10 % iki 30 %
 - Kris nuo 30 % iki 50 %
 - Kris nuo 50 % iki 70 %
 - Kris daugiau kaip 70 %
 - Kita_____
9. Jūsų nuomone per artimiausius 2 metus individualių gyvenamųjų namų kainos Kaune: (Pasirinkite vieną iš tolesnių atsakymų)
- Kris iki 10 %
 - Kris nuo 10 % iki 30 %
 - Kris nuo 30 % iki 50 %
 - Kris nuo 50 % iki 70 %
 - Kris daugiau kaip 70 %
 - Kita_____
10. Jūsų nuomone per artimiausius 2 metus sublokuotų gyvenamųjų namų kainos Kaune: (Pasirinkite vieną iš tolesnių atsakymų)
- Kris iki 10 %
 - Kris nuo 10 % iki 30 %
 - Kris nuo 30 % iki 50 %
 - Kris nuo 50 % iki 70 %
 - Kris daugiau kaip 70 %
 - Kita_____

1 PRIEDAS (TĖSINYS)

11. Jūsų nuomone per artimiausius 2 metus gyvenamojo NT rinkos bendros ateities tendencijos Kaune:
(Pasirinkite vieną iš tolesnių atsakymų).

- Kris iki 10 %
- Kris nuo 10 % iki 30 %
- Kris nuo 30 % iki 50 %
- Kris nuo 50 % iki 70 %
- Kris daugiau kaip 70 %
- Kita _____

12. Jūsų nuomone kurioje iš pateiktų gyvenamojo NT rinkų segmentų bus didžiausias nuosmukis per ateinančius 2 metus.

- Butų rinka
- Individualių gyvenamųjų namų rinka
- Sublokuotų gyvenamųjų namų rinka
- Kita _____

13. Jūsų lytis

- Vyras
- Moteris

14. Jūsų amžius

- Iki 20 metų
- 21 - 25 metai
- 26 - 34 metai
- 35 - 44 metai
- 45 - 64 metai
- 65 metai ir daugiau

15. Kokia Jūsų darbo patirtis NT srityje?

- Iki 2 metų.
- 2 - 4 metai
- 5 - 8 metai
- 8 ir daugiau

16. Jūsų pareigos

- Vadovas
- Vadovo pavaduotojas
- Projektų vadovas
- NT brokeris
- Vertintojas
- Kita _____

Dėkoju už atsakymus !!!

2 PRIEDAS

Kauno regiono gyvenamojo NT rinkos skirtingų segmentų kainų lentelės.

VIDUTINĖS BUTŲ PARDAVIMO KAINOS KAUNO MIESTE

in real
NEKILNOJAMASIS TURTAS

2008 m. IV ketv.

Pardavimo kainos Lt/kv.m	1 kambario		2 kambarių		3 kambarių		4 ir daugiau kambarių		Vidutinės butų pardavimo kainos				
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	vid.	III ketv.	%
Centras, Senamiestis													
Naujos statybos butų kainos (pirminė rinka, dalinė apdaila)	5.000	8.000	5.000	9.000	4.500	8.500	4.500	8.000	4.800	8.200	6.000	6.300	-5
Naujos statybos butų kainos (pirminė rinka, pilna apdaila)	5.500	9.000	6.000	9.000	5.000	9.000	5.000	9.000	5.500	9.000	6.500	6.800	-4
Senos statybos renovuotų butų kainos	4.500	8.000	4.400	7.500	4.300	7.500	4.000	6.500	4.200	7.300	5.500	5.700	-4
Senos statybos remontuotų butų kainos	3.800	6.000	4.000	6.000	3.900	5.900	3.500	5.500	3.800	6.000	4.500	4.700	-4
Žaliakalnis													
Naujos statybos butų kainos (pirminė rinka, dalinė apdaila)	4.900	7.500	4.900	8.000	4.500	7.500	4.500	7.000	4.800	7.800	6.000	6.200	-3
Naujos statybos butų kainos (pirminė rinka, pilna apdaila)	5.600	8.300	5.700	8.500	5.300	7.800	4.800	7.500	5.400	8.200	6.200	6.500	-5
Senos statybos renovuotų butų kainos	4.000	6.400	4.200	6.500	4.000	6.200	3.900	6.000	4.000	6.400	5.000	5.100	-2
Senos statybos remontuotų butų kainos	3.800	5.500	4.000	5.800	3.800	5.500	3.500	5.000	3.600	5.700	4.500	4.800	-6
Aleksotas, Dainava, Freda, Panemunė, Petrašiūnai, Šančiai													
Naujos statybos butų kainos (pirminė rinka, dalinė apdaila)	3.800	5.800	4.000	6.000	3.800	5.700	3.500	5.500	3.800	5.500	4.500	4.800	-6
Naujos statybos butų kainos (pirminė rinka, pilna apdaila)	5.000	6.300	5.000	6.400	4.800	6.200	4.500	6.000	4.600	6.200	5.400	5.600	-4
Senos statybos renovuotų butų kainos	3.700	4.900	3.800	5.000	3.700	4.700	3.500	4.500	3.600	4.700	4.100	4.300	-5
Senos statybos remontuotų butų kainos	3.200	4.200	3.400	4.200	3.200	4.000	3.100	3.900	3.200	4.100	3.500	3.700	-5
Eiguliai, Kalniečiai, Šilainiai													
Naujos statybos butų kainos (pirminė rinka, dalinė apdaila)	3.900	6.200	4.000	6.300	3.800	6.000	3.500	5.500	3.600	5.700	4.900	5.100	-4
Naujos statybos butų kainos (pirminė rinka, pilna apdaila)	5.200	6.400	5.300	6.500	5.000	6.300	4.500	6.200	4.600	6.400	5.200	5.500	-5
Senos statybos renovuotų butų kainos	4.200	5.100	4.300	5.000	4.100	4.900	3.000	4.100	3.100	5.000	4.200	4.400	-5
Senos statybos remontuotų butų kainos	3.500	4.400	3.600	4.400	3.500	4.200	2.900	3.800	3.000	4.200	3.700	3.900	-5

VIDUTINĖS NAMŲ PARDAVIMO KAINOS KAUNO MIESTE

in real
NEKILNOJAMASIS TURTAS

2008 m. IV ketv.

Pardavimo kainos, Lt	Nauja statyba, visa apdaila		Nauja statyba, dalinė apdaila		Naujos statybos namų vidutinės kainos		
	nuo	iki	nuo	iki	vid.	III ketv.	%
Aleksotas	-	-	450.000	600.000	500.000	550.000	-9
Dainava	-	-	470.000	600.000	500.000	520.000	-4
Domeikava	-	-	600.000	480.000	420.000	450.000	-7
Freda	-	-	400.000	500.000	460.000	500.000	-8
Garliava	-	-	400.000	500.000	465.000	500.000	-7
Giraitė	550.000	650.000	400.000	500.000	500.000	550.000	-9
Kleboniškis	-	-	650.000	750.000	700.000	750.000	-7
Narsiečiai	600.000	800.000	420.000	520.000	550.000	600.000	-8
Noreikiškės	750.000	800.000	-	-	770.000	770.000	0
Ramučiai	-	-	400.000	550.000	440.000	450.000	-2
Ringaudai	-	-	500.000	620.000	580.000	600.000	-3
Romainiai	500.000	700.000	450.000	550.000	550.000	600.000	-8
Sargėnai	-	-	400.000	500.000	450.000	480.000	-6
Šilainiai	-	-	700.000	800.000	740.000	750.000	-1
Vaišvydava	650.000	750.000	350.000	480.000	550.000	600.000	-8
Vilijampolė	550.000	70.000	-	-	600.000	650.000	-8
Vytėnai	1.100.000	1.300.000	-	-	1.200.000	1.250.000	-4
Karmėlava	-	-	320.000	450.000	390.000	400.000	-3
Mastaičiai	-	-	420.000	550.000	480.000	500.000	-4
Raudondvaris	-	-	400.000	480.000	440.000	450.000	-2
Šilėnava	-	-	300.000	420.000	350.000	380.000	-8

2 PRIEDAS (TĘSINYS)

NEKILNOJAMOJO TURTO KAINOS LIETUVOJE / 2009 m., sausis



Visos kainos paskaičiuotos litais

Butų kainos (Lt/m ²)	1 kambario		2 kambarių		3 kambarių		4 ar daugiau kambarių	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
Vilniaus centras, Senamiestis, Užupis								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	7.800	15.000	7.000	14.000	6.500	13.000	6.000	13.000
senos statybos namuose renovuoti butai	7.400	14.000	7.200	13.000	7.000	12.000	6.800	12.000
senos statybos namuose nerenovuoti butai	6.000	8.000	5.500	7.500	5.000	7.200	4.600	6.800
Prestiziniai rajonai (Naujamiestis, Antakalnis, Žvėrynas)								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	6.800	9.500	6.500	9.000	6.000	8.500	5.500	8.000
senos statybos namuose renovuoti butai	6.000	8.800	5.800	8.400	5.500	7.800	5.500	7.500
senos statybos namuose nerenovuoti butai	5.000	6.800	4.600	6.400	4.400	6.200	4.400	6.000
Gyvenamieji rajonai (Viršuliškės, Karoliniškės, Lazdynai, Fabijoniškės, Justiniškės, Šeškinė, Pašilaičiai, Pilaitė, Žirmūnai, Jeruzalė, Baltupiai, Santariškės)								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	4.200	6.800	3.800	6.600	3.500	6.400	3.400	6.000
butai senos statybos blokiniuose namuose	4.400	5.600	4.000	5.400	3.500	5.000	3.300	4.500
butai senos statybos plytiniuose namuose	5.200	6.400	4.800	6.200	4.200	5.800	4.100	5.200
Kiti rajonai (Ž. Paneriai, Grigiškės, Naujoji Vilnia ir kt.)								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	4.000	5.200	3.800	5.000	3.200	4.600	2.800	4.200
standartiniai butai	4.000	5.200	3.800	5.200	3.700	4.800	3.500	4.400
Kauno centras, Senamiestis								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	4.700	9.000	4.500	9.000	4.500	9.000	4.500	8.500
senos statybos namuose renovuoti butai	5.300	7.000	5.200	7.000	5.100	6.500	5.000	6.500
senos statybos namuose nerenovuoti butai	4.300	6.000	4.200	6.000	4.100	5.800	4.000	5.700
Žaliakalnis								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	4.700	7.400	4.600	7.200	4.500	7.000	4.500	6.700
senos statybos namuose renovuoti butai	4.700	6.700	4.500	6.500	4.500	6.300	4.200	6.000
senos statybos namuose nerenovuoti butai	4.000	6.200	4.000	5.800	3.800	5.700	3.500	5.000
Gyvenamieji rajonai								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	3.800	5.700	3.600	5.500	3.400	5.400	3.300	5.200
senos statybos namuose renovuoti butai	3.500	4.700	3.400	4.700	3.300	4.500	3.000	4.200
senos statybos namuose nerenovuoti butai	2.900	3.900	2.800	3.800	2.800	3.800	2.600	3.800
Priemiesčio rajonai								
nauja statyba (dalinė apdaila)	3.200	3.800	3.200	3.600	3.000	3.500	nėra pasiūlos	

Individualių ir sublokuotų namų (~150-200 m ²) kainos (Lt)	naujos statybos (dalinė apdaila)		senos statybos	
	nuo	iki	nuo	iki
Vilniaus centras ir prestižiniai rajonai	1.500.000	3.500.000	1.200.000	2.500.000
Miegamieji rajonai	700.000	1.400.000	700.000	1.200.000
Priemiesčio rajonai	500.000	900.000	400.000	700.000
Kauno centras ir prestižiniai rajonai	810.000	2.000.000	750.000	3.500.000
Miegamieji rajonai	525.000	770.000	430.000	2.000.000
Priemiesčio rajonai	320.000	850.000	350.000	1.400.000
Klaipėdos centras ir prestižiniai rajonai	nėra pasiūlos		1.200.000	2.700.000
Miegamieji rajonai	550.000	1.100.000	650.000	1.400.000
Priemiesčio rajonai	370.000	750.000	450.000	720.000
Siaulių centras	300.000	1.200.000	250.000	1.000.000
Kiti rajonai	300.000	900.000	250.000	800.000
Panėvėžio centras	nėra pasiūlos		220.000	600.000
Kiti rajonai	240.000	450.000	130.000	500.000
Druskininkų centras	nėra pasiūlos		500.000	1.000.000
Kiti rajonai	350.000	600.000	350.000	800.000

Individualių namų ir butų nuomos kainos (Lt/mėn.)	1 kambario		2 kambarių		3 kambarių		4 kambarių ir daugiau		Individualūs namai	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
Vilniaus centras, Senamiestis, Užupis	800	1.800	1.100	2.700	1.500	4.800	1.800	7.000	5.000	10.000
Prestižiniai Vilniaus rajonai (Naujamiestis, Žvėrynas, Antakalnis)	700	1.700	900	2.500	1.400	4.800	1.800	6.500	4.000	12.000
Gyvenamieji rajonai	600	1.200	700	1.800	700	2.400	1.000	2.800	3.000	6.000
Kauno centras, Senamiestis, Žaliakalnis	700	1.400	800	1.800	1.000	2.500	1.300	3.000	3.000	5.000
Gyvenamieji rajonai	350	1.000	450	1.200	700	1.800	900	2.000	2.000	4.000
Klaipėdos centras, prestižiniai rajonai	700	1.200	1.000	1.800	1.000	2.000	1.500	2.500	2.500	5.000
Kiti rajonai	400	800	500	900	600	1.200	600	1.200	1.500	3.000
Siaulių centras	300	800	300	1.200	400	1.500	400	1.500	1.000	4.000
Kiti rajonai	200	500	300	600	300	800	300	800	1.000	2.500
Panėvėžio centras	200	400	250	600	300	600	250	600	1.200	1.500
Kiti rajonai	100	350	200	550	200	500	200	500	nėra pasiūlos	
Druskininkų centras	400	600	300	1.000	300	1.000	300	700	nėra pasiūlos	
Kiti rajonai	400	500	300	800	300	800	200	500	nėra pasiūlos	

3 PRIEDAS

Būsto paskolų palūkanų norma 2004-2009 m.

3.1. Suteiktos naujos paskolos nefinansin?ms korporacijoms ir nam? ?kiams ir j? pal?kan? normos	Paskolos b?stui ?sigyti fiksuojant pradin? norm?					
	iki 1 m.	nuo 1 m.				
3.1.2. Naujos paskolos nam? ?kiams1 ir j? pal?kan? normos	i? viso					
2004 10 - 2009 03	pal?kan?	metin?	suma,	pal?kan?	suma,	pal?kan?
	norma,%	paskolos	mln. Lt	norma,%	mln. Lt	norma,%
		gr? inimo				
		norma,%				
	14	15	16=18+20	17	18	19
2004 10	4,66	4,85	50,2	4,65	47,1	4,78
2004 11	4,76	5,11	46,3	4,70	43,0	5,64
2004 12	4,71	5,23	59,3	4,65	54,3	5,40
2005 01	4,52	5,05	33,5	4,54	30,6	4,29
2005 02	4,44	5,17	41,4	4,46	38,1	4,18
2005 03	4,55	5,10	47,8	4,49	42,4	5,07
2005 04	4,10	4,91	63,4	4,07	57,5	4,40
2005 05	4,05	4,42	61,2	3,91	54,8	5,34
2005 06	3,68	4,91	76,0	3,59	72,3	5,53
2005 07	3,61	3,94	73,5	3,53	68,0	4,70
2005 08	3,47	3,86	93,9	3,43	88,9	4,12
2005 09	3,61	4,06	91,0	3,54	86,4	5,02
2005 10	3,70	4,00	97,7	3,66	90,9	4,29
2005 11	3,57	4,11	130,3	3,57	123,7	3,69
2005 12	3,65	3,94	227,2	3,63	215,5	4,04
2006 01	3,65	4,12	164,0	3,63	154,9	4,09
2006 02	3,72	3,87	207,8	3,72	203,1	3,71
2006 03	3,81	4,02	309,0	3,79	295,9	4,18
2006 04	3,94	4,19	309,2	3,92	292,9	4,35
2006 05	4,06	4,22	395,0	4,04	376,0	4,64
2006 06	4,15	4,32	439,3	4,11	426,1	5,40
2006 07	4,33	4,50	391,9	4,30	371,2	4,89

3 PRIEDAS (TĖSINYS)

2006 08	4,50	4,63	425,5	4,44	403,1	5,56
2006 09	4,58	4,73	437,4	4,54	394,2	4,95
2006 10	4,76	4,91	495,5	4,67	415,4	5,22
2006 11	4,78	4,90	464,5	4,72	366,8	5,02
2006 12	4,84	5,00	513,4	4,78	383,2	5,01
2007 01	4,90	5,08	451,2	4,88	383,5	5,02
2007 02	4,98	5,12	543,9	4,96	436,1	5,07
2007 03	5,06	5,22	721,5	5,06	561,7	5,06
2007 04	5,35	5,50	594,9	5,36	437,9	5,31
2007 05	5,74	5,91	475,1	5,80	427,5	5,24
2007 06	5,97	6,26	315,9	5,98	283,8	5,83
2007 07	6,05	6,32	281,5	6,12	248,7	5,54
2007 08	6,56	6,78	284,5	6,42	240,4	7,31
2007 09	6,50	6,72	206,4	6,59	180,0	5,85
2007 10	6,69	6,92	194,4	6,82	165,8	5,94
2007 11	7,12	7,31	118,9	7,29	95,2	6,44
2007 12	7,36	7,58	113,3	7,77	91,5	5,63
2008 01	7,12	7,36	75,4	7,54	60,9	5,35
2008 02	6,57	6,81	81,7	7,00	61,7	5,22
2008 03	6,47	6,81	123,7	6,63	103,6	5,65
2008 04	6,54	6,79	156,4	6,63	133,5	6,02
2008 05	6,65	6,74	138,6	6,71	110,3	6,41
2008 06	6,68	6,84	133,3	6,80	114,2	5,97
2008 07	6,75	6,93	141,8	6,91	118,2	5,96
2008 08	7,12	7,31	113,0	7,07	91,5	7,34
2008 09	6,91	7,07	121,6	7,16	96,3	5,97
2008 10	7,63	7,95	107,2	8,03	84,6	6,13
2008 11	8,09	8,27	38,3	8,59	28,7	6,57
2008 12	7,41	7,51	38,5	8,80	26,2	4,43
2009 01	8,63	8,84	21,6	8,61	20,8	9,29
2009 02	9,23	9,53	46,2	9,33	43,9	7,34
2009 03	9,58	9,90	60,6	9,76	54,7	7,92