

VILNIAUS UNIVERSITETAS
EKONOMIKOS IR VERSLO ADMINISTRAVIMO FAKULTETAS

FINANSAI IR BANKININKYSTĖ

Aivaras Avižonis
MAGISTRO BAIGIAMASIS DARBAS

GYVENTOJŲ NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO ĮVEDIMO ANALIZĖ	ANALYSIS OF THE INTRODUCTION OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE TAX
---	--

Darbo vadovas: doc. dr. Linas Jurkšas

Vilnius, 2026

TURINYS

LENTELIŲ SĄRAŠAS	3
PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS	4
ĮVADAS	5
1. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO SVARBIAUSIŲ TYRIMŲ APŽVALGA.....	7
1.1. Nekilnojamojo turto mokesčio svarbiausi bruožai	7
1.2. Nekilnojamojo turto mokesčio paskirtis	12
1.3. Nekilnojamojo turto mokesčio kapitalizacija	15
1.4. Periodinio nekilnojamojo turto mokesčio poveikis nekilnojamojo turto rinkai	16
1.5. Nekilnojamojo turto mokesčio, taikomo būsto pardavimui, poveikis nekilnojamojo turto rinkai	22
2. EMPIRINIO TYRIMO METODIKA	25
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO POVEIKIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKAI VERTINIMAS	31
3.1. Tiriamų šalių atranka	31
3.2. Nekilnojamojo turto mokesčio poveikio būsto rinkai atvejo analizė.....	33
3.2.1. Būsto kainų pokyčiai keičiantis nekilnojamojo turto mokesčiams.....	33
3.2.2. Būsto pardavimų pokyčiai keičiantis nekilnojamojo turto mokesčiams.....	37
3.3. Nekilnojamojo turto mokesčio poveikio būsto rinkai vertinimas regresine analize.....	40
3.3.1. Nekilnojamojo turto objektų kainas lemiančių veiksnių vertinimas regresinės analizės būdu	41
3.3.2. Nekilnojamojo turto objektų pardavimus lemiančių veiksnių vertinimas regresinės analizės būdu.....	44
IŠVADOS IR PASIŪLYMAI.....	48
LITERATŪRA IR ŠALTINIAI.....	50
SANTRAUKA.....	55
SUMMARY	56

LENTELIŲ SĄRAŠAS

1 lentelė. Nekilnojamojo turto mokesčio svarbiausi bruožai.....	9
2 lentelė. Nekilnojamojo turto mokesčio paskirtis	12
3 lentelė. Periodinio nekilnojamojo turto mokesčio poveikio nekilnojamojo turto rinkai tyrimų svarbiausios išvados.....	17
4 lentelė. Nekilnojamojo turto pardavimui taikomo mokesčio poveikio nekilnojamojo turto rinkai tyrimų svarbiausios išvados	22
5 lentelė. Naudojami kintamieji.....	26
6 lentelė. Šalys, kuriose keistas periodinis NT mokestis per 2010-2024 m. laikotarpį	31
7 lentelė. Šalys, kuriose keistas NT nuosavybės perleidimo mokestis per 2010-2024 m. laikotarpį	32
8 lentelė. Pirmojo regresijos modelio (atsitiktinių efektų) rezultatai.....	41
9 lentelė. Antrojo regresijos modelio (atsitiktinių efektų) rezultatai	43
10 lentelė. Trečiojo regresijos modelio (fiksotų efektų) rezultatai	45
11 lentelė. Ketvirtojo regresijos modelio (fiksotų efektų) rezultatai	45

PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS

1 paveikslas. Mokslinėje literatūroje analizuojamo nekilnojamojo turto mokesčio klasifikacija	7
2 paveikslas. Pajamos iš nekilnojamojo turto mokesčio	14
3 paveikslas. Tyrimo eiga.....	25
4 paveikslas. Metiniai būsto kainų pokyčiai prieš ir po periodinio NT mokesčio sumažinimo	33
5 paveikslas. Metiniai būsto kainų pokyčiai prieš ir po periodinio NT mokesčio padidinimo.....	34
6 paveikslas. Metiniai būsto kainų pokyčiai prieš ir po NT mokesčio, taikomo būsto pardavimui, sumažinimo	35
7 paveikslas. Metiniai būsto kainų pokyčiai prieš ir po NT mokesčio, taikomo būsto pardavimui, padidinimo	36
8 paveikslas. Metiniai būsto pardavimų pokyčiai prieš ir po periodinio NT mokesčio sumažinimo	38
9 paveikslas. Metiniai būsto pardavimų pokyčiai prieš ir po periodinio NT mokesčio padidinimo .	38
10 paveikslas. Metiniai būsto pardavimų pokyčiai prieš ir po NT mokesčio, taikomo būsto pardavimui, padidinimo	39

IVADAS

Darbo temos aktualumas. 2025 m. Lietuvos viešojoje erdvėje intensyviai vyko diskusijos dėl planuojamų nekilnojamojo turto apmokestinimo pakeitimų. Mokesčio reforma svarstyta LR Seime, ji susilaukė didelio dėmesio ir visuomenėje. Nekilnojamojo turto apmokestinimo pokyčiai yra aktualūs labai didelei daliai visuomenės – turintiems ar planuojantiems įsigyti nuosavą būstą, būsto pardavėjams, investuojantiems į nekilnojamąjį turtą. Dėl šios priežasties svarbu žinoti, kaip nekilnojamojo turto mokesčio pakeitimai gali paveikti nekilnojamojo turto rinką – būsto pardavimų apimtį ir būsto kainą. Būtina įvertinti kaimyninių ES šalių patirtį ir tirti, kaip jose būsto rinka reagavo į nekilnojamojo turto apmokestinimo pokyčius trumpuoju ir vidutiniu laikotarpiu. Tai gali padėti priimti visai visuomenei naudingus sprendimus, o būsto pirkėjai, pardavėjai ir investuotojai žinotų, kaip gali kisti būsto kainos ir pardavimų dinamika priėmus vienokius ar kitokius sprendimus dėl nekilnojamojo turto apmokestinimo pokyčių. Ir atsižvelgdami į tai, galėtų priimti sprendimus dėl nekilnojamojo turto įsigijimo ar pardavimo.

Temos ištyrimo lygis. Nekilnojamojo turto mokesčio poveikis nekilnojamojo turto rinkai susilaukia nemažai tyrėjų dėmesio, dažniausiai tyrimo objektu pasirenkamas vienos šalies atvejis ir bandoma suprasti, kaip būsto kainos reaguoja į mokesčio pakeitimus. Skirtinguose tyrimuose mokesčio poveikis būsto rinkai vertinamas skirtingai. Tyrimais nėra pasiekta vienareikšmio atsakymo, ar mokestis turi poveikį būsto rinkai. Pvz., Miller, Pennington-Cross ir Sklarz (2020), Turley (2022), Oliviero ir Scognamiglio (2019), Lyu (2024), Li ir Yu (2021) tyrimais nustatyta, kad mokestis turi poveikį nekilnojamojo turto rinkai. Tuo tarpu Okland (2020), Mintz ir Portnov (2023), Li ir kt. (2024) tyrimais parodyta, kad nekilnojamojo turto apmokestinimas neturi jokio poveikio būsto rinkai.

Darbo naujumas. Šiame darbe statistinių duomenų analizei naudojami du skirtingi metodai – atvejo studija ir regresinė analizė, kas leidžia įvertinti nekilnojamojo turto mokesčio poveikį nekilnojamojo turto rinkai tiek per laiką, tiek ir atsižvelgiant į kitus veiksnius. Pastebėta, jog dažniausiai ankstesniais tyrimais buvo apsiribojama tik vienu metodu – regresine analize. Tad pasitelkus du skirtingus metodus bus galima tiksliau įvertinti mokesčio poveikį būsto rinkai. Tuo pačiu, naudojami naujausi duomenys ir išanalizuoti vėliausi kitų mokslininkų darbai šia tema. Į tyrimą

įtraukti 11 šalių duomenys. Tyrimų, analizuojančių grupę šalių nėra daug, vyrauja vienos šalies atvejo studijos.

Darbo problema. Ar nekilnojamojo turto apmokestinimas turi poveikį nekilnojamojo turto rinkai?

Darbo tikslas. Nustatyti, ar nekilnojamojo turto mokestis turi poveikį nekilnojamojo turto objektų kainoms ir pardavimo sandorių skaičiui.

Darbo uždaviniai:

1. Išnagrinėjus mokslinėje literatūroje tiriamą nekilnojamojo turto mokestį, išskirti šio mokesčio svarbiausius bruožus ir jo paskirtį.
2. Nustatyti kitų autorių darbuose ištirtą nekilnojamojo turto mokesčio poveikį būsto rinkai.
3. Remiantis kitų autorių tyrimais sudaryti tinkamiausią metodologiją, kuria būtų įvertinamas nekilnojamojo turto mokesčio poveikis būsto kainoms ir pardavimams.
4. Atlikti empirinį tyrimą ir nustatyti, ar nekilnojamojo turto mokestis turi poveikį ir jei turi, kokį turi poveikį būsto kainoms ir pardavimams.
5. Pateikti išvadas ir pasiūlymus dėl nekilnojamojo turto apmokestinimo.

Tyrimo objektas. ES šalių atvejai, kuriose 2010-2024 m. laikotarpyje buvo keičiamas nekilnojamojo turto apmokestinimas.

Tyrimo metodai. Mokslinės literatūros analizė, kuri padeda nustatyti nekilnojamojo turto mokesčio bruožus, paskirtį, mokesčio poveikį būsto rinkai. Atvejo studija ir panelinė regresija, kurių pagalba analizuojami statistiniai šalių duomenys.

Dirbtinio intelekto naudojimas. Dirbtinio intelekto instrumentai šiame darbe naudoti nebuvo.

Darbo struktūra. Šį darbą sudaro trys pagrindinės dalys. Pirmoje dalyje, remiantis moksline literatūra, analizuojami nekilnojamojo turto mokesčio svarbiausi bruožai, jo paskirtis, aptariama mokesčio kapitalizacijos teorija. Daugiausiai dėmesio skiriama nekilnojamojo turto mokesčio poveikio nekilnojamojo turto rinkai analizei. Antroje darbo dalyje aprašyta tyrimo metodologija, duomenų analizei naudojami metodai. Trečioje darbo dalyje pristatomas empirinis tyrimas – atvejo studija ir regresinė analizė, pristatomi gauti rezultatai, jie palyginami su kitais tyrimais. Darbo pabaigoje pateikiamos išvados ir pasiūlymai ateities tyrimams.

1. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO SVARBIAUSIŲ TYRIMŲ APŽVALGA

Šioje darbo dalyje pateikiama nekilnojamajam turtui taikomo mokesčio tyrimų apžvalga, šio mokesčio svarbiausi bruožai, kurie jį išskiria iš kitų mokesčių, bei, remiantis moksliniais tyrimais, siekiama apžvelgti, kokį poveikį nekilnojamojo turto mokestis turi nekilnojamojo turto rinkai.

1.1. Nekilnojamojo turto mokesčio svarbiausi bruožai

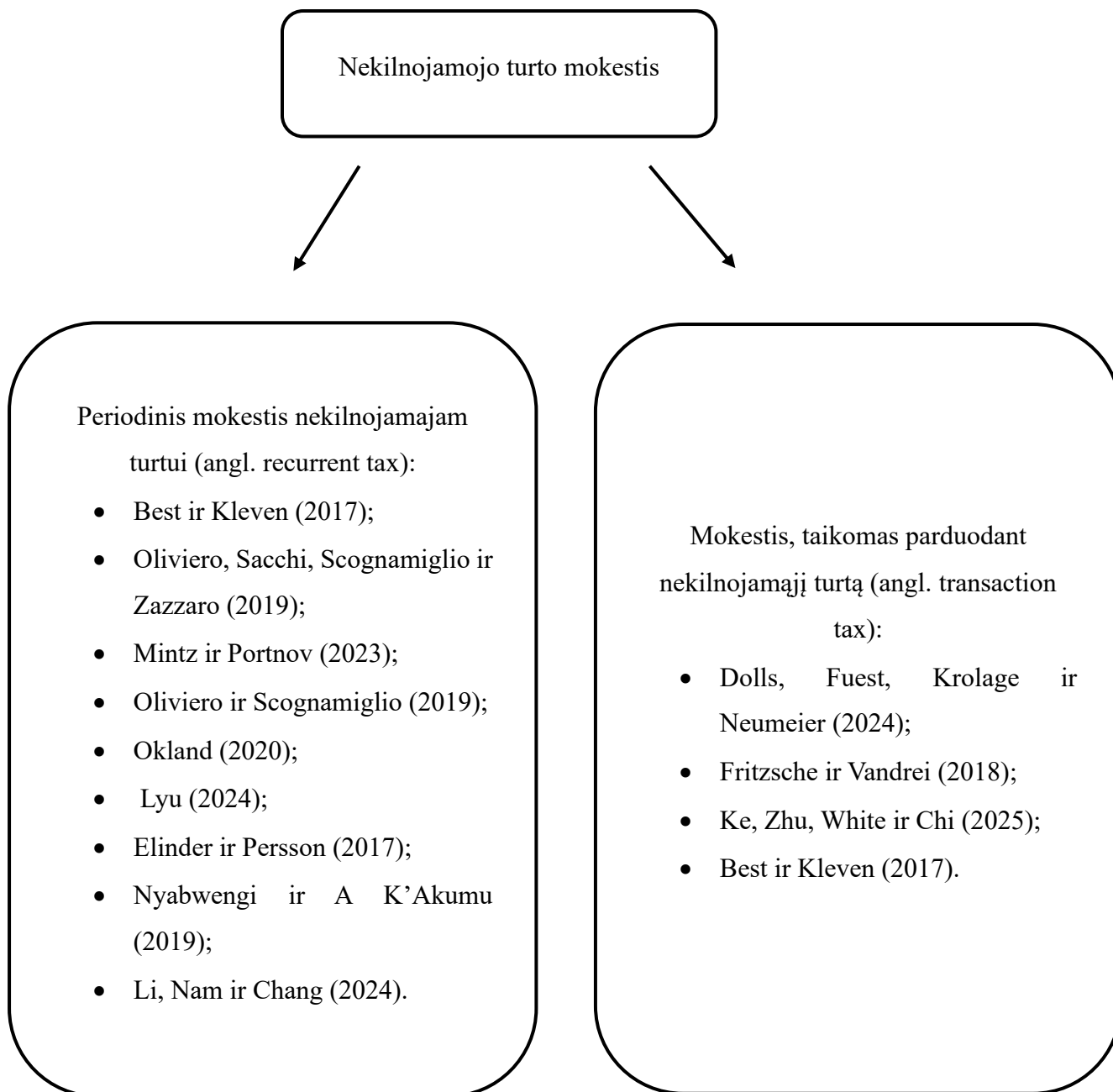
Nekilnojamojo turto mokestis yra vienas iš keleto svarbiausių valstybėje egzistuojančių mokesčių. Svarbu išsiaiškinti, kas šį mokestį skiria nuo kitų naudojamų mokesčių, kokie jo svarbiausi bruožai ir savybės, nes kaip ir bet kuris kitas mokestis, šis mokestis turi būtent tik jam būdingų ypatybių. Kadangi šis mokestis pirmiausia yra nukreiptas į nekilnojamojo turto rinką, reikia suprasti, kokį vaidmenį bei funkcijas jis atlieka nekilnojamojo turto rinkoje, kaip valstybės taikomas fiskalinės politikos įrankis, bei kokių tikslų jis dažniausiai yra pasitelkiamas.

Verta pradėti nuo to, jog apžvelgus mokslinėje literatūroje aprašytus šio mokesčio tyrimus, galime nekilnojamojo turto mokestį išskirti į du atskirus tipus: į mokestį, kuris yra periodinis ir į mokestį, kuris yra taikomas tik atliekant nekilnojamojo turto objekto pardavimą. Tyrimų pavyzdžiai, kuriais analizuojamos šios atskiros mokesčio rūšys, sugrupuoti ir pateikti 1 paveiksle.

Nors tiek periodinis nekilnojamojo turto mokestis, tiek nekilnojamojo turto pardavimui taikomas mokestis iš esmės apmokestina tą patį objektą – nekilnojamąjį turtą, tačiau jų pagrindinis skirtumas, kad vienas mokestis turi būti mokamas periodiškai, tiek, kiek turimas nekilnojamojo turto objektas, o kitas – kiekvieną kartą, kuomet yra parduodamas nekilnojamojo turto objektas (EBPO, 2022). Todėl būsto savininkui, įsigijusiam būstą, pardavimui taikomo mokesčio gali daugiau ir nebeprireikti mokėti, jeigu būstas nebus parduodamas. Tuo tarpu periodinis būstui taikomas mokestis yra mokamas visą laiką tol, kol yra turimas nekilnojamojo turto objektas. Visos 38 EBPO šalys taiko periodinį mokestį, tuo tarpu mokestį, taikomą tik turto pardavimui, naudoja 30 šalių iš 38 EBPO šalių (EBPO, 2022).

1 paveikslas

Mokslinėje literatūroje analizuojamo nekilnojamojo turto mokesčio klasifikacija



Šaltinis: sudaryta autoriaus, remiantis nagrinėta literatūra.

Toliau, kad būtų aiškiau, kas yra nekilnojamojo turto mokestis, turime pereiti prie nekilnojamojo turto mokesčio pagrindinių bruožų aptarimo, kuriais jis išsiskiria iš visų kitų mokesčių. 1 lentelėje pateikiami svarbiausi šio mokesčio išskirtiniai bruožai, remiantis išanalizuota mokslinė literatūra.

1 lentelė

Nekilnojamojo turto mokesčio svarbiausi bruožai

Bruožas / ypatybė	Autorius
Nekilnojamojo turto mokestis taikomas turtui, kuris nėra mobilus, todėl sunku jo išvengti	Grover ir kt. (2019); Bahl (2009); Andrlik, Halamova ir Formanova (2021); Nyabwengi ir A K' Akumu (2019)
Nekilnojamojo turto mokesčio bazė pakankamai paprasta, palyginus su kitais mokesčiais	Grover ir kt. (2019)
Mokestis gali būti renkamas vietose, kur valstybės valdžia nėra itin išvystyta	Grover ir kt. (2019)
Mokestis gali būti labai skaidrus	Bahl (2009)
Nekilnojamojo turto pardavimo mokestis yra pakankamai paprastas mokestis	Bahl (2009)
Mokestis pasižymi minimaliu jautrumu ekonomikos svyravimams	Andrlik ir kt. (2021)
Nekilnojamojo turto apmokestinimas yra ekonomiškai labai efektyvi apmokestinimo forma	EBPO (2022)
Nekilnojamojo turto pardavimo mokesčio yra nedideli administravimo kaštai	Maattanen ir Tervio (2021)

Šaltinis: sudaryta autoriaus, remiantis lentelėje nurodytais šaltiniais.

Vienas iš šio mokesčio skiriamųjų bruožų tas, kad jo gana sunku išvengti, nes turtas, kurį jis apmokestina nėra mobilus (Grover ir kt., 2019). Kadangi šio mokesčio objektas yra įvairūs nekilnojamojo turto objektai, jų nėra galimybės perkelti į kitą valstybę ar teritoriją, kurioje taikomas kitoks mokestinis režimas, mažesni mokesčio tarifai ar mokestis visai netaikomas ir šitaip išvengti ar iš dalies išvengti turto apmokestinimo. Dėl apmokestinamų objektų nemobilumo šis mokestis turi pranašumą prieš kitus mokesčius, pvz., palyginus su mokesčiu, taikomu pajamoms, kuomet didesni mokesčiai gali lemti pajamų perkėlimą į jurisdikcijas, kuriose taikomi mažesni mokesčio tarifai (Nyabwengi ir A K' Akumu, 2019). Lygiai taip pat gali būti perkeliamas į kitą šalį ar kitą teisinį režimą

(jurisdikciją) ir kitas mobilus kapitalas, kuomet nekilnojamas turtas perkeltas būti negali (Bahl, 2009). Tačiau, kalbant išimtinai apie būsto pardavimui taikomą mokestį, jo išvengti gali būti kiek paprasčiau. Kaip nustatė Montalvo, Piolatto ir Raya (2020), yra pasitaikančių neleistinų praktikų, kuomet vykdant pirkimo-pardavimo sandorį deklaruojama mažesnė turto kaina nei iš tiesų buvo sumokėta. Tai daroma tam, kad būtų išvengta pardavimo mokesčio mokėjimo. Todėl šios mokesčio rūšies, atliekant neteisėtus veiksmus, išvengti yra kiek paprasčiau. Nors bendrai, palyginus su kitais mokesčiais, nekilnojamojo turto mokestis yra gana sunkiai išvengiamas mokestis.

Nekilnojamojo turto pardavimui taikomo mokesčio administraciniai kaštai yra žemesni nei periodinio mokesčio, nes apmokestinama turto vertė yra lengvai nustatoma, kai ji priklauso nuo įvykusio pirkimo-pardavimo sandorio (tik kaip minėta, deklaruota turto kaina ne visada yra realiai sumokėta kaina ir šiuo atveju nustatyti sumą, nuo kurios mokamas mokestis, yra sudėtingiau). Tuo tarpu periodinio mokesčio rinkimui ir administravimui reikalingas periodinis turto vertės įvertinimas, jog būtų galima apskaičiuoti mokėtiną mokesčio sumą. Taigi, nors pardavimui taikomo mokesčio kaštai nėra dideli, tačiau iškyla problema, jog manipuluoti pardavimo kainomis yra žymiai lengviau negu oficialiai nustatytomis turto vertėmis, kurios naudojamos periodiniam mokesčiui apskaičiuoti (Maattanen ir Tervio, 2021).

Kadangi nekilnojamojo turto mokestis apmokestina nekilnojamojo turto objektus, jo bazė yra pakankamai paprasta, palyginus su kitais mokesčiais (Grover ir kt., 2019). Pvz., kapitalo ar pajamų mokesčių objektas yra daug sudėtingesnis dėl daugybės pajamų ar kapitalo rūšių, kas reikalauja atsižvelgti į kiekvienos rūšies vis kitokią specifiką ir nustatyti skirtingą reglamentavimą. Kalbant apie nekilnojamojo turto pardavimams taikomą mokestį, jis yra labai paprastas mokestis. Svarbu, jog gyventojai, atliekantys turto pirkimo-pardavimo sandorius, nori, kad visi turto nuosavybės pasikeitimo sandoriai būtų atliekami pagal nustatytas oficialias procedūras, todėl jie ir linkę sutikti savanoriškai tuo pačiu sumokėti ir šį mokestį (Bahl, 2009).

Nekilnojamojo turto mokestis pasižymi dar ir tuo, jog gali būti renkamas tose šalyse ar vietovėse, kur valstybinė valdžia ir administracija nėra itin išvystyta (Grover ir kt., 2019). Jo apskaita gerokai paprastesnė nei kitų mokesčių, todėl tai nereikalauja daug išteklių. Tačiau, verta atkreipti dėmesį, jog besivystančiose šalyse, tokiose, kaip, pvz., Indija, šį mokestį efektyviai įgyvendinti gali būti žymiai sudėtingiau nei išsivysčiusiose šalyse. Nes tam, kad jis funkcionuotų efektyviai, yra reikalingos informacinės sistemos bei technologijos, kurios leistų kaupti informaciją apie esamus nekilnojamus objektus (S. Mishra, A. K. Mishra ir Panda, 2020). Pvz., mokesčio administravimui reikalingi įvairūs kadastriniai registrai, kuriais remiantis yra apmokestinamas nekilnojamas turtas.

Nyabwengi ir A K'Akumu (2019) taip pat ištyrę Kenijos sostinėje Nairobijje taikomą turto apmokestinimą nustatė, jog naudojami registrai neįtraukia visų objektų, nėra reguliaraus jų atnaujinimo. Kad itin svarbu reguliariai atnaujinti ir peržiūrėti nekilnojamojo turto objektų kadastrinius duomenis, jog taikomas apmokestinimas atspindėtų besikeičiančias rinkos vertes, tyrimu nustatė Cammeraat ir Crivelli (2021). Mokestį administruojančioms valstybės institucijoms svarbu tai atlikti reguliariai, kadangi tai padeda sumažinti mokesčio vengimą tarp mokesčio mokėtojų. Reguliarus duomenų atnaujinimas leidžia teisingai apskaičiuoti mokestį, taip pat sudaro sąlygas, kad mokesčio našta visuomenėje būtų pasiskirsčiusi tolygiai ir teisingai, kad neproporcingai didelė mokesčio našta nekristų ant vargingiausių visuomenės narių. Taigi, nors tai gana paprastas mokestis, visgi, besivystančiose šalyse nėra paprasta užtikrinti, jog jis veiktų kokybiškai.

Nekilnojamojo turto mokestis iš visų mokesčių turi daugiausiai potencialo būti labai skaidrus mokestis (Bahl, 2009). Taip yra todėl, nes savivaldybės gyventojai gali aiškiai matyti, kiek sumoka šio mokesčio ir kokias gauna paslaugas už tai iš vietos valdžios, kurios yra finansuojamos šio mokesčio pajamomis.

Svarbi savybė, kuria pasižymi nekilnojamojo turto mokestis yra dar ir tokia, jog jis yra gana neįjautrus ekonomikos svyravimams (Andrlik ir kt., 2021). Dėl minimalaus jautrumo ekonomikos svyravimams šis mokestis yra santykinai stabilus pajamų šaltinis vietos savivaldybėms, o visa tai leidžia kompensuoti kitų pajamų praradimus, susitraukus šalies ekonomikai. Reikia pažymėti, jog būsto rinkos kainų ir vertės pasikeitimai ne iš karto atsiliepia surenkamo mokesčio sumoms, kadangi mokestis skaičiuojamas remiantis duomenimis, kurie nėra atnaujinami kasmet. Turto vertinimas dažniausiai nėra atliekamas labai dažnai (Goodman, 2018). Todėl tai garantuoja pajamų stabilumą šalies savivaldybėms nepriklausomai nuo rinkos svyravimų. Rinkos svyravimai atsiliepia surenkamoms mokesčio sumoms, tačiau tai įvyksta ne iš karto pasikeitus būsto kainoms rinkoje.

Periodinis nekilnojamojo turto mokestis yra viena labiausiai ekonomiškai efektyvių apmokestinimo formų. Taip yra, nes mokestis pasižymi kaip efektyvus valdžios pajamų šaltinis, yra suprantamas kaip mokestis už gaunamas paslaugas. Jis gali sumažinti būsto kainų augimą, jo sunku išvengti. Svarbu dar ir tai, jog periodinis mokestis yra vienas iš mažiausiai žalingų mokesčių ilgojo laikotarpio ekonomikos augimo perspektyvoje (EBPO, 2022).

Nekilnojamajam turtui taikomas mokestis skiriasi iš kitų mokesčių dar ir tuo, jog šio mokesčio objektų, t. y. nekilnojamojo turto objektų, registravimas įvairiuose valstybės registruose yra gana paprastas ir nesudėtingas veiksmas, o tai savo ruožtu valstybės institucijoms leidžia užtikrinti reikiamą priežiūrą ir šitaip apsunkinamos galimybės bandyti jo išvengti (Andrlik ir kt., 2021).

Taigi, nekilnojamajam turtui taikomas mokestis gali būti išskirtas į mokestį, kuris taikomas periodiškai visą turto turėjimo laikotarpį ir į mokestį, taikomą turto pardavimo metu. Mokestis turi pranašumą prieš kitus naudojamus mokesčius tuo, kad yra nesudėtinga jį administruoti, jis nejautrus ekonomikos svyravimams, bei mokesčio mokėtojams nėra paprasta išsisukti nuo šio mokesčio mokėjimo.

1.2. Nekilnojamojo turto mokesčio paskirtis

Kaip ir bet kuris kitas mokestis, taip ir nekilnojamojo turto mokestis turi savo paskirtį valstybės finansų sistemoje bei visoje šalies ekonomikoje ir fiskalinėje politikoje. Kokią paskirtį šis mokestis dažniausiai atlieka valstybės finansų sistemoje, kurią paskirtį dažniausiai išskiria tyrimų autoriai, pateikiama 2 lentelėje.

2 lentelė

Nekilnojamojo turto mokesčio paskirtis

Paskirtis	Autorius
Vietos mokestis, kurio pajamos tenka finansuoti savivaldybės išlaidas	Grover ir kt. (2019); Bahl (2009); Formanova, Halamova ir Andrlík (2020); Andrlík ir kt. (2021); Mishra ir kt. (2020); Perez (2020); Nyabwengi ir A K' Akumu (2019)
Atlieka aplinkosaugos funkciją	Mintz ir Portnov (2023)
Naudojamas ekonomikos stimuliavimui	Best ir Kleven (2017)
Naudojamas ekonomikos stabdymui	Bahl (2009)
Stabilizuoti nekilnojamojo turto rinką	Ke ir kt. (2025)
Kaip gyventojų mokamas mokestis už suteiktas savivaldybės paslaugas	Bahl (2009)
Padedą efektyviai paskirstyti nekilnojamojo turto resursus ir apsaugoti rinką nuo spekuliacijų	Dong, Fu, Zhang ir Qin (2022)
Miestų plėtros valdymo priemonė	Taranu ir Verbeeck (2022)

Šaltinis: sudaryta autoriaus, remiantis lentelėje nurodytais šaltiniais.

Mokestis, taikomas nekilnojamajam turtui yra efektyvi fiskalinės politikos priemonė, galinti turėti ne vieną paskirtį. Tai gali būti priemonė būsto rinkos, o tuo pačiu ir visos šalies ekonomikos stimuliavimui. Best ir Kleven (2017) išsiaiškino, jog būsto pardavimui taikomas mokestis stipriai lemia būsto kainas ir sandorių skaičių. Laikinas šio mokesčio sumažinimas gali duoti labai efektyvų stimulą recesijos metu, kuomet būsto rinka yra sulėtėjusi ir yra poreikis ją suaktyvinti. Lygiai taip pat, esant poreikiui sulėtinti ekonomiką, nekilnojamojo turto pardavimo mokestis gali pasitarnauti kaip ekonomiką stabdanti priemonė. Esant šiam mokesčiui, turto pirkėjams ir pardavėjams atsiranda nuosavybės perleidimo kaštai, todėl sumažėja pardavimų apimtys ir tai sulėtina nekilnojamojo turto rinką (Bahl, 2009). Kitaip tariant, nekilnojamajam turtui taikomas mokestis gali būti kaip rinką stabilizuojanti priemonė per rinkos pakilimo ciklą. Keičiant mokesčio tarifus galima reguliuoti būsto paklausą. Aukštesni tarifai gali sumažinti būsto paklausą, o tarifų sumažinimas arba mokesčio panaikinimas gali stimuliuoti būsto paklausą per rinkos nuosmukį (Ke ir kt., 2025).

Taip pat labai svarbi šio mokesčio paskirtis, kurią jis atlieka finansų sistemoje, yra tokia, jog nekilnojamojo turto mokestis turi apsaugos nuo spekuliacijų nekilnojamojo turto rinkoje funkciją (Dong ir kt., 2022). Tai kyla iš to, jog mokestis padidina sandorių sudarymo kaštus, todėl sumažėja norinčiųjų pirkti būstą spekuliaciniais tikslais. Šitaip yra apsaugoma būsto rinka nuo per didelio kainų kilimo ir tuo pačiu kainų „burbulų“ formavimosi nekilnojamojo turto rinkoje. Mokestis padeda paskirstyti nekilnojamojo turto resursus, kad per daug turto nebūtų sutelkta asmenų, kurie jį naudoja tik spekuliaciniais tikslais.

Jeigu žiūrėtume labai supaprastintai, nekilnojamojo turto mokestį galime laikyti kaip mokestį, kuriuo vietos gyventojai užmoka už suteiktas savivaldybės paslaugas, kurias gauna vietos bendruomenėje (Bahl, 2009). Kadangi šio mokesčio pajamomis savivaldybės finansuoja įvairias viešąsias paslaugas.

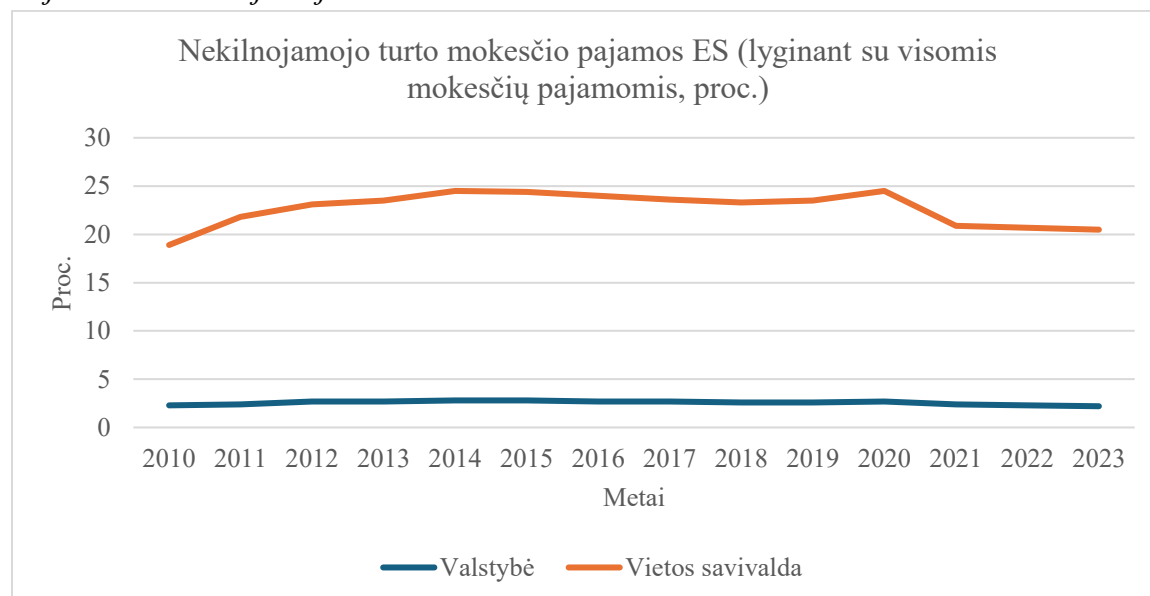
Kitas svarbus aspektas, kuris išskiriamas mokslinėje literatūroje, jog šis mokestis gali atlikti ir aplinkosaugos funkciją, kuomet jo pagalba yra išsaugomos žaliosios zonos ir šitaip mažinama oro tarša (Mintz ir Portnov, 2023). Pvz., taikomi mokesčio tarifai gali būti aukštesni tose vietose, kuriose norima išsaugoti daugiau žaliųjų plotų, kur siekiama, kad būtų mažiau pastatų, o daugiau įvairių parkų ar skverų. Taip pat nekilnojamojo turto mokestis gali būti efektyvi priemonė, jeigu norima sumažinti miestų plėtrą. Skirtingi mokesčio režimai gali paveikti statybų aktyvumą ir lemti statomų namų vietą mieste bei jų dydį (Taranu ir Verbeeck, 2022). Taigi, vietos valdžia, pasitelkusi šį mokestį, tokiu būdu gali skatinti miesto plėtrą vienoje vietoje ir riboti plėtrą kitoje, jeigu norima, pvz., išsaugoti žaliąsias erdves ir jas palikti neapstatytas.

Galiausiai, didžiausią svarbą šis mokestis turi vietos savivaldos biudžeto formavimui, kadangi jo pajamos naudojamas finansuoti savivaldybės išlaidoms. Jis yra labai plačiai naudojamas vietos savivaldybėms finansuoti, kadangi mokesčio objektas yra nemobilus ir nėra jokių abejonių kuriai jurisdikcijai priklauso nekilnojamas turtas (Grover ir kt., 2019). Todėl paprasta susieti mokesčio mokėjimą į savivaldybės, kurioje yra nekilnojamas turtas, biudžetą. Daug mokslinių tyrimų autorių sutaria dėl šio mokesčio didelės reikšmės vietos valdžios pajamoms: tai patikimas vietos valdžios pajamų šaltinis, nes dėl jo decentralizavimo vietos valdžia turi autonomiją nustatyti mokesčio tarifus ir mokesčio bazę (Nyabwengi ir A K’Akumu, 2019); mokestis turi reikšmingą poveikį vietos savivaldos pajamoms (Perez, 2020); mokestis turi didelę svarbą fiskalinėje politikoje bei yra svarbi priemonė formuojant savivaldos biudžetą (Formanova ir kt., 2020); mokestis turi didelę svarbą vietos savivaldos biudžetui (Andrlik ir kt., 2021). Taigi, galime sakyti, jog svarbiausia šio mokesčio paskirtis – finansuoti vietos savivaldos veiklą, savivaldybės teikiamas paslaugas.

Apie nekilnojamojo turto mokesčio reikšmę savivaldos ir valstybės pajamoms galime matyti ir iš statistinių duomenų. Kaip matyti iš 2 paveikslas, ES valstybėse narėse nekilnojamojo turto mokestis visos valstybės biudžetui neturi itin reikšmingo poveikio, kadangi jo pajamos tesudaro apie 2-3 proc. visų šalies gaunamų pajamų iš mokesčių. Tačiau, vietos savivaldos lygiu tai yra vienas svarbiausių pajamų šaltinių. Jo pajamos sudaro apie ketvirtadalį visų savivaldybės gaunamų pajamų mokesčių pavidalu. Todėl savivaldybėms šis mokestis žymiai reikšmingesnis nei centrinei valdžiai. Jo efektyvus surinkimas ženkliai lemia savivaldybės biudžeto dydį.

2 paveikslas

Pajamos iš nekilnojamojo turto mokesčio



Šaltinis: sudaryta autoriaus, remiantis Eurostat duomenimis.

Taip pat iš 2 paveikslo aiškiai matyti, jog mokestis visos valstybės mastu 2010-2023 metų laikotarpiu išliko labai pastovus pajamų šaltinis ir visai nematyti jokių ryškesnių svyravimų. Savivaldybių lygiu matomas nežymus pajamų iš mokesčio sumažėjimas po 2020 metų, tačiau tai nėra drastiškas kritimas. Taigi, tai gana stabilus pajamų šaltinis vietos savivaldybėms visoje ES.

Taigi, nekilnojamojo turto mokestis turi ne vieną paskirtį – jis gali būti naudojamas būsto rinkos stabilizavimui, miestų plėtros valdymui, aplinkosaugos tikslais. Tačiau svarbiausia jo paskirtis yra finansuoti vietos savivaldybių veiklą.

1.3. Nekilnojamojo turto mokesčio kapitalizacija

Kalbėdami apie nekilnojamojo turto mokesčio poveikį nekilnojamojo turto objektų pardavimams ir tuo pačiu būsto kainoms, negalime apsieiti be trumpo aptarimo to, kas mokslinėje literatūroje įvardijama kaip nekilnojamojo turto mokesčio kapitalizacijos reiškinys. Trumpai tariant, kapitalizacijos teorija teigia, jog vietos mokesčių kaštai turėtų atsispindėti būsto kainose (Okland, 2020).

Šis reiškinys pradėtas nagrinėti dar XX a. 7 deš. Oates (1969) tyrė, ar nekilnojamojo turto mokestis yra ir kokia apimtimi yra įtraukiamas į nekilnojamojo turto vertę (kapitalizuojamas). Tyrimu buvo analizuojama, kaip turto vertė yra susijusi su turtui taikomu mokesčiu ir tuo pačiu surenkamo mokesčio išlaidomis viešosioms paslaugoms (pvz., švietimui), jeigu visa kita išlieka nepasikeitę. Svarbus šio tyrimo atradimas, jog turto vertė turi reikšmingą neigiamą priklausomybę faktiniam mokesčio tarifui ir reikšmingą teigiamą koreliaciją su išlaidomis viešosioms paslaugoms (pvz., švietimui). Jeigu mokestis yra padidinamas ir tas padidinimas nėra tuo pačiu lydimas išlaidų didinimo viešosioms paslaugoms, tai didžioji dalis mokesčio padidinimo bus kapitalizuota sumažėjusia turto vertės forma. Dėl mokesčio kapitalizacijos turto vertė ir tuo pačiu kaina bus mažesnė, nes jos bus nustatytos atsižvelgus į mokesčio tarifus. Kita vertus, jeigu padidinamas mokesčio tarifas ir gerinama viešųjų paslaugų kokybė (pvz., gerinama mokyklų sistema), tai padidėjusios išlaidos ir gaunama jų nauda iš biudžeto kompensuoja išaugusius tarifus, taikomus turtui. Šitaip vyksta būsto kainos nustatymas, atsižvelgiant į turtui taikomą apmokestinimą.

Būsto pirkėjai ir pardavėjai, kuomet atlieka būsto kainos įvertinimą, apsvarsto kiekvieną būsto aspektą – vietą, kaimynystę, vietinius patogumus, bei kitus faktorius, kurie veikia pragyvenimo

išlaidas. Tame tarpe apvarstomas ir turtui taikomas mokestis (Okland, 2020). Taigi, gyventojai, rinkdamiesi būstą, kurį įsigyti ir kuriame gyventi be įvairių kriterijų apvarsto ir turto mokestį, kuris tokiu būdu lemia ir parduodamo būsto kainą. Tačiau turto mokestis nėra visuomet pilnai kapitalizuojamas, ypač, kai yra informacijos asimetrija ir netikslūs lūkesčiai apie būsimus mokestinius įsipareigojimus (Lyu, 2024).

Kapitalizacijos teoriją galima išreikšti matematine lygtimi (Palmon ir Smith, 1998):

$$P_j = \beta_0 + \sum_i \beta_i Z_{ij} + \beta_\tau \tau_j, \text{ kur:}$$

- P_j yra turto vertė;
- Z_{ij} yra turto vietos charakteristikos;
- τ_j yra metinis turto mokesčio tarifas;
- β_τ yra turto mokesčio tarifo koeficientas.

Kaip matyti iš šios lygties, turtui taikomas mokestis turi lygiai tokią pačią svarbą būsto kainai kaip ir įvairios kitos būsto vertę apibūdinančios charakteristikos.

Svarbu tai, jog pilna mokesčio kapitalizacija įvyksta tuomet, kai kontroliuojant visus kitus kintamuosius (pvz., gaunamas viešąsias paslaugas), skirtumas tarp būsto kainų lygus dabartinei numatomų mokestinių įsipareigojimų pokyčių vertei (Palmon ir Smith, 1998).

Kapitalizacijos teorija, kuri aiškina mokesčio ir būsto kainos ryšį, yra svarbi tiriant nekilnojamojo turto mokesčio ir būsto kainos sąveiką, kadangi ji teoriškai paaiškina ryšį tarp šių kintamųjų.

1.4. Periodinio nekilnojamojo turto mokesčio poveikis nekilnojamojo turto rinkai

Aptarę nekilnojamojo turto mokesčio bruožus, paskirtį ir kapitalizacijos teoriją, galime apžvelgti kaip šis mokestis praktiškai veikia nekilnojamojo turto rinką. Apžvalga pradedama nuo periodinio nekilnojamojo turto mokesčio poveikio rinkai. Moksliniuose tyrimuose nėra suformuluoto aiškaus atsakymo kaip periodinis nekilnojamojo turto apmokestinimas veikia nekilnojamojo turto kainas ir pardavimus. Galime išskirti tris vyraujančius požiūrius moksliniuose tyrimuose. Viena iš tyrimų grupių yra tokia, kuriais nustatyta, jog šis mokestis sukelia nekilnojamojo turto kainų padidėjimą. Kitais tyrimais nustatyta, jog mokestis lemia kainų sumažėjimą, o dar kitais – jog mokestis jokio poveikio rinkai neturi. Apibendrintai šio mokesčio poveikis būsto rinkai pateikiamas 3 lentelėje.

3 lentelė

Periodinio nekilnojamojo turto mokesčio poveikio nekilnojamojo turto rinkai tyrimų svarbiausios išvados

Tyrimas	Tirta šalis	Tyrimo išvados
Turley (2022)	Airija	Įvestas nekilnojamojo turto mokestis lėmė nekilnojamojo turto kainų padidėjimą
Miller ir kt. (2020)	JAV	Aukšti mokesčio tarifai lemia žemesnes nekilnojamojo turto kainas
Garate ir Pennington-Cross (2023)	JAV (Viskonsinas)	Aukšti mokesčio tarifai sumažina turto vertę
Dong ir kt. (2022)	Kinija (Šanchajus ir Čongčingas)	Trumpuoju laikotarpiu mokesčio įvedimas sukelia nekilnojamojo turto kainų padidėjimą
Oliviero ir kt. (2019)	EBPO šalys	Didėjant mokesčio tarifams, turto kainos krenta žemyn
Mintz ir Portnov (2023)	Izraelis	Nėra reikšmingos koreliacijos tarp surenkamų turto mokesčio sumų ir turto rinkos vertės
Oliviero ir Scognamiglio (2019)	Italija	Turto mokesčio tarifo padidinimas sukelia turto vertės sumažėjimą
Okland (2020)	Norvegija	Tyrimo rezultatai rodo, jog turto mokesčio pasikeitimai neturi jokio efekto būsto kainoms
Lyu (2024)	Kinija (Šanchajus)	Nustatyta, kad didesnis mokestis mažina būsto kainas
Elinder ir Persson (2017)	Švedija	Sumažinus mokestį neužfiksuota jokio efekto būsto kainoms

Li ir kt. (2024)	Kinija (Čongčingas)	Mokesčio įvedimas neturėjo reikšmingo poveikio nekilnojamojo turto kainoms
Li ir Yu (2021)	JAV	Aukšto nekilnojamojo turto mokesčio zonose lėčiau augo būsto vertės
Yoon ir Lee (2022)	APEC šalys	Aukštesnis mokestis daro spaudimą kilti būsto kainoms
Wu (2024)	Kinija (Šanchajus ir Čongčingas)	Mokestis padidina būsto kainą
Deng, Alvarado, Cheng, Cuesta, Wang ir Pinzon (2022)	Kinija	Ilguoju laikotarpiu mokestis neturi poveikio būsto rinkai
Zhang ir Deng (2022)	Kinija	Didesnis mokestis lemia didesnes būsto kainas
Ratnadiwakara ir Yerramilli (2022)	JAV (Kalifornija)	Mokestis veikia būsto kainas
Balke, Karlman ir Kinnerud (2025)	JAV	Didesnis mokestis mažina būsto kainas
Chen, Ma ir Orazem (2025)	JAV	Mokestis mažina būsto kainas

Šaltinis: sudaryta autoriaus, remiantis nagrinėta literatūra.

Anot Turley (2022), nekilnojamojo turto mokesčio įvedimas lemia didesnes būsto kainas. Nekilnojamojo turto mokesčio tyrimo autorius analizavo tik vieną šalį – Airiją. Airijos vietos nekilnojamojo turto mokesčio sistemą ir 2013 m. įsigaliojusį įstatymą, kuriuo įvestas vietos nekilnojamojo turto mokestis. Buvo aiškinamasi, kaip šio mokesčio įvedimas paveikė būsto kainas. Viena svarbiausių tyrimu nustatyta šio mokesčio įvedimo neigiama pasekmė, jog po nekilnojamojo turto apmokestinimo ženkliai išaugo gyvenamojo nekilnojamojo turto kainos. Remiantis oficialia statistika, nuo 2013 m. iki 2020 m. turto kainos išaugo 74 proc. Todėl galime sakyti, kad mokesčio įvedimas turi poveikį parduodamo būsto kainoms. Anot Yoon ir Lee (2022), aukštesnis mokestis daro spaudimą kilti būsto kainoms, kadangi didėja būsto išlaikymo kaštai.

Elinder ir Persson (2017) ištyrė, jog bendrai paėmus, būsto kainos niekaip nereagavo į turto mokesčio sumažinimą Švedijoje. Autoriai išanalizavo 2,5 metų trukmės duomenis ir daugiau nei 100

tūkst. būsto pardavimo atvejų. Šiuo tyrimu pastebėta, jog būsto kainos didėjo tik labai nedideliame būsto rinkos segmente, kuris apima turtą su labai aukštomis mokestinėmis vertėmis. Kapitalizacijos reiškinys nepasireiškė, tik pačiame viršutiniame rinkos kainų segmente.

Kinijos miestuose Šanchajuje ir Čongčinge taikomas mokestis tirtas ne vieną kartą. Lyu (2024) atliktas Šanchajuje taikomas nekilnojamojo turto mokesčio tyrimas. Buvo atliktas palyginimas skirtingų miesto rajonų su skirtingais mokesčio tarifais prieš ir po mokesčio įvedimo. Nustatyta, kad rajonai su 0,2 proc. aukštesniu mokesčio tarifu susiduria su 2,73 proc. sumažėjusiomis būsto kainomis. Svarbi tyrimo išvada, jog mažiausiai 71 proc. per metus planuojamų mokestinių įsipareigojimų yra kapitalizuojamos į būsto kainas. Li ir kt. (2024) analizavo nekilnojamojo turto mokestį Kinijos mieste Čongčinge. Tirta mokesčių politikos reikšmė būsto kainoms bei pardavimo apimtims. Tyrimu buvo atrasta, jog turto mokestis Čongčinge nesukėlė būsto kainų sumažėjimo, mokestis neatsiliepė būsto kainoms. Tai suponuoja, kad turto mokesčio kapitalizacijos hipotezė Čongčinge nepasitvirtino. Autoriai pateikia tokias to priežastis: buvo apmokestinta tik maža dalis namų, būstą spekuliaciniais tikslais perka aukštų pajamų grupės atstovai, kuriems kainų pasikeitimai neturi didelės reikšmės, mokesčio tarifas yra santykinai nedidelis, vietos valdžia pasirinko taikyti švelnią mokestinę politiką. Tuo tarpu Wu (2024) nustatė, jog Šanchajuje ir Čongčinge mokestis didina būsto kainą, kadangi išauga būsto išlaikymo kaštai. Tuo pačiu padidėja ir nuomos kaina, kadangi daug gyventojų, kurie negali išlaikyti būstą dėl padidėjusių kaštų, renkasi būstą nuomotis.

Li ir Yu (2021) tyrimu nustatyta, kad JAV aukšto nekilnojamojo turto mokesčio zonose lėčiau augo būsto vertės ir yra mažesnis būsto likvidumas. Anot Ratnadiwakara ir Yerramilli (2022) JAV (Kalifornijoje) taikomas mokestis būstui ir sumokėtos mokesčio sumos yra laikomi negrįžtamais kaštais, kurie turi reikšmės pardavėjo sprendimui dėl būsto kainos nustatymo. Balke ir kt. (2025) irgi pastebėjo, kad didesnis nekilnojamojo turto mokestis JAV lemia mažesnes būsto kainas. Kad mokestis mažina būsto kainas, nustatyta ir Chen ir kt. (2025) tyrimu.

Okland (2020) išsiaiškino, kad nekilnojamojo turto mokestis neturi jokio efekto būsto kainoms. Okland atliko tyrimą, kuriuo siekta ištirti, kaip Norvegijos vietos turto mokesčio pokyčiai atsiliepija parduodamo būsto kainoms. Nors pasirinkta tik viena šalis, kas gali trukdyti daryti toli siekiančias išvadas, tačiau šiam tyrimui buvo atrinkta net apie 350 tūkst. būsto pirkimo-pardavimo sandorių, įvykusių nuo 2010 m. iki 2018 m. Todėl didžiulė duomenų imtis daro šį tyrimą išsiskiriantį iš kitų. Pagrindinis dėmesys skiriamas Oslui, kuriame 2016 m. buvo įvestas nekilnojamojo turto mokestis. Empirinio tyrimo rezultatai rodo, jog turto mokesčio pasikeitimai neturi jokio efekto parduodamo būsto kainoms. Tai prieštarauja kapitalizacijos teorijos prognozėms, kurios teigia, jog

dėl žmonių racionalumo, būsto kainos turėtų reikšmingai kristi. Autorius tai paaiškina tuo, jog pasiūlos pokyčiai būsto rinkoje paaiškina ar iš dalies paaiškina kapitalizacijos reiškinio nebuvimą.

Miller ir kt. (2020) publikavo tyrimą, kuriuo tirta, kaip turto mokesčio tarifai susiję su būsto kainomis. Tyrimo autoriai analizavo JAV nekilnojamojo turto rinkos duomenis. Nors atrinktų duomenų laikotarpis nėra itin ilgas - surinkta panašių namų pirkimo-pardavimo statistika iš visos JAV kurie buvo parduoti nuo 2019 m. gegužės mėnesio iki rugsėjo mėnesio, tačiau iš viso surinkta daugiau nei 2900 nuosavybės pasikeitimo atvejo duomenų. Tyrimo rezultatai parodė, jog turto mokesčio tarifai yra susiję su parduodamo turto kainomis – atrasta stipri neigiama koreliacija tarp turto mokesčio tarifų ir turto vertės. Pvz., tose šalies vietovėse, kur turto mokesčio tarifai yra labai žemi, vidutiniškai turto vertė yra daugiau nei 80 proc. didesnė negu tose vietovėse, kur turto mokesčio tarifai yra itin aukšti (tai nustatyta pasitelkus vietovę, kaip kontroliuojamą kintamąjį). Šitai nutinka dėl to, jog turto mokesčiai padidina ne tik nuosavybės išlaikymo kaštus, jie dar ir sumažina turto įperkamumą. Santykinai aukšti mokesčio tarifai gali lemti mažesnes vietos valdžios pajamas, nes turto vertė priklauso nuo jo įperkamumo, o tai savo ruožtu sumažina vidutines turto kainas. Svarbi šio tyrimo išvada dar ir tokia, jog sąlyginai žemi turto mokesčio tarifai nebūna visiškai įskaičiuoti į turto vertę (nepasireiškia mokesčio kapitalizacija), kuomet sąlyginai aukšti turto mokesčio tarifai yra visiškai įskaičiuojami į turto vertę (pasireiškia mokesčio kapitalizacija) ir tai paveikia būsto pardavimo kainas. Garate ir Pennington-Cross (2023) taip pat gavo tokius pačius rezultatus tirdami JAV Viskonsino valstiją. Nustatyta, kad 10 proc. mokesčio padidinimas lemia daugiau nei 0,34 proc. sumažėjusias būsto vertes.

Dong ir kt. (2022) naudodami keletą tiesinės regresijos modelių atliko mokslinį tyrimą, kuriuo ištirtos mokesčio reformos Kinijos miestuose Čongčinge ir Šanchajuje. Autoriai pateikia tokias pagrindines tyrimo išvadas: (1) turto mokestis lemia būsto kainų padidėjimą ir apriboja spekuliacinę veiklą, kas padeda išvengti ekonomikos „burbulų“, nes kainos kyla ne per daug; (2) turto mokesčio taikymas sumažina socialinę nelygybę ir pagerina resursų panaudojimą; (3) turto mokesčio pajamos reikšmingai prisideda prie savivaldybės biudžeto; (4) turto mokestis Kinijoje sumažino piliečių vartojimo išlaidas; (5) ilguoju laikotarpiu sunku įvertinti mokesčio poveikį kainoms. Deng ir kt. (2022) nustatyta irgi, jog ilguoju laikotarpiu nekilnojamojo turto mokestis, neturi reikšmingo poveikio būsto kainoms ir nėra tinkamas įrankis reguliuoti būsto kainas. Tačiau Zhang ir Deng (2022) nustatyta, kad taikoma politika su didesniu nekilnojamojo turto mokesčiu lemia aukštesnes būsto kainas.

Oliviero ir kt. (2019) tyrimas nuo kitų skiriasi tuo, jog juo buvo nagrinėjama visa grupė šalių – 34 EBPO priklausančios šalys. Toks gausus šalių pasirinkimas leidžia atlikti išsamią mokslinę

studiją. Autoriai kėlė klausimą, kaip būsto kainos susijusios su nekilnojamojo turto mokesčiu. Tyrimui buvo pasirinktas ilgas laikotarpis, kuris apėmė 1970-2014 metus. Šio tyrimo tikslas buvo išsiaiškinti, kokį poveikį nekilnojamojo turto mokesčio pajamų pokyčiai turi augančioms būsto kainoms. Autoriai mokesčio poveikį vertino atsižvelgdami į tokius faktorius, kaip kasmetinis turto mokesčio pajamų pokytis, kasmetinis pajamų, surenkamų iš visų mokesčių, pokytis, kasmetinis BVP vienam gyventojui pokytis ir kiti. Šiuo tyrimu buvo atrastas stiprus neigiamas ryšys tarp padidėjusių nekilnojamojo turto mokesčio pajamų ir parduodamo būsto kainų. Pagrindinis šio tyrimo atradimas, jog tais metais, kuomet turtui buvo padidėjęs mokesčių poveikis, agreguotos parduodamo būsto kainos krito žemyn. Ilgalaikėje perspektyvoje neigiamas nekilnojamojo turto mokesčio poveikis būsto kainų dinamikai gali būti atsvertas labiau stabiliomis nekilnojamojo turto rinkomis, mažesne spekuliacinių „burbulų“ rizika ir namų ūkių įsiskolinimo sumažėjimu.

Mintz ir Portnov (2023) nagrinėjo, kokie socialiniai ir aplinkos faktoriai lemia vietos valdžios surenkamas turto mokesčio sumas. Visa tai nagrinėta pasitelkus Izraelio atvejį. Izraelio išskirtinumas yra toks, jog mokama turto mokesčio suma savivaldybėje yra paremta fiziniu turto dydžiu, paskirtimi ir vieta, o ne turto verte, kaip labai įprasta daugelyje pasaulio šalių. Mokslininkų darbas atskleidžia, jog nėra reikšmingos koreliacijos tarp surenkamų turto mokesčio pajamų ir turto rinkos vertės. Tuo tarpu ryšys tarp mokesčio pajamų ir socioekonominio vietos gyventojų statuso yra silpnas. Autoriai daro išvadą, jog efektyvi turto apmokestinimo sistema turėtų būti teisinga, atspindėti rinkos tendencijas ir padėti apsaugoti aplinką.

Oliviero ir Scognamiglio (2019) pasirinkę 2012 m. Italijoje įvykusią mokesčių reformą ištyrė, kaip susijęs turto mokestis ir turto vertė Italijoje. Tyrimu testuota turto mokesčio kapitalizacijos hipotezė, anot kurios, skirtumai tarp turto verčių tarp skirtingų jurisdikcijų atspindi numatomų nekilnojamojo turto mokesčių įsipareigojimų skirtumus. Kai visos kitos būsto rinkos charakteristikos yra tos pačios, remiantis 1969 m. Oates suformuluota teorija. Tyrimo rezultatai parodė, jog visiška kapitalizacija atsiranda tuomet, kai neefektyviai valdomi vieši resursai (kuomet viešosios išlaidos yra naudojamos itin neefektyviu būdu). Taip pat šiuo tyrimu nustatyta ir tai, jog mokesčio, taikomo turtui vietos savivaldos lygmenyje, nekilnojamojo turto mokesčio tarifo padidinimas vienu standartiniu nuokrypiu lemia 2,7 proc. savivaldybėje esančio turto vertės sumažėjimą tais metais ir tose savivaldybėse, kuriose buvo įgyvendinta mokesčio reforma. Rastas neigiamas ir reikšmingas turto mokesčio efektas turto vėrtėms. Tuo tarpu statistiškai nėra reikšmingo efekto būsto nuomos ir pardavimo sandorių skaičiams.

Apibendrinus aptartą mokslinę literatūrą, galime pasakyti, jog periodinis mokestis nekilnojamajam turtui labai dažnai neturi aiškaus poveikio būsto rinkai arba jeigu tam tikrais atvejais ir turi poveikį, tuomet dažniausiai pastebima, kad padidinus mokestį, kainos krenta žemyn. Kapitalizacijos teorija ne visuomet pasitvirtina realiame būsto rinkos pasaulyje.

1.5. Nekilnojamojo turto mokesčio, taikomo būsto pardavimui, poveikis nekilnojamojo turto rinkai

Aptarus tai, kaip periodinis nekilnojamajam turtui taikomas mokestis veikia būsto rinką, turime atskirai dar aptarti, kaip būsto pardavimui taikomas mokestis veikia nekilnojamojo turto rinką (būsto pardavimus ir kainas). Tyrimai, kuriais analizuojama, kaip nekilnojamojo turto pardavimams taikomas mokestis veikia būsto rinką, apibendrintai pateikiami 4 lentelėje.

4 lentelė

Nekilnojamojo turto pardavimui taikomo mokesčio poveikio nekilnojamojo turto rinkai tyrimų svarbiausios išvados

Tyrimas	Tirta šalis	Tyrimo rezultatai
Dolls ir kt. (2024)	Vokietija	Po mokesčio padidinimo nekilnojamojo turto kainos mažėjo
Fritzsche ir Vandrei (2018)	Vokietija	Padidinus mokestį sumažėjo nekilnojamojo turto objektų pardavimai
Ke ir kt. (2025)	Jungtinė Karalystė	Mokesčio sumažinimas turėjo reikšmingą teigiamą poveikį būsto kainai ir pardavimų skaičiui
Best ir Kleven (2017)	Jungtinė Karalystė	Laikinas mokesčio panaikinimas padidino būsto rinkos aktyvumą trumpuoju laikotarpiu

Maattanen ir Tervio (2021)	Suomija (Helsinkis)	Aukštesnis mokesčio tarifas mažina būsto pardavimus ir jų kainas
Liu (2022)	Kinija (Šanchajus)	Mokesčio sumažinimas padidino būsto pasiūlą ir sumažino būsto kainas
Koetter, Marek ir Mavropoulos (2025)	Vokietija	Didesnis mokestis lemia mažesnes būsto kainas

Šaltinis: sudaryta autoriaus remiantis lentelėje nurodytais tyrimais.

Iš 4 lentelės matyti, kad nėra atlikta tiek daug tyrimų, kuriais tiriamas nekilnojamojo turto objektų pardavimui taikomo mokesčio poveikis būsto rinkai, palyginus su tyrimais, kuriais analizuojamas periodinio mokesčio poveikis būsto rinkai.

Dolls ir kt. (2024) atliktas tyrimas parodė, jog po nekilnojamojo turto pardavimui taikomo apmokestinimo reformos Vokietijoje, pastebėtas būsto kainų sumažėjimas. Pardavimui taikomo mokesčio padidinimas 1 proc. lėmė nekilnojamojo turto kainų sumažėjimą apie 3 proc. per 12 mėnesių nuo mokesčio reformos. Tyrimu buvo išskirtas ir mokesčio poveikis skirtingiems būsto tipams. Buvo nustatyta, kad didesnis neigiamas mokesčio poveikis pasireiškė butams (kurių kaina krito 4 proc.), o ne individualiems namams (kurių kaina sumažėjo 2 proc.). Panašus tyrimas atliktas ir Koetter ir kt. (2025). Nustatyta, kad mokesčio padidėjimas 1 proc., sumažina būsto kainas apie 3 proc. Mokesčio padidinimo poveikis kainoms labiau pasireiškia miesto vietovėse.

Fritzsche ir Vandrei (2018) nagrinėjo ne kaip pardavimams taikomas mokestis veikia nekilnojamojo turto kainas, o kaip šis mokestis veikia pačius nekilnojamojo turto objektų pardavimus ir kaip kinta sandorių skaičiaus dinamika. Tirtas mokesčio poveikis Vokietijoje ir tik individualių namų segmentas. Nustatyta, kad padidėjus mokesčiui 1 proc., būsto pardavimų skaičius sumažėja 7 proc. Mokesčio padidėjimas neigiamai koreliuoja su pardavimų skaičiumi. Taip pat pastebėta, kad prieš pat mokesčio pakeitimus, kuomet jis buvo padidintas, buvo 41 proc. daugiau būsto pardavimų. Tuoj pat po mokesčio padidinimo užfiksuota 42 proc. būsto pardavimų mažiau.

Ke ir kt. (2025) nustatė, kad tokia mokestinė politika, kuomet sumažinamas būsto pardavimui taikomas mokestis, efektyviai skatina būsto pardavimus. Autoriai ištyrė per Covid-19 pandemiją JK vyriausybės laikinai sumažinto būsto pardavimui taikomo mokesčio poveikį būsto rinkai. Išanalizuota

400 tūkst. būsto pardavimo duomenų ir pastebėtas teigiamas poveikis būsto kainoms bei pardavimų apimtims. Laikinais sumažinus mokestį (nuo 2020 m. liepos iki 2021 m. birželio), būsto kainos išaugo. Kainų augimas paveikė visus kainų segmentus.

Best ir Kleven (2017) analizavo pakankamai ilgą laikotarpį – nuo 2004 iki 2012 metų. Nustatyta, kad JK taikomas pardavimo mokestis būstui lemia kainų ir pardavimų apimčių iškraipymą. Ypač mokesčio poveikis pasimatė 2008-2009 m. laikotarpyje, kuomet šalies valdžia nusprendė laikinai mokestį sumažinti. Paaiškėjo, kad tai labai efektyvi fiskalinė stimuliavimo forma ekonomikos recesijos metu. Trumpuoju laikotarpiu 1 proc. laikinas mokesčio sumažinimas padidino rinkos aktyvumą 20 proc.

Maattanen ir Tervio (2021) taipogi nustatė, kad būsto pardavimams taikomas mokestis veikia pardavimų apimtį bei kainas. Pvz., padidinus mokesčio tarifą nuo 0 iki 1 proc., pardavimų apimtį sumažėja apie 13 proc. Lygiai taip pat, aukštesnis mokesčio tarifas lemia žemesnes vidutines būsto kainas.

Liu (2022) tyrimu gavo kitokius rezultatus nei kiti tyrimų autoriai. Nustatyta, kad mokesčio sumažinimas padidino būsto pasiūlą Šanchajuje ir tai sumažino būsto kainas. Tokie gauti rezultatai skiriasi nuo kitų tyrimų rezultatų.

Jiang (2023) tyrimas skiriasi nuo visų kitų tyrimų tuo, jog analizuotas nekilnojamojo turto mokestis Kinijoje, kuris taikomas tiek nuosavybės laikymui tiek jos pardavimui. Nustatyta, kad toks mokestis skatina reikšmingą kainų kritimą vidutiniu ir ilguoju laikotarpiu. Bet žvelgiant bendrai, būsto kainos per laiką vis tiek svyruoja aukštyn ir žemyn nuo pradinės tendencijos.

Priešingai nei periodinis mokestis nekilnojamojam turtui, mokestis, taikomas tik turto pardavimui, turi žymiai aiškesnį poveikį būsto rinkai. Beveik visais analizuotais tyrimais buvo nustatytas toks pats jo poveikis būsto rinkai. Tai yra, beveik visi nagrinėtų tyrimų autoriai vieningai sutaria, jog šio mokesčio padidinimas lemia mažesnius būsto pardavimus ir mažesnes parduodamo būsto kainas. Ir atvirkščiai, sumažinus šį mokestį yra stebimas priešingas reiškinys – kainų augimas ir pardavimų augimas. Taigi, galime užtikrintai teigti, jog kapitalizacijos teorija šiuo atveju pasitvirtina visiškai ir mokestis iš tiesų atspindi parduodamo būsto kainose.

Apibendrinus aptartus teorinius nekilnojamojo turto mokesčio aspektus, mokestis gali būti mokamas periodiškai ir mokamas turto nuosavybės pasikeitimo metu. Jo pagrindinė paskirtis – pajamos vietos savivaldybėms, iš kurių finansuojamos viešosios paslaugos. Yra nemažai tyrimų, kuriais siekta nustatyti mokesčio poveikį būsto rinkai. Dėl periodinio mokesčio poveikio rinkai nėra vienareikšmio atsakymo, tačiau pardavimui taikomo mokesčio poveikis rinkai yra žymiai aiškesnis.

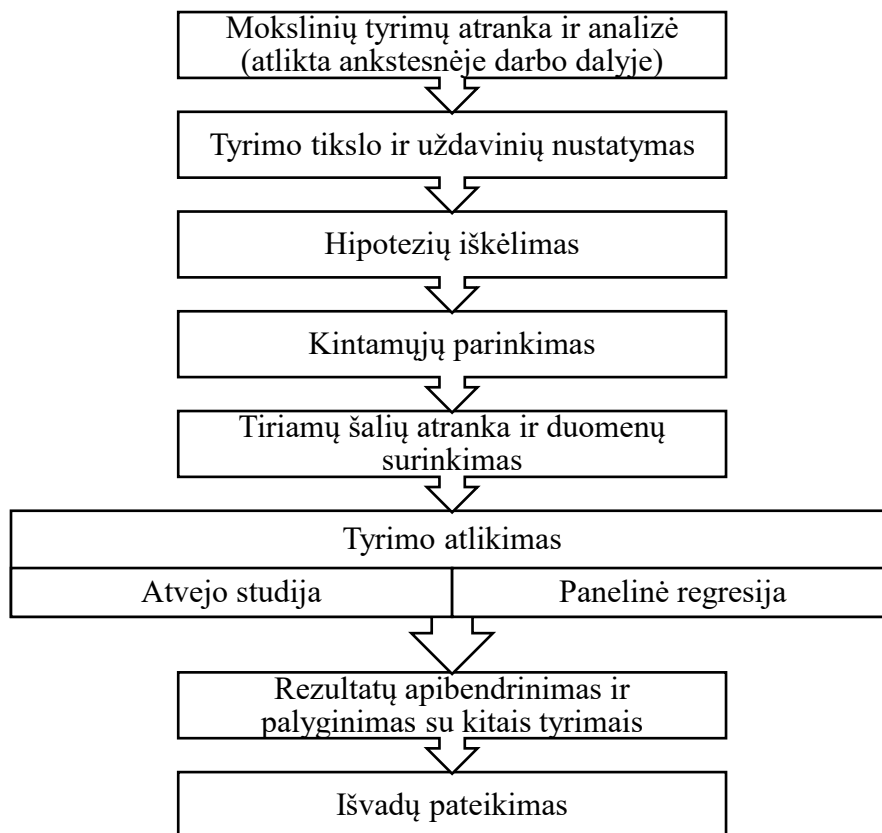
2. EMPIRINIO TYRIMO METODIKA

Po mokslinės literatūros apžvalgos, šioje darbo dalyje išsamiai aprašoma tyrimo metodika: tyrimo eiga, tikslai, uždaviniai, hipotezės, kintamieji. Taip pat nurodoma, kaip ir iš kokių šaltinių surinkti statistiniai duomenys bei aprašomi duomenų analizės metodai.

Tyrimo eiga (etapai). Tyrimas atliekamas remiantis 3 paveiksle nurodytais etapais.

3 paveikslas

Tyrimo eiga



Šaltinis: sudaryta autoriaus.

Toliau detalai aprašomas kiekvienas tyrimo etapas.

Tyrimo tikslas. Sudarytu panelinės regresijos modeliu ir atvejo analizės būdu įvertinti, koki poveikį nekilnojamojo turto mokestis turi nekilnojamojo turto rinkai (būsto kainų ir pardavimų dinamikai).

Tyrimo uždaviniai:

1. Išanalizuoti būsto pardavimų ir būsto kainų dinamiką tiriamose šalyse prieš ir po nekilnojamojo turto mokesčio pakeitimo.
2. Sudaryti 4 skirtingus panelinės regresijos modelius, kadangi tiek priklausomas, tiek ir nepriklausomas kintamasis gali būti matuojamas 2 skirtingais būdais. Modelių pagalba išanalizuoti nekilnojamojo turto mokesčio poveikį nekilnojamojo turto rinkai (būsto kainoms ir pardavimams). Taip pat įvertinti ir kitų veiksnių įtaką rinkai (kontrolės kintamųjų įtaką priklausomam kintamajam).
3. Tyrimo metu gautus rezultatus palyginti su kitų mokslinių tyrimų gautais rezultatais.

Remiantis aptarta akademine literatūra, šiam tyrimui suformuotos tokios **hipotezės**, kurias bus siekiama patikrinti panelinės regresijos būdu:

- H1.0: nėra statistiškai reikšmingo ryšio tarp nekilnojamojo turto mokesčio pajamų ir nekilnojamojo turto kainų.
- H1.1: yra statistiškai reikšmingas ryšys tarp nekilnojamojo turto mokesčio pajamų ir nekilnojamojo turto kainų.
- H2.0: nėra statistiškai reikšmingo ryšio tarp nekilnojamojo turto mokesčio pajamų ir nekilnojamojo turto objektų pardavimų.
- H2.1: yra statistiškai reikšmingas ryšys tarp nekilnojamojo turto mokesčio pajamų ir nekilnojamojo turto objektų pardavimų.

Kintamieji. Toliau pateikiamoje 5 lentelėje išvardyti visi naudojami kintamieji: priklausomi, nepriklausomi ir kontrolės.

5 lentelė

Naudojami kintamieji

Kintamasis	Kintamojo rūšis	Žymėjimas	Matavimas	Duomenų šaltinis
NT kainų indeksas	Priklausomas	NT_kainu_indekso_pokytis	Metinis NT kainų indekso pokytis	Eurostat
NT pardavimai	Priklausomas	NT_pardavimu_pokytis	Metinis NT objektų pardavimų pokytis (proc.)	Eurostat

NT mokestis	Nepriklausomas	Mokescio_pajamos_ BVP	Metinis NT mokesčio pajamų nuo BVP pokytis (proc.) ¹	Eurostat
NT mokestis	Nepriklausomas	Mokescio_pajamos	Metinis NT mokesčio pajamų nuo visų mokesčių pajamų pokytis (proc.) ²	Eurostat
Gyventojų pajamos	Kontrolės	Seimos_pajamos	Metinių šeimos pajamų, atskaičius mokesčius, pokytis (proc. ³)	Eurostat
Infliacijos lygis	Kontrolės	Infliacija	Metinis vartotojų kainų indekso pokytis	Eurostat
Palūkanų norma	Kontrolės	Palukanu_norma	Kiekvienų metų vidutinė Euribor 6 mėn. trukmės norma	https://www .euribor- rates.eu/en/

Šaltinis: sudaryta autoriaus.

Šiame tyrime, kaip ir kituose anksčiau aptartuose tyrimuose, naudojančiuose regresijos metodą, priklausomas kintamasis yra NT rinką apibūdinantis rodiklis (NT kainų pokyčiai ir NT objektų pardavimų pokyčiai), o nepriklausomas kintamasis – NT mokesčio pajamų pokytis. Šiame tyrime naudojami du skirtingi surenkamų mokesčio pajamų pokyčio matavimai, atsižvelgiant į Eurostat skelbiamus duomenis: NT mokesčio pajamos nuo visų mokesčių pajamų ir NT mokesčio pajamos nuo šalies BVP. Kadangi NT rinka veikiama ne vien tik mokestinės aplinkos, bet ir daugiau įvairių kitų ekonominių bei socialinių veiksnių, todėl į regresijos modelį dar įtraukti ir kontrolės kintamieji. Pvz., Dong ir kt. (2022) tyrime kaip kontrolės kintamasis naudotas BVP rodiklis. Oliviero ir kt. (2019) tyrime naudotas palūkanų normos kontrolės kintamasis. Miller ir kt. (2020) tyrime naudotas užimtumo pokyčio rodiklis. Kad būtų įmanoma tiksliau įvertinti iškeltas hipotezes, būtina įtraukti kontrolės kintamuosius. Tai leis tiksliau įvertinti (patvirtinti arba paneigti) nekilnojamajam

¹ Dėl duomenų trūkumo neįtraukti 2024 m. duomenys.

² Dėl duomenų trūkumo neįtraukti 2024 m. duomenys.

³ Šeima - du dirbantys asmenys, kurie uždirba vidutinį atlyginimą ir augina du vaikus.

turtui taikomo mokesčio poveikį nekilnojamojo turto kainoms. Šiame tyrime kaip kontrolės kintamieji pasirinkti šie rodikliai: gyventojų pajamos, infliacijos lygis ir palūkanų norma. Kontrolės kintamieji parinkti atsižvelgus į Europos Komisijos išskirtus veiksnius, kurie labiausiai daro poveikį nekilnojamojo turto kainoms ES valstybėse – t. y. infliacija, namų ūkio pajamos ir palūkanų norma (Cousin, Frayne, Martins ir Vasicek, 2025).

Tiriamas laikotarpis. Tyrimui pasirinktas 2010-2024 m. laikotarpis, kadangi trūksta ankstesnių metų duomenų iš EBPO apie nekilnojamojo turto apmokestinimo pokyčius skirtingose šalyse. Be to, jis apima skirtingus ekonomikos gyvavimo ciklus: atsigavimas po 2008 m. finansų krizės, ekonomikos augimas ir sulėtėjimas dėl Covid-19 pandemijos. Kadangi šis periodas apima skirtingus ekonomikos ciklus, tai leis geriau įvertinti nekilnojamojo turto mokesčio poveikį nekilnojamojo turto rinkai. Tyrimas leis aiškiau ištirti ir įvertinti ryšį tarp kintamųjų įvairiais ekonomikos ciklais.

Naudojami duomenų šaltiniai ir duomenų surinkimo būdai. Empiriniai duomenys šiam tiriamajam darbui pasitelkti iš atvirų bei viešai prieinamų duomenų bazių, kurios administruojamos Europos Sąjungos statistikos tarnybos (Eurostat). Euribor duomenys naudoti iš svetainės <https://www.euribor-rates.eu/en/>. Taip pat, atrenkant tiriamas šalis, naudojamos Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos (EBPO) kasmet skelbiamos mokesčių reformų apžvalgos įvairiose šalyse. Šie šaltiniai pasitelkti dėl jų patikimumo, viešumo ir išsamumo. Detaliau kokie duomenys naudoti iš šių šaltinių pateikiama 1 lentelėje.

Tyrimo objektas – ES valstybės narės, kuriose per 2010-2024 m. laikotarpį buvo keičiamas nekilnojamojo turto apmokestinimas (mažinamas ar didinamas periodinis mokestis nekilnojamajam turtui bei mažinamas ar didinamas mokestis nekilnojamojo turto pardavimui).

Duomenų analizei naudojami metodai. Empirinis tyrimas atliekamas pasitelkus du skirtingus metodus – panelinės regresijos metodą ir atvejo analizės metodą. Literatūros analizė parodė, kad labiausiai tyrimui tinkamas būtent regresijos metodas. Šis metodas naudotas ir kituose analogiškuose tyrimuose: Oliviero ir Scognamiglio (2019), Mintz ir Portnov (2023), Lyu (2024) ir kt. Tad regresijos metodas naudojamas kaip pagrindinis metodas šiame tyrime. Tuo tarpu atvejo analizės metodas pasirinktas kaip papildomas metodas. Šių vienas kitą papildančių metodų naudojimas kartu leis aiškiau įvertinti mokesčio poveikį nekilnojamojo turto rinkai.

Tyrimas pradedamas atvejo analizės metodu. Juo siekiama atlikti pirminį ryšio tarp nepriklausomų ir priklausomų kintamųjų įvertinimą, kaip nekilnojamojo turto mokesčio pakeitimas veikia nekilnojamojo turto rinką. Šio metodo taikymo esmė:

- duomenų surinkimas apie įvykusius periodinio NT mokesčio pakeitimus šalyse ir NT mokesčio, taikomo NT pardavimams, pakeitimus šalyse;
- duomenų apie NT kainų pokyčius ir NT pardavimų pokyčius surinkimas;
- grafinis statistikos duomenų pavaizdavimas, kuris rodo, kaip kito NT kainos ir pardavimų apimtys prieš ir po mokesčių pakeitimų šalyse;
- įvertinimas ir išvadų pateikimas.

Regresinės analizės metodas šiame tyrime yra pagrindinis. Juo siekiama išanalizuoti surinktus statistinius duomenis ir kuo tiksliau įvertinti mokesčio poveikį nekilnojamojo turto rinkai. Kaip minėta, tai tinkamiausias metodas tokiam tyrimui, atsižvelgiant į kitų tyrimų praktiką. Jis leidžia praplėsti kintamųjų sąrašą, įtraukti ir kontrolės kintamuosius, neapsiribojant tik nepriklausomu ir priklausomu kintamaisiais. Didesnis skaičius kintamųjų leidžia tiksliau įvertinti mokesčio įtaką NT rinkai ir atskirti, kokią poveikį rinkai daro mokestis, o kokią – kiti veiksniai, pvz., palūkanų norma, infliacija, gyventojų pajamos.

Kadangi naudojami duomenys yra laiko eilutės formato, todėl regresija yra panelinė, kurios formulė gali būti išreiškiama tokia lygtimi:

Nekilnojamojo turto kaina = $\beta_0 + \beta_1 \times \text{mokestis} + \beta_2 \times \text{gyventojų pajamos} + \beta_3 \times \text{infliacija} + \beta_4 \times \text{palūkanų norma} + \varepsilon$.

Panelinė regresija gali būti dviejų tipų: fiksuotų efektų ir atsitiktinių efektų. Pagrindinis šių regresijos tipų skirtumas, jog fiksuotų efektų atveju nedaromos jokios prielaidos apie koreliaciją tarp nestebimų faktorių ir tiriamų kintamųjų. Atsitiktinių efektų modelis taikomas tada, kai manoma, jog nestebimi faktoriai nekoreliuoja nei su vienu stebimu kintamuoju. Kuris modelis turi būti naudojamas, nustatoma Hausman testo pagalba. Tyrimuose naudojamas atsitiktinių efektų modelis, nebent Hausman testo pagalba šis modelis atmetamas ir tokiu atveju naudojamas fiksuotų efektų modelis (Wooldridge, 2012).

Išsiaiškinus kokio tipo modelis tinkamas tyrimui, įvertinama, ar tarp kintamųjų nėra koreliacijos (multikolinearumo) VIF testo pagalba. Jeigu kintamojo rodiklis mažiau už 5, kintamasis paliekamas modelyje. Galiausiai, atliekamas viso regresijos modelio rezultatų įvertinimas. Atsižvelgiama į šiuos rodiklius: R kvadrato reikšmė, koreguoto R kvadrato reikšmė, statistinis viso modelio reikšmingumas. Modelis interpretuojamas, jeigu jo statistinis reikšmingumas mažiau už 0,05. Įvertinamas kiekvieno kintamojo statistinis reikšmingumas ir įverčiai. Kintamieji naudojami modelyje, jeigu jų statistinis reikšmingumas yra mažiau už 0,05. Jeigu daugiau – kintamieji nevertinami ir neinterpretuojami, kadangi nėra statistiškai reikšmingi sudarytame modelyje.

Regresinė analizė atliekama programa R, atvejo analizė – Microsoft Excel.

Svarbu paminėti, jog taikomas regresijos metodas turi ribotumą dėl kintamųjų naudojimo. Nekilnojamojo turto kainoms poveikį daro daugybė faktorių, todėl sudėtinga atrinkti kuriuos kontrolės kintamuosius įtraukti, jų gali būti labai daug. Tačiau šiuo atveju apsiribota tik svarbiausiais iš jų.

Apibendrinant, tyrimas bus atliekamas pasitelkus atvejo studijos ir panelinės regresijos metodus. Atvejo studija bus siekiama įvertinti mokesčio poveikį būsto kainų ir pardavimų kitimui per laiką, o panelinė regresija naudojama įvertinti mokesčio poveikį būsto kainų ir pardavimų kitimui atsižvelgiant į kitus veiksnius: gyventojų pajamas, infliaciją ir palūkanų normą.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO POVEIKIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKAI VERTINIMAS

Šioje darbo dalyje pristatomi atlikto empirinio tyrimo rezultatai – atvejo analizės studijos ir regresijos būdu gauti duomenų analizės rezultatai. Pateikiama jų interpretacija bei atliekamas lyginimas su rezultatais, gautais kitų mokslinių tyrimų metu.

3.1. Tiriamų šalių atranka

Kaip minėta metodologijos dalyje, tyrimas pradedamas nuo šalių, kuriose 2010-2024 metais įgyvendinti nekilnojamojo turto apmokestinimo pokyčiai, atrankos. Remiantis EBPO kasmet skelbiamomis mokesčių reformų apžvalgomis šalyse narėse ir partnerių šalyse⁴, tyrimui buvo atrinktos tos ES šalys, kuriose per minėtą laikotarpį įvyko pokyčiai, susiję su nekilnojamojo turto apmokestinimu. Atrinktos šalys, kuriose buvo keičiamas tiek periodinis mokestis, taikomas nekilnojamojo turto objektams, tiek tos, kuriose buvo kečiamas mokestis, taikomas nekilnojamojo turto objektų nuosavybės pasikeitimo sandoriams. Atrinktos šalys, kurios mokestį per minėtą laikotarpį didino (įvedė naujai, didino tarifus ar plėtė mokesčio taikymo sritį) ir kurios mokestį per minėtą laikotarpį mažino (panaikino turto apmokestinimą, mažino tarifus ar siaurino mokesčio taikymo sritį). Atrinktos šalys bei apibendrinta informacija apie mokesčių pakeitimus šalyse pateikiama 6 ir 7 lentelėse.

6 lentelė

Šalys, kuriose keistas periodinis NT mokestis per 2010-2024 m. laikotarpį

Periodinio NT mokesčio tarifo padidinimas/mokesčio įvedimas/išplėtimas		Periodinio NT mokesčio tarifo sumažinimas/mokesčio panaikinimas/susiaurinimas	
Šalis	Metai	Šalis	Metai

⁴ Apžvalgos skelbiamos adresu: https://www.oecd.org/en/publications/serials/tax-policy-reforms_g1g953c4.html.

Suomija	2016	Italija	2016
Portugalija	2017	Graikija	2019
Prancūzija	2018	Prancūzija	2019
Airija	2021		

Šaltinis: sudaryta autoriaus, remiantis EBPO duomenimis.

7 lentelė

Šalys, kuriose keistas NT nuosavybės perleidimo mokestis per 2010-2024 m. laikotarpį

NT nuosavybės perleidimo mokesčio tarifo padidinimas/mokesčio įvedimas/išplėtimas		NT nuosavybės perleidimo mokesčio tarifo sumažinimas/mokesčio panaikinimas/susiaurinimas	
Šalis	Metai	Šalis	Metai
Austrija	2016	Čekija	2020
Belgija	2017		
Prancūzija	2017		
Airija	2018		
Portugalija	2019		
Nyderlandai	2019		
Vokietija	2021		

Šaltinis: sudaryta autoriaus, remiantis EBPO duomenimis.

Kaip matyti iš 6 ir 7 lentelės, viso tyrimui atrinkta 11 šalių, kuriose 2010-2024 metais buvo keičiamas nekilnojamojo turto apmokestinimas. Atrinkti duomenys rodo, kad dažniausiai nekilnojamojo turto apmokestinimo teisinį reglamentavimą keitė Prancūzija (3 kartus), Portugalija (2 kartus) ir Airija (2 kartus). Rečiausiai apmokestinimo tvarka koreguota Suomijoje, Italijoje, Graikijoje, Čekijoje, Austrijoje, Belgijoje, Nyderlanduose ir Vokietijoje (po 1 kartą). Šiuo metu EBPO sudaro 38 šalys, tad nekilnojamojo turto apmokestinimą keitė beveik trečdalis šalių, o tai reiškia, kad nekilnojamojo turto mokesčio reformos nėra itin dažnas reiškinys.

3.2. Nekilnojamojo turto mokesčio poveikio būsto rinkai atvejo analizė

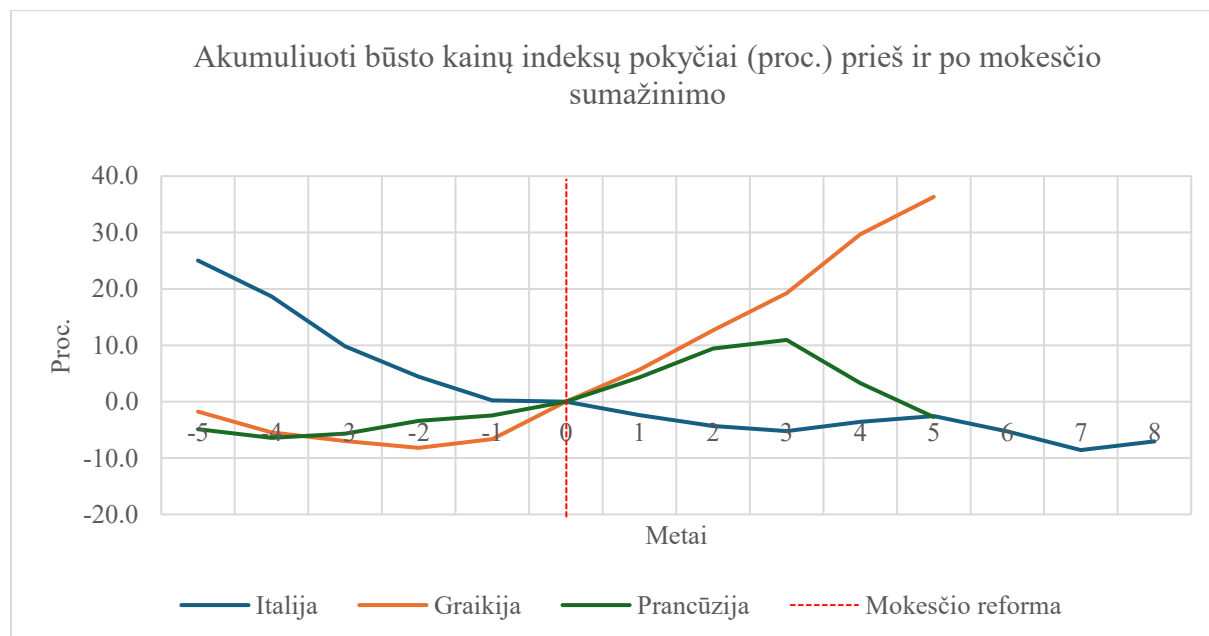
Mokesčio poveikio būsto rinkai vertinimas pradedamas nuo atvejo analizės. Šiuo metodu įvertinama, kaip kito būsto kainos ir pardavimų apimtys iki mokesčio pakeitimo ir po mokesčio pakeitimo atrinktose šalyse. Akumuluoti būsto kainų indeksų pokyčiai (proc.) rodo, kaip kito nekilnojamojo turto kainų indeksai šalyse prieš ir po mokesčio pakeitimo. Ir analogiškai, būsto pardavimų skaičiaus pokyčių akumuliuoti procentai rodo, kaip kito būsto pardavimų apimtys prieš ir po mokesčio pakeitimo. Sudaryti grafikai, kurie rodo būsto kainų indeksų ir pardavimų dinamiką prieš ir po mokesčio pakeitimo.

3.2.1. Būsto kainų pokyčiai keičiantis nekilnojamojo turto mokesčiams

Šiame poskyryje analizuojama, kaip keitėsi būsto kainos prieš ir po mokesčio pakeitimo. Toliau grafikuose pateikiama būsto kainų dinamika per laiką.

4 paveikslas

Metiniai būsto kainų pokyčiai prieš ir po periodinio NT mokesčio sumažinimo

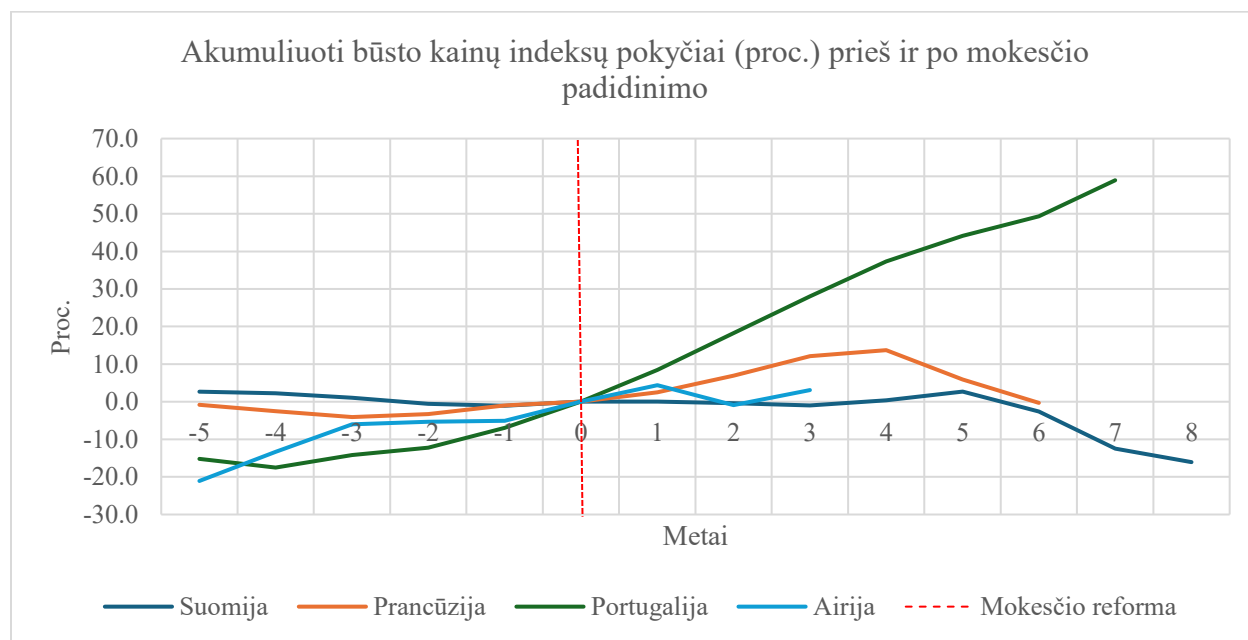


Šaltinis: sudaryta autoriaus, remiantis Eurostat duomenimis.

Kaip matyti iš 4 paveikslo, periodinio nekilnojamojo turto mokestį nagrinėjamu laikotarpiu mažino Italija, Graikija ir Prancūzija. Remiantis šių šalių atvejo studija, galime teigti, kad mokesčio sumažinimas gali prisidėti prie būsto kainų augimo (ypač trumpuoju laikotarpiu). Graikijoje ir Prancūzijoje sumažinus nekilnojamojo turto periodinį mokestį, nekilnojamojo turto kainos išaugo. Atkreiptinas dėmesys, jog ir prieš mokesčio sumažinimą kainos jau buvo linkusios nežymiai augti šiose šalyse, tačiau mokesčio sumažinimas paspartino kainų augimą. Mokesčio sumažinimas gali turėti skatinamąjį poveikį būsto paklausai, kas lemia aukštesnes kainas. Tuo tarpu Italijoje po mokesčio sumažinimo kainos mažėjo, tačiau jos mažėjo ir iki mokesčio sumažinimo. Kita vertus, po mokesčio sumažinimo šioje šalyje būsto kainos mažėjo nebe taip sparčiai, kaip iki mokesčio sumažinimo. Taigi, periodinio nekilnojamojo turto mokesčio sumažinimas gali lemti kainų augimą arba prislopinti jų kritimą.

5 paveikslas

Metiniai būsto kainų pokyčiai prieš ir po periodinio NT mokesčio padidinimo



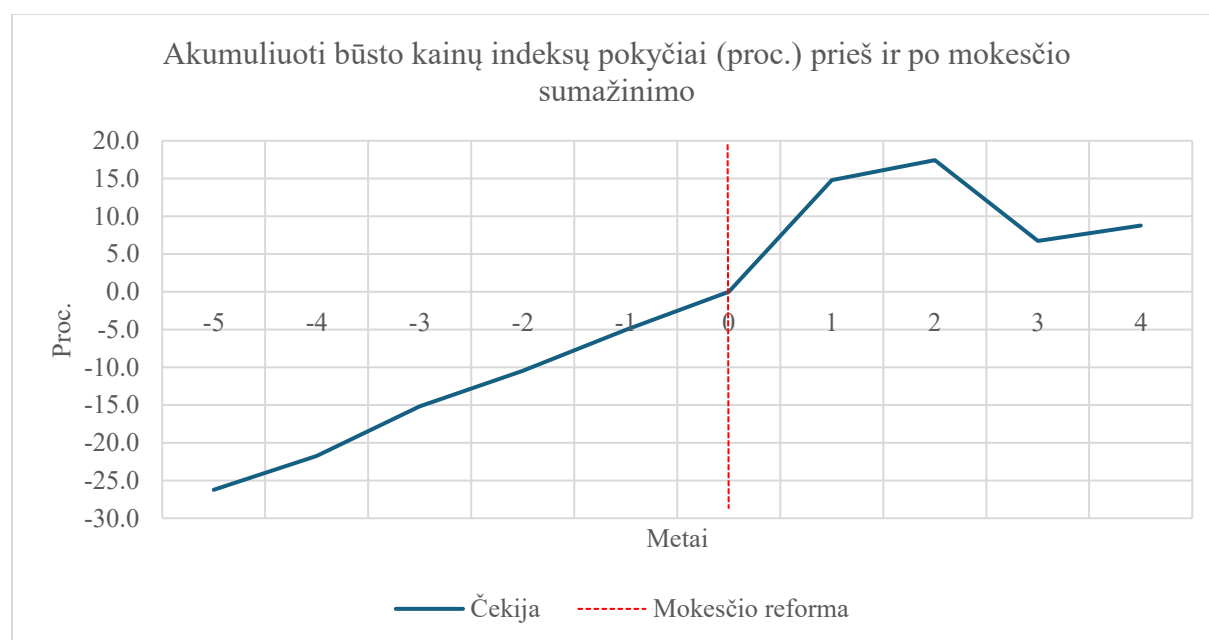
Šaltinis: sudaryta autoriaus, remiantis Eurostat duomenimis.

Periodinį nekilnojamojo turto mokestį per 2010-2024 m. laikotarpį didino Suomija, Prancūzija, Portugalija ir Airija. Iš 5 paveikslo matyti, kad po mokesčio padidinimo drastiškai būsto

kainos išaugo tik Portugalijoje, kurios ir iki mokesčio padidinimo jau buvo lėtai augančios. Suomijoje būsto kainos išliko pastovios, mokesčio padidinimas neturėjo jokio poveikio. Kainos šioje šalyje buvo stabilios tiek prieš mokesčio padidinimą, tiek ir po mokesčio padidinimo. Stebimas kainų kritimas tik po 5 metų po mokesčio padidinimo, bet tai, tikėtina, jau kitų veiksnių įtaka. Tuo tarpu Prancūzijoje ir Airijoje po mokesčio padidinimo būsto kainos trumpuoju laikotarpiu paaugo – Airijoje nežymiai pirmaisiais metais po mokesčio padidinimo, o Prancūzijoje kainų augimas buvo šiek tiek ženklesnis nei Airijoje. Kainos Prancūzijoje augo labiau ir kainų augimas truko ilgesnį laikotarpį.

6 paveikslas

Metiniai būsto kainų pokyčiai prieš ir po NT mokesčio, taikomo būsto pardavimui, sumažinimo



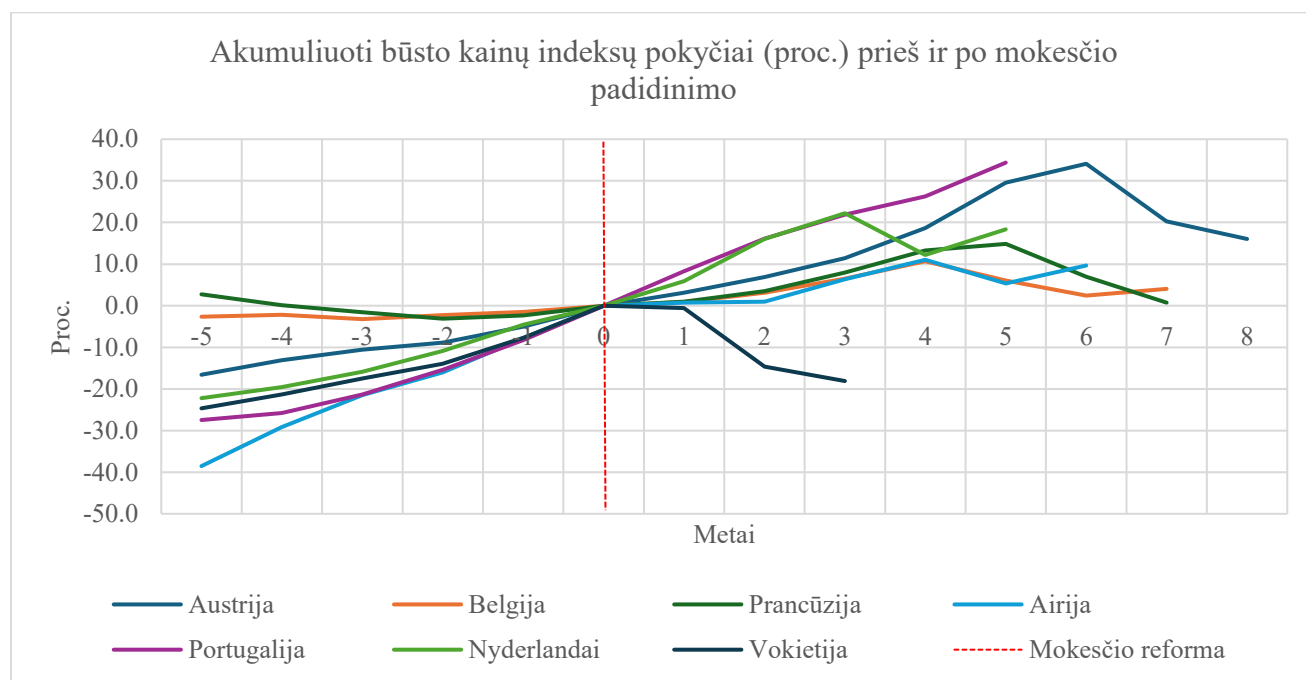
Šaltinis: sudaryta autoriaus, remiantis Eurostat duomenimis.

Nekilnojamojo turto mokestį, taikomą būsto pardavimui, per tiriamą laikotarpį sumažino tik Čekija. Kaip matyti iš 6 paveikslo, nors iki mokesčio sumažinimo būsto kainos kilo, tačiau po mokesčio sumažinimo pirmaisiais metais būsto kainos kilo žymiai sparčiau nei iki mokesčio sumažinimo. Tad, pirmaisiais metais po mokesčio sumažinimo Čekijoje pastebėtas būsto kainų augimas, prie kurio galėjo prisidėti mokesčio sumažinimas. Tačiau, šiuo atveju svarbu paminėti, kad

toks mokesčio sumažinimo rezultatas pastebėtas tik Čekijoje, todėl negalime teigti, kad toks pats rezultatas būtų, jeigu būtų įtraukta daugiau šalių.

7 paveikslas

Metiniai būsto kainų pokyčiai prieš ir po NT mokesčio, taikomo būsto pardavimui, padidinimo



Šaltinis: sudaryta autoriaus, remiantis Eurostat duomenimis.

Nekilnojamojo turto mokestį, taikomą būsto pardavimui, per tiriamą laikotarpį didino Austrija, Belgija, Prancūzija, Airija, Portugalija, Nyderlandai ir Vokietija. Iš 7 paveikslo matyti, jog Vokietijoje po mokesčio padidinimo kainos pirmaisiais metais nekito, o vėliau jos mažėjo, nors iki mokesčio padidinimo kasmet augo. Panašiai ir Airijoje – šioje šalyje iki mokesčio padidinimo kainos augo, o po mokesčio padidinimo pirmus du metus kainos augti nustojo. Taigi, galime teigti, kad šiose šalyse mokesčio padidimas trumpuoju laikotarpiu sustabdė būsto kainų augimą. Belgijoje ir Prancūzijoje kainos trumpuoju laikotarpiu po mokesčio padidinimo paaugo nežymiai. Austrijoje, Nyderlanduose ir Portugalijoje tiek prieš mokesčio padidinimą, tiek jau po mokesčio padidinimo būsto kainos augo. Apibendrinus šią atvejo analizę, galima daryti išvadą, kad nekilnojamojo turto mokesčio, taikomo būsto pardavimui, padidimas, tam tikrais atvejais gali sumažinti nekilnojamojo

turto objektų kainų kylimą. Tačiau daugumoje šalių šio mokesčio padidinimas neturėjo aiškaus poveikio būsto kainoms.

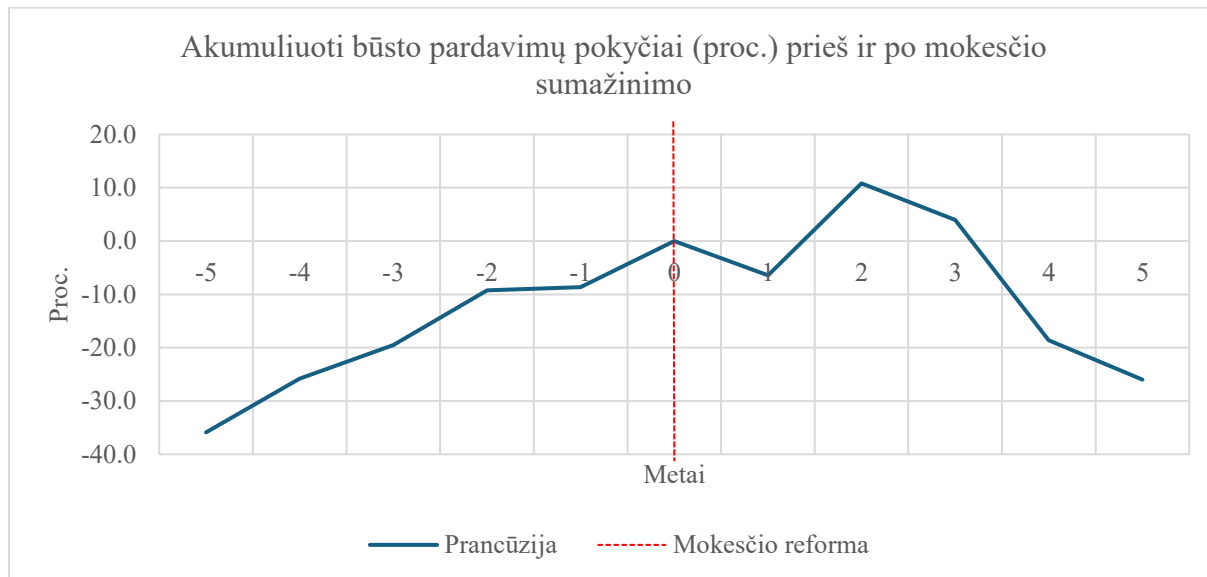
Atlikę pirmąją atvejo studijos dalį bei apžvelgę būsto kainų dinamiką prieš ir po nekilnojamojo turto mokesčių pakeitimų, galime daryti išvadą, jog būsto kainos dažniausiai vis tiek linkusios augti, nepaisant vykdomos mokestinės politikos. Tačiau pastebėta atskirų atvejų, kai iš karto po mokesčio pakeitimo būsto kainos sureagavo į mokestinius pakeitimus. Taip pat pastebėta, jog skirtingose šalyse mokesčio poveikis būsto kainoms yra skirtingas. Nepastebėta, kad visose šalyse būtų visiškai tos pačios būsto kainų tendencijos po apmokestinimo pakeitimo. Anksčiau atlikta mokslinių tyrimų apžvalga taip pat parodė, kad skirtingose šalyse periodinio nekilnojamojo turto mokesčio poveikis būsto kainoms skiriasi ir tyrimų rezultatai rodo, kad nėra aiškaus atsakymo dėl mokesčio poveikio būsto kainoms. Šiuo atveju taip pat tyrimas parodė, kad skirtingose šalyse būsto kainos į mokestinius pakeitimus reaguoja skirtingai. Galima pažymėti, jog dažniausiai būsto kainos linkusios augti nepriklausomai nuo to, ar nekilnojamojo turto periodinis mokestis yra didinamas, ar mažinamas. Vadinas, įvairūs kiti veiksniai labiau daro poveikį būsto kainoms, o ne taikoma mokestinė politika šalyje. Tuo tarpu nekilnojamojo turto mokesčio, taikomo būsto pardavimams, sumažinimas lemia aukštesnes būsto kainas. Tai pastebėta ir Ke ir kt. (2025) atliktu tyrimu. Tačiau prieštarauja Liu (2022) tyrimui, kuriuo nustatyta, kad mokesčio sumažinimas lemia mažesnes būsto kainas. Iš atvejo studijos matyti, kad po šios rūšies mokesčio padidinimo dažnu atveju būsto kainos buvo linkusios augti, o tai prieštarauja Dolls ir kt. (2024) bei Maattanen ir Tervio (2021) atliktais tyrimais gautiems rezultatams.

3.2.2. Būsto pardavimų pokyčiai keičiantis nekilnojamojo turto mokesčiams

Kitas svarbus rodiklis, apibūdinantis nekilnojamojo turto rinką, yra būsto pardavimų statistika. Kad galėtume dar tiksliau įvertinti nekilnojamojo turto mokesčio poveikį būsto rinkai, atlikta kita atvejo studijos dalis, kuria tirta, kaip keitėsi nekilnojamojo turto objektų pardavimai prieš ir po turto apmokestinimo pakeitimų. Šiuo atveju apskaičiuoti būsto pardavimų akumuliuoti pokyčiai (proc.). Kadangi trūksta Vokietijos, Graikijos, Italijos, Nyderlandų, Austrijos, Suomijos ir Čekijos būsto metinių pardavimų sandorių duomenų, todėl apsiribojama keturiomis šalimis: Belgija, Airija, Prancūzija ir Portugalija. Taip pat svarbu paminėti, jog būsto pardavimui taikomo mokesčio per nagrinėjamą laikotarpį nemažino nei viena iš šių keturių šalių. Toliau pateikiami šios atvejo studijos rezultatai.

8 paveikslas

Metiniai būsto pardavimų pokyčiai prieš ir po periodinio NT mokesčio sumažinimo

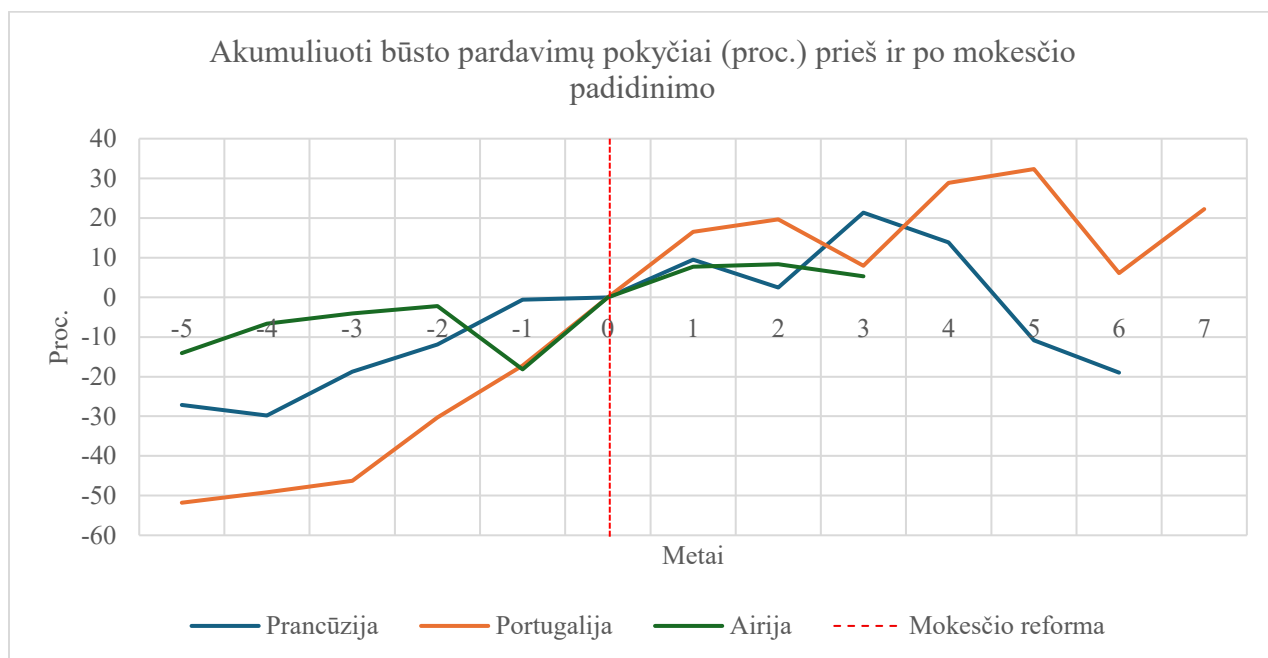


Šaltinis: sudaryta autoriaus, remiantis Eurostat duomenimis.

Periodinį nekilnojamojo turto mokestį per tiriamą laikotarpį mažino Prancūzija. Iš 8 paveikslo matyti, kad po periodinio nekilnojamojo turto mokesčio sumažinimo Prancūzijoje būsto pardavimai pirmaisiais metais mažėjo, tačiau gerokai augo antraisiais. Stipriai mažėti būsto pardavimai pradėjo trečiaisiais metais po mokesčio pakeitimo, tačiau sudėtinga įvertinti, ar tai apmokestinimo pasekmė, ar tai nulėmė kiti veiksniai. Kadangi šis atvejis apima tik vieną šalį, tad negalime daryti bendresnių išvadų, kadangi įtraukus daugiau duomenų, tikėtina, jog rezultatai būtų kitokie.

9 paveikslas

Metiniai būsto pardavimų pokyčiai prieš ir po periodinio NT mokesčio padidinimo

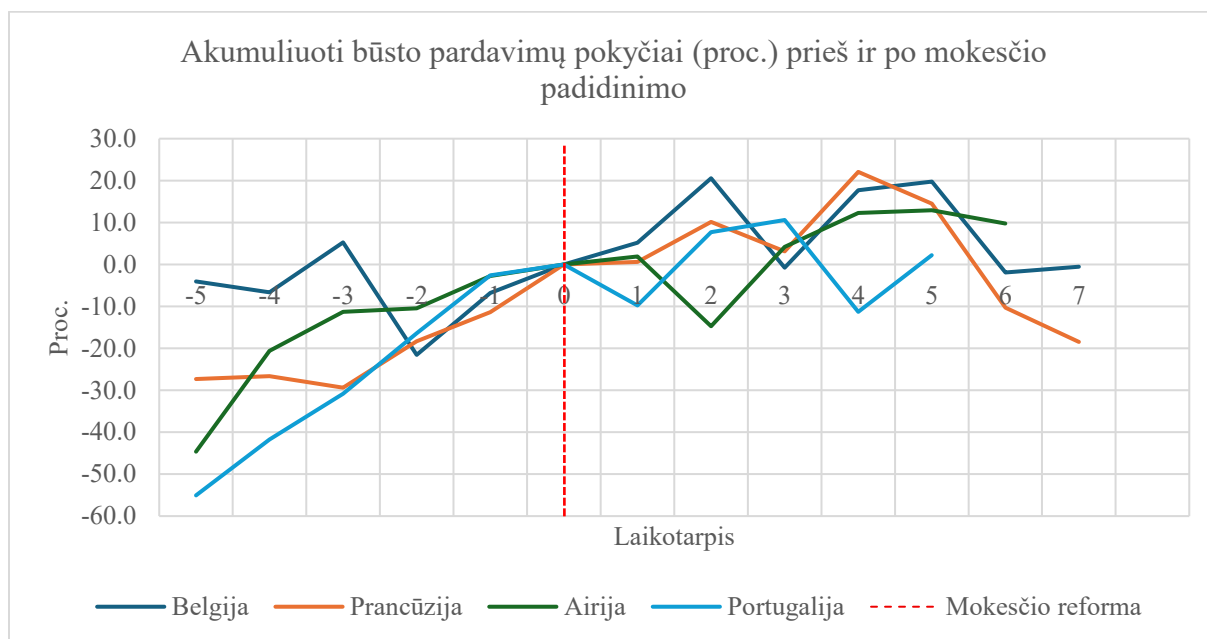


Šaltinis: sudaryta autoriaus, remiantis Eurostat duomenimis.

Periodinį nekilnojamojo turto mokestį per 2010-2024 m. laikotarpį didino Prancūzija, Portugalija ir Airija. Iš 9 paveikslo matyti, kad padidinus periodinį nekilnojamojo turto mokestį, būsto pardavimai pirmaisiais metais augo visose šalyse – Prancūzijoje, Portugalijoje ir Airijoje. Tačiau jie augo ir iki mokesčio padidinimo. Vėlesniais metais būsto pardavimų apimtys šalyse svyravo. Vienais metais pardavimai augo, kitais mažėjo, tad vidutiniu ir ilguoju laikotarpiu būsto pardavimų apimtys tikėtina veikiama kitų veiksnių, o ne mokestinės aplinkos. Tačiau būtent trumpuoju laikotarpiu, tikėtina, jog mokesčio padidinimas galėjo prisidėti prie būsto pardavimų augimo. To viena iš priežasčių galėjo būti, jog išaugus nuosavybės išlaikymo kaštams, gyventojai pardavė nenaudojamą ar mažai naudojamą nekilnojamąjį turtą.

10 paveikslas

Metiniai būsto pardavimų pokyčiai prieš ir po NT mokesčio, taikomo būsto pardavimui, padidinimo



Šaltinis: sudaryta autoriaus, remiantis Eurostat duomenimis.

Nekilnojamojo turto mokestį, taikomą būsto pardavimui, didino Belgija, Prancūzija, Airija ir Portugalija. Kaip matyti iš 10 paveikslo, pirmaisiais metais po mokesčio padidinimo būsto pardavimo apimtys krito Portugalijoje, tuo tarpu Belgijoje, Prancūzijoje ir Airijoje pardavimų apimtys augo, tačiau mažiau nei iki mokesčio padidinimo. Vėlesniais metais šalyse stebimas besikeičiantis parduodamų būsto objektų skaičius. Galime daryti išvadą, jog mokesčio padidinimas trumpuoju laikotarpiu mažina būsto pardavimų apimtį.

Antros atvejo studijos dalies rezultatai rodo, kad trumpuoju laikotarpiu nekilnojamojo turto apmokestinimo pokyčiai turi įtakos parduodamų būstų apimtims. Šia atvejo studija gauti rezultatai sutampa su Fritzsche ir Vandrei (2018) tyrimo metu gautais rezultatais, kurie teigia, kad padidinus būsto pardavimui taikomą mokestį sumažėjo nekilnojamojo turto objektų pardavimai Vokietijoje. Toks pats rezultatas nustatytas ir Maattanen ir Tervio (2021) tyrimu, kad Suomijos sostinėje Helsinkyje aukštesnis nekilnojamojo turto objektų pardavimui taikomo mokesčio tarifas lemia mažesnius turto objektų pardavimus.

3.3. Nekilnojamojo turto mokesčio poveikio būsto rinkai vertinimas regresine analize

Atlikta atvejo analizė parodė, kaip prieš ir po apmokestinimo pakeitimo kito būsto kainos ir pardavimai per tam tikrą laikotarpį. Visgi, atvejo analizės pagalba nebuvo galima nustatyti, ar

pokyčius lėmė apmokestinimo pokyčiai ar kiti veiksniai. Todėl dabar galime pereiti prie pagrindinės šio tyrimo dalies – regresinės analizės. Jos pagalba nustatomas ne tik mokesčio (periodinio ir taikomo būsto pardavimams nekilnojamojo turto mokesčio) poveikis būsto kainoms ir pardavimo apimtims, bet ir įvertinama kitų veiksnių įtaka. Būsto kaina ir pardavimai veikiami ne vien nekilnojamojo turto apmokestinimo, bet ir kitų įvairių veiksnių: gyventojų pajamų, infliacijos, palūkanų normos. Todėl, kaip minėta metodologijos dalyje, šie veiksniai įtraukti į tyrimą kaip kintamieji ir panaudojus visų tyrimui atrinktų šalių duomenis atlikta regresinė analizė. Toliau pristatomi jos rezultatai.

3.3.1. Nekilnojamojo turto objektų kainas lemiančių veiksnių vertinimas regresinės analizės būdu

Šiame poskyryje pristatomi ir aptariami nekilnojamojo turto kainas lemiančių veiksnių vertinimo pasitelkus regresinę analizę rezultatai. Naudojami visų atrinktų 11 šalių duomenys.

Pirmojo panelinės regresijos modelio lygtis:

$$NT_kainu_indekso_pokytis = \beta_0 + \beta_1 \times Mokesčio_pajamos + \beta_2 \times Seimos_pajamos + \beta_3 \times Infliacija + \beta_4 \times Palukanu_norma + \varepsilon.$$

Sudaryti du šios panelinės regresijos modeliai – fiksuotų efektų ir atsitiktinių efektų. Atliktas Hausman testas parodė, jog p vertė yra 0,9649, kas reiškia, kad nulinė hipotezė (tinkamas atsitiktinių efektų modelis) yra patvirtinama. Todėl toliau nagrinėjamas atsitiktinių efektų modelis. Šio sudaryto regresijos modelio rezultatai pateikiami 8 lentelėje.

8 lentelė

Pirmojo regresijos modelio (atsitiktinių efektų) rezultatai

Kintamasis	Įvertis	p reikšmė	VIF rodiklis
Mokesčio pajamos	-2,11944	0,02750	1,040164
Šeimos pajamos	0,62649	1,851e-07	1,351166
Infliacija	-0,23710	0,15458	1,641606
Palūkanų norma	-2,88569	1,130e-15	1,259246

Šaltinis: sudaryta autoriaus, remiantis atliktu tyrimu.

Rodikliai, apibūdinantys visą modelį:

- $R^2 = 0,43009$.
- Pakoreguotas $R^2 = 0,41469$.
- p reikšmė = $< 2,22e-16$.

Šis modelis yra statistiškai reikšmingas, kadangi p reikšmė mažesnė už 0,05. R^2 ir pakoreguoto R^2 rodikliai yra daugiau nei 0,4, tad galime teigti, kad modeliu yra paaiškinama apie 40 proc. visų stebėjimų rezultatų. Visų kintamųjų VIF reikšmės nedaug viršija 1, tai reiškia, jog koreliacijos tarp kintamųjų nėra ir galime naudoti visus kintamuosius, modelio koreguoti nėra poreikio, visi kintamieji gali būti naudojami kartu.

Sudaryto pirmojo modelio įvertinimo rezultatai, pateikti 8 lentelėje, rodo, kad visi modelyje naudojami kintamieji, išskyrus infliaciją, šiame modelyje yra statistiškai reikšmingi kintamieji (p reikšmės mažiau už 0,05). Labiausiai būsto kainas lemia gyventojų pajamos ir taikomos palūkanų normos (šių kintamųjų mažiausia p reikšmė modelyje). Nekilnojamojo turto mokestis irgi yra statistiškai reikšmingas kintamasis, tačiau ne toks reikšmingas kaip pastarieji. Iš gautų rezultatų matyti, kad šeimos pajamoms padidėjus 1 proc., būsto kainos padidėja apie 0,6 proc. Gyventojai, turėdami didesnes pajamas gali daugiau išleisti vartojimui, kas lemia visų prekių, tame tarpe ir būsto, kainų augimą. Padidėjus palūkanoms 1 proc., būsto kainos sumažėja apie 2,8 proc. Būsto įperkamumui didelę svarbą turi skolinimosi kaštai, tad nenuostabu, kad padidėjus įmokoms už paskolą, būsto kainos sumažėja, nes gyventojams įpirkti būstą tampa sunkiau ir tai lemia mažesnę būsto paklausą ir kainas. Tuo tarpu padidėjus mokesčio pajamoms 1 proc., būsto kainos sumažėja apie 2,1 proc. Tai reiškia, kad nekilnojamojo turto mokesčio didesni tarifai lemia nekilnojamojo turto objektų kainų mažėjimą. Mokesčiui padidėjus, būsto išlaikymo kaštai išauga, todėl sumažėja jo paklausa ir tuo pačiu kainos. Taigi, atkreiptinas dėmesys, kad sprendžiant dėl nekilnojamojo turto apmokestinimo turi būti įvertinti ir kiti veiksniai, kurie turi reikšmingą poveikį būsto kainoms.

Antrojo panelinės regresijos modelio lygtis:

$$NT_kainu_indekso_pokytis = \beta_0 + \beta_1 \times Mokesčio_pajamos_BVP + \beta_2 \times Seimos_pajamos + \beta_3 \times Infliacija + \beta_4 \times Palukanu_norma + \epsilon.$$

Šiuo atveju visi kintamieji palikti tokie patys kaip pirmuoju atveju, tik nekilnojamojo turto mokesčio pajamos skaičiuojamos nebe nuo visų mokesčių pajamų, o nuo šalies BVP. Sudaryti du šios panelinės regresijos modeliai – fiksuotų efektų ir atsitiktinių efektų. Atliktas Hausman testas atsitiktinių ir fiksuotų efektų modelių įvertinimui parodė, jog p vertė yra 0,9933, o tai reiškia, kad

kaip ir pirmuoju bandymu nulinė hipotezė (tinkamas atsitiktinių efektų modelis) yra patvirtinama. Todėl toliau nagrinėjamas atsitiktinių efektų modelis. Šio sudaryto regresijos modelio rezultatai pateikiami 9 lentelėje.

9 lentelė

Antrojo regresijos modelio (atsitiktinių efektų) rezultatai

Kintamasis	Įvertis	p reikšmė	VIF rodiklis
Mokesčio pajamos	-4,98670	0,02531	1,052303
Šeimos pajamos	0,61816	2,839e-07	1,355981
Infliacija	-0,24188	0,14580	1,645967
Palūkanų norma	-2,89990	5,693e-16	1,254051

Šaltinis: sudaryta autoriaus, remiantis atliktu tyrimu.

Rodikliai, apibūdinantys visą modelį:

- $R^2 = 0,43127$.
- Pakoreguotas $R^2 = 0,4159$.
- p reikšmė = $< 2,22e-16$.

Antrasis panelinės regresijos modelis, kaip ir pirmasis modelis, yra statistiškai reikšmingas, kadangi jo p reikšmė mažesnė už 0,05. R^2 ir pakoreguoto R^2 rodikliai yra daugiau nei 0,4, tad galime teigti, kad šiuo modeliu, kaip ir pirmuoju, gali būti paaiškinama apie 40 proc. visų stebėjimų rezultatų. Visų kintamųjų VIF reikšmės nedaug viršija 1, tai reiškia, jog koreliacijos tarp kintamųjų nėra ir galime naudoti visus kintamuosius, modelio koreguoti nėra poreikio. Visi kintamieji gali būti naudojami kartu viename modelyje.

Antrojo modelio rezultatai rodo, kad visi kintamieji, išskyrus infliaciją šiame modelyje yra statistiškai reikšmingi kintamieji (jų p reikšmės mažiau už 0,05). Labiausiai būsto kainas lemia gyventojų pajamos ir palūkanos (šių kintamųjų mažiausia p reikšmė). Nekilnojamojo turto mokestis irgi yra statistiškai reikšmingas kintamasis, tačiau statistiškai ne toks reikšmingas kaip pastarieji. Gyventojų pajamoms padidėjus 1 proc., būsto kainos padidėja apie 0,6 proc. Padidėjus palūkanų normai 1 proc., būsto kainos sumažėja apie 2,8 proc. Tuo tarpu padidėjus nekilnojamojo turto

mokesčio pajamoms 1 proc., būsto kainos sumažėja apie 4,9 proc. Šiuo atveju, šis rodiklis daugiau nei 2 kartus didesnis nei pirmuoju regresijos modeliu gautas rezultatas. Šis skirtumas atsiranda dėl to, kad vienu atveju buvo naudojami duomenys, rodantys mokesčio pajamų kitimą nuo visų mokesčių pajamų, o kitu atveju naudoti duomenys, rodantys mokesčio pajamų kitimą nuo šalies BVP. Tačiau ir pirmuoju, ir antruoju atveju, didesnis nekilnojamojo turto mokestis lemia mažesnes būsto kainas.

Apibendrinant abu regresijos modelius, galime teigti, jog svarbiausi veiksniai, lemiantys būsto kainas yra gyventojų pajamos ir palūkanų norma. Tai gali būti dėl to, kad nuo šių veiksnių priklauso būsto įperkamumas ir tuo pačiu jo paklausa, kas ir lemia būsto kainą. Infliacija abiem atvejais nėra statistiškai reikšmingas kintamasis. Galimai dėl to, jog būsto kainų indeksas yra pakoreguotas pagal infliaciją. Nekilnojamojo turto mokestis, nors ir ne toks statistiškai reikšmingas kaip gyventojų pajamos ar palūkanų norma, tačiau irgi svarbus kintamasis modelyje, kuris daro poveikį priklausomam kintamajam. Pirmuoju atveju gautas šio kintamojo įvertis -2,1 ir antruoju atveju gautas įvertis -4,9 leidžia teigti, kad nekilnojamojo turto mokesčiui didėjant, būsto kainos linkusios mažėti. Tokie rezultatai sutampa su Oliviero ir kt. (2019) EBPO šalių tyrimu, kuriuo irgi gauti tokie patys rezultatai - jog didesnis nekilnojamojo turto mokestis lemia mažesnes parduodamo būsto kainas. Lygiai tokios išvados gautos ir Garate ir Pennington-Cross (2023) bei Miller ir kt. (2020) JAV tyrimais

Hipotezė 1.0 (nėra statistiškai reikšmingo ryšio tarp nekilnojamojo turto mokesčio pajamų ir nekilnojamojo turto kainų) yra atmetama ir patvirtinama alternatyvioji hipotezė 1.1 (yra statistiškai reikšmingas ryšys tarp nekilnojamojo turto mokesčio pajamų ir nekilnojamojo turto kainų).

3.3.2. Nekilnojamojo turto objektų pardavimus lemiančių veiksnių vertinimas regresinės analizės būdu

Šiame poskyryje pristatomi ir aptariami nekilnojamojo turto objektų pardavimus lemiančių veiksnių vertinimo pasitelkus regresinę analizę rezultatai. Dėl duomenų trūkumo, panelinė regresija sudaryta iš 4 šalių duomenų: Belgijos, Airijos, Prancūzijos ir Portugalijos.

Trečiojo panelinės regresijos modelio lygtis:

$$NT_pardavimu_pokytis = \beta_0 + \beta_1 \times Mokesčio_pajamos + \beta_2 \times Seimos_pajamos + \beta_3 \times Infliacija + \beta_4 \times Palukanu_norma + \varepsilon.$$

Kadangi šiuo atveju tiriamos tik 4 šalys, todėl dėl per mažo duomenų kiekio gali būti sudaryta tik fiksuotų efektų panelinė regresija. Jos rezultatai pateikiami 10 lentelėje.

10 lentelė

Trečiojo regresijos modelio (fiksuotų efektų) rezultatai

Kintamasis	Įvertis	p reikšmė	VIF rodiklis
Mokesčio pajamos	0,88080	0,915610	1,110150
Šeimos pajamos	0,67133	0,504732	1,445606
Infliacija	-0,16237	0,885622	1,513541
Palūkanų norma	-6,16176	0,006607	1,317417

Šaltinis: sudaryta autoriaus, remiantis atliktu tyrimu.

Rodikliai, apibūdinantys visą modelį:

- $R^2 = 0,17918$.
- Pakoreguotas $R^2 = 0,054271$.
- p reikšmė = 0,054587.

Šiuo atveju visų kintamųjų bei viso modelio p reikšmė yra didesnė už 0,05, o tai reiškia, jog nei vienas kintamasis, nei pats modelis nėra statistiškai reikšmingas. Juo neįmanoma paaiškinti to, kas lemia nekilnojamojo turto objektų pardavimus. Todėl jo rezultatai nėra interpretuojami.

Ketvirtojo panelinės regresijos modelio lygtis:

$$NT_pardavimu_pokytis = \beta_0 + \beta_1 \times Mokesčio_pajamos_BVP + \beta_2 \times Seimos_pajamos + \beta_3 \times Infliacija + \beta_4 \times Palukanu_norma + \varepsilon.$$

Šiuo atveju sudaryta tokia pati regresija kaip trečiuoju bandymu, tik vietoje nekilnojamojo turto mokesčio pajamų nuo visų mokesčių pajamų naudojami mokesčio pajamų nuo BVP duomenys. Kadangi šiuo atveju, kaip ir 3 atveju, tiriamos 4 šalys, todėl dėl per mažo duomenų kiekio gali būti sudaryta tik fiksuotų efektų panelinė regresija, kurios rezultatai pateikiami 11 lentelėje.

11 lentelė

Ketvirtojo regresijos modelio (fiksuotų efektų) rezultatai

Kintamasis	Įvertis	p reikšmė	VIF rodiklis
Mokesčio pajamos	-9,64464	0,593236	1,129481
Šeimos pajamos	0,46407	0,647020	1,480121
Infliacija	-0,15863	0,887713	1,506461
Palūkanų norma	-5,92164	0,008053	1,294447

Šaltinis: sudaryta autoriaus, remiantis atliktu tyrimu.

Rodikliai, apibūdinantys visą modelį:

- $R^2 = 0,18411$.
- Pakoreguotas $R^2 = 0,05995$.
- p reikšmė = 0,048577.

Ketvirtuoju bandymu sudarytas regresijos modelis yra statistiškai reikšmingas (p reikšmė mažesnė už 0,05). Kadangi R^2 ir pakoreguotas R^2 ženkliai skiriasi, tai rodo, kad modelyje yra nereikšmingų kintamųjų. Todėl šiuo modeliu galima paaiškinti tik apie 6 proc. priklausomo kintamojo pokyčių. Visi kintamieji, išskyrus palūkanų normą, nėra statistiškai reikšmingi (jų p reikšmės didesnės už 0,05). Šiame modelyje tik palūkanų norma galima paaiškinti būsto pardavimų pokytį. Palūkanų normai padidėjus 1 proc., būsto pardavimai sumažėja 5,9 proc.

Apibendrinus rezultatus, galime sakyti, jog nagrinėjamu atveju būsto pardavimus lemia tik palūkanų norma. Tai gali būti dėl to, jog palūkanų norma svarbus veiksnys būsto įperkamumui, o tai lemia būsto paklausą ir jo pardavimus. Kiti veiksniai, tame tarpe ir nekilnojamojo turto mokestis, būsto pardavimams neturi įtakos, kadangi jie nėra statistiškai reikšmingi sudarytuose modeliuose. Taigi, nors mokestis turi poveikį būsto kainoms, būsto pardavimams mokestis poveikio neturi. Žinoma, reikia atsižvelgti į tai, jog šiuo atveju vertinama nedidelė duomenų imtis, kas gali lemti būtent tokius rezultatus. Tikėtina, jog įtraukus daugiau duomenų, kaip 1 ir 2 regresijos modeliuose, rezultatai 3 ir 4 modeliuose būtų kitokie.

Hipotezė 2.0 (nėra statistiškai reikšmingo ryšio tarp nekilnojamojo turto mokesčio pajamų ir nekilnojamojo turto objektų pardavimų) yra patvirtinama, o hipotezė 2.1 (yra statistiškai reikšmingas ryšys tarp nekilnojamojo turto mokesčio pajamų ir nekilnojamojo turto objektų pardavimų) atmetama.

Atlikus atvejo studiją, galime teigti, jog dažniausiai būsto kainos auga nepriklausomai nuo to, ar nekilnojamojo turto periodinis mokestis yra didinamas, ar yra mažinamas. Tuo tarpu nekilnojamojo

turto mokesčio, taikomo būsto pardavimams, sumažinimas lemia aukštesnes būsto kainas. Pažymėtina, kad trumpuoju laikotarpiu nekilnojamojo turto apmokestinimo pokyčiai turi įtakos parduodamų būstų apimtims. Regresinė analizė parodė, jog nekilnojamojo turto mokesčiui didėjant, būsto kainos linkusios mažėti. Šiuo atveju mokesčio kapitalizacija pasitvirtina, į mokesčių atsižvelgiama, nustatant būsto pardavimo sandorio kainą. Tuo tarpu būsto pardavimų apimtims būsto apmokestinimas poveikio neturi. Šie rezultatai gali būti naudingi investuotojams, kurie investuoja į nekilnojamąjį turtą ir siekia būsto vertės augimo, kadangi didesni mokesčio tarifai mažina būsto vertę ir tai gali padėti skaičiuojant laukiamą investicijų grąžą. Tuo tarpu šalies parlamentui bei vyriausybei, kurie sprendžia nekilnojamojo turto apmokestinimo klausimą, šie tyrimo rezultatai gali padėti numatyti mokesčio reformos tikslus. Mokesčių įvesti arba didinti naudinga tuo atveju, jeigu siekiama apsaugoti būsto rinką nuo spekuliacinių sandorių ir per didelio būsto kainų augimo.

IŠVADOS IR PASIŪLYMAI

Išvados:

1. Mokslinėje literatūroje yra išskiriamas periodinis nekilnojamajam turtui taikomas mokestis, kurį būsto savininkas turi mokėti tiek, kiek laiko turi būstą, ir būsto pardavimui taikomas mokestis, kuris mokamas būsto pirkimo-pardavimo metu. Dažniausiai nekilnojamojo turto mokesčio paskirtis įvardijama kaip pajamų šaltinis vietos savivaldybių veiklai finansuoti. Tačiau yra ir kitų mokesčio funkcijų: rinkos apsauga nuo spekuliacijų, miestų plėtros valdymas, aplinkosauginė funkcija.

2. Moksliniais tyrimais dažniausiai analizuojamas periodinio nekilnojamojo turto mokesčio poveikis būsto rinkai. Pastebėta, jog nėra mokslininkų vieningo sutarimo dėl mokesčio poveikio rinkai, autorių tyrimų gauti rezultatai rodo, kad mokestis tam tikrais atvejais (tačiau ne visada) gali daryti poveikį būsto rinkai. Mokestis gali prisidėti tiek prie būsto kainų didėjimo, tiek prie mažėjimo. Tuo tarpu beveik visais tyrimais nustatyta, kad padidinus būsto pardavimui taikomą mokestį, sumažėjo būsto kainos ir pardavimai. Ir pastebėtas priešingas reiškinys, mokestį sumažinus.

3. Remiantis panašiais kitų autorių tyrimais, sudaryta metodologija, kuri apėmė atvejo studijos ir regresijos metodus. Tyrimas atliktas programomis Microsoft Excel ir R, panaudojus Eurostat skelbiamus 2010-2024 m. ES šalių duomenis.

4. Atlikus atvejo studiją pastebėta, jog dažniausiai būsto kainos linkusios augti nepriklausomai nuo to, ar nekilnojamojo turto periodinis mokestis yra didinamas, ar mažinamas. Tad galime daryti išvadą, kad kiti veiksniai turi stipresnį poveikį būsto kainoms, o ne taikoma mokestinė politika šalyje. Vis dėlto, nekilnojamojo turto mokesčio, taikomo būsto pardavimams, sumažinimas lemia aukštesnes būsto kainas. Taip pat atvejo studijos pagalba nustatyta, kad trumpuoju laikotarpiu nekilnojamojo turto apmokestinimo pokyčiai turi įtakos parduodamų būstų apimtims.

5. Atlikus regresinę analizę nustatyta, kad nekilnojamojo turto mokestis, nors ir ne toks statistiškai reikšmingas kintamasis kaip gyventojų pajamos ar palūkanų norma, tačiau irgi svarbus kintamasis regresiniame modelyje. Pirmuoju regresijos modeliu (atsitiktinių efektų) gautas šio kintamojo įvertis yra -2,1 ir antruoju regresijos modeliu (atsitiktinių efektų) gautas įvertis yra -4,9, kas leidžia teigti, jog nekilnojamojo turto mokesčiui didėjant, būsto kainos linkusios mažėti. Gyventojų pajamoms augant, tuo pačiu auga ir būsto kainos. Infliacija neturi poveikio nei būsto

kainoms, nei būsto pardavimams. Būsto pardavimus statistiškai reikšmingai lemia tik palūkanų norma. Didėjant palūkanų normai, mažėja būsto pardavimai. Toks pats palūkanų poveikis pastebėtas ir būsto kainoms.

Pasiūlymai:

1. Kadangi nustatyta, jog didėjant nekilnojamojo turto mokesčiui būsto kainos linkusios mažėti, investuojantiems į nekilnojamąjį turtą verta įvertinti planuojamus mokesčio pakeitimus šalyje, kadangi tai gali lemti turto vertės sumažėjimą ir šią riziką įtraukti skaičiuojant investicijų grąžą. Tuo tarpu šalių vyriausybėms mokestis gali pasitarnauti kaip įrankis, apsaugantis rinką nuo būsto pirkimo spekuliaciniais tikslais ir nuo per didelio būsto kainų augimo šalyje.

2. Mokestinė politika gali sumažinti būsto kainas šalyje ir padidinti jo prieinamumą gyventojams, kurie būstą perka asmeninimam naudojimui (padarius mokesčio išimtį, jog pirmasis būstas nėra apmokestinamas ir tokiu atveju neatsiranda mokesčio kaštų).

3. Sprendžiant dėl nekilnojamojo turto apmokestinimo šalyje, įvertinti tokius veiksnius, kaip palūkanų norma ar gyventojų pajamos, kurie daro poveikį nekilnojamojo turto rinkai. Ir būtent jie, o ne mokestinė politika turi reikšmingiausią poveikį būsto rinkai ir rinkos dalyvių priimamiems sprendimams.

4. Tirti nekilnojamojo turto mokesčio poveikį naujos ir senos statybos būstams. Kadangi tai skirtingi rinkos segmentai, gali būti, jog ir mokestinės politikos poveikis gali būti jiems skirtingas.

5. Ateities tyrimuose, parinkus tinkamą metodologiją ir metodus, įvertinti, kiek ir kaip buvo keičiamas nekilnojamojo turto mokestis šalyse, kadangi skirtingose šalyse mokesčio pakeitimai yra skirtingi. Vienose šalyse mokestis buvo padidintas ar sumažintas daugiau nei kitose. Tai leistų tiksliau įvertinti mokesčio pakeitimų poveikį būsto rinkai.

LITERATŪRA IR ŠALTINIAI

- Andrlík, B., Halamová, M. ir Formanová, L. (2021). THE ROLE OF FISCAL DECENTRALIZATION IN MUNICIPAL BUDGETS: CASE OF THE CZECH REPUBLIC. *DANUBE*, 12(1), 61–76. <https://doi.org/10.2478/danb-2021-0005>
- Bahl, R. W. (2009). Property Tax Reform in Developing and Transition Countries. *ECON Publications*. https://scholarworks.gsu.edu/econ_facpub/99
- Balke, K. K., Karlman, M. ir Kinnerud, K. (2025). Winners and losers from property taxation. *Quantitative Economics*, 16(2025), 1147–1187. <https://doi.org/10.3982/QE2270>
- Best, M. C. ir Kleven, H. J. (2017). Housing Market Responses to Transaction Taxes: Evidence From Notches and Stimulus in the U.K. *Review of Economic Studies*, 85(2018), 157–193. <https://doi.org/10.1093/restud/rdx032>
- Cammeraat, E. ir Crivelli, E. (2021). Justifiably unpopular? The Italian property tax and inequality. *APPLIED ECONOMICS LETTERS*, 28(17), 1468–1473. <https://doi.org/10.1080/13504851.2020.1827129>
- Chen, Y., Ma, L. ir Orazem, P. F. (2025). Capitalization of state tax rates in housing values at state borders, 2000–2017. *Real Estate Econ.*, 53(2025), 1178–1199. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12533>
- Cousin, G., Frayne, C., Martins, V. D. ir Vasicek, B. (2025). Housing in the European Union: Market Developments, Underlying Drivers, and Policies. https://economy-finance.ec.europa.eu/ecfin-publications_en
- Deng, Q. S., Alvarado, R., Cheng, F. N., Cuesta, L., Wang, C. B., Pinzon, S. (2022). Long-run mechanism for house price regulation in China: Real estate tax, monetary policy or macro-prudential policy? *Economic Analysis and Policy*, 77(2023), 174–186. <https://doi.org/10.1016/j.eap.2022.11.009>

- Dolls, M., Fuest, C., Krolage, C. ir Neumeier, F. (2024). Who bears the burden of real estate transfer taxes? Evidence from the German housing market. *Journal of Urban Economics*, 145(2025). <https://doi.org/10.1016/j.jue.2024.103717>
- Dong, W., Fu, X., Zhang, Y. ir Qin G. (2022). Research on the Policy Effect of Property Tax Reform: Take the Pilot Reforms in Chongqing and Shanghai as Examples. *Discrete Dynamics in Nature and Society*, 2022. <https://doi.org/10.1155/2022/1940023>
- EBPO. (2022). *Housing Taxation in OECD Countries*. <https://doi.org/10.1787/03dfe007-en>
- Elinder, M. ir Persson, L. (2017). House price responses to a national property tax reform. *Journal of Economic Behavior & Organization*, 144(2017), 18–39. <http://dx.doi.org/10.1016/j.jebo.2017.09.017>
- Formanova, L., Halamova, M. ir Andrlik B. (2020). UTILIZATION OF A LOCAL COEFFICIENT FOR IMMOVABLE PROPERTY TAX IN THE CZECH REPUBLIC. *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, 68(6), 973–986. <https://doi.org/10.11118/actaun202068060973>
- Fritzsche, C. ir Vandrei, L. (2018). The German real estate transfer tax: Evidence for single-family home transactions. *Regional Science and Urban Economics*, 74(2019), 131–143. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2018.08.005>
- Garete, S. ir Pennington-Cross, A. (2023). Heterogeneity in property tax capitalization: Evidence from municipalities in Wisconsin. *Real Estate Econ.*, 2023(51), 1285–1314. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12430>
- Goodman, C. B. (2018). House prices and property tax revenues during the boom and bust: Evidence from small-area estimates. *Growth and Change*, 2018(49), 636–656. <https://doi.org/10.1111/grow.12261>
- Grover, R., Walacik, M., Buzu, O., Gunes, T., Raskovic, M. ir Yildiz, U. (2019). Barriers to the use of property taxation in municipal finance. *Journal of Financial Management of Property and Construction*, 24(2), 166-183. <https://doi.org/10.1108/JFMPC-10-2018-0059>
- Yoon, Y. J. ir Lee, W. (2022). Are Taxes Drivers of House Prices? : Cross-Country Evidence from (Advanced) Economies in APEC. *KIEP APEC Study Series*, 22(01). <https://ssrn.com/abstract=4456435>

- Jiang, M. (2023). The Impact of Property Tax on House Prices--Theoretical analysis based on the supply and demand model and the four- quadrant rule. *Highlights in Business, Economics and Management*, 5(2023).
- Ke, Q., Zhu, B., White, M. ir Chi B. (2025). Transactions tax change during the pandemic: A study of the UK housing market. *Journal of Housing Economics*, 69(2025). <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2025.102088>
- Koetter, M., Marek, P. ir Mavropoulos, A. (2025). Real estate transaction taxes and credit supply. *Journal of Financial Stability*, 80(2025). <https://doi.org/10.1016/j.jfs.2025.101436>
- Li, W. ir Yu, E. G. (2021). Real estate taxes and home value: Evidence from TCJA. *Review of Economic Dynamics*, 43(2022), 125–151. <https://doi.org/10.1016/j.red.2021.02.003>
- Li, X., Nam, K. M. ir Chang, Z. (2024). Can Property Taxation Fix China’s Housing Market?: A Regression Discontinuity Analysis. *Housing Policy Debate*. <https://doi.org/10.1080/10511482.2024.2376071>
- Liu, B. (2022). The Effects of Transaction Taxes on the Housing Market in China: Evidence from Shanghai. <https://ssrn.com/abstract=4286941>
- Lyu, X. (2024). Revisiting property tax capitalization. *Regional Science and Urban Economics*, 108(2024). <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2024.104039>
- Maattanen, N. ir Tervio, M. (2021). WELFARE EFFECTS OF HOUSING TRANSACTION TAXES: A QUANTITATIVE ANALYSIS WITH AN ASSIGNMENT MODEL. *The Economic Journal*, 132(May), 1566–1599. <https://doi.org/10.1093/ej/ueab080>
- Miller, N. G., Pennington-Cross, A. ir Sklarz, M. (2020). Property Tax Rates and House Prices: The Impact of Relatively High and Low Property Tax Rates. *Journal of Property Tax Assessment & Administration*, 17(1), 67-79. <https://doi.org/10.63642/1357-1419.1221>
- Mintz, M. ir Portnov, B. A. (2023). Social and environmental factors affecting the amount of property taxes collected by local authorities in Israel. *Land Use Policy*, 133(2023). <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106811>
- Mishra, S., Mishra, A. K. ir Panda, P. (2020). What Ails Property Tax in India? Issues and Directions for Reforms. *J Public Affairs*, 2022(22). <https://doi.org/10.1002/pa.2299>

- Montalvo, J. G., Piolatto, A. ir Raya, J. (2020). Transaction-tax evasion in the housing market. *Regional Science and Urban Economics*, 81(2020). <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2020.103526>
- Nyabwengi, L. M. ir A K'Akumu, O. (2019). An evaluation of property tax base in Nairobi city. *Journal of Financial Management of Property and Construction*, 24(2), 184-199. <https://doi.org/10.1108/JFMPC-05-2019-0043>
- Oates, W. E. (1969). The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: An Empirical Study of Tax Capitalization and the Tiebout Hypothesis. *The Journal of Political Economy*, 77(6), 957-971. <http://links.jstor.org/sici?sici=0022-3808%28196911%2F12%2977%3A6%3C957%3ATEOPTA%3E2.0.CO%3B2-%23&origin=JSTOR-pdf>
- Okland, A. (2020). The capitalisation of a recurring tax on properties: Evidence from local property tax reforms. Proceedings. *Annual Conference on Taxation and Minutes of the Annual Meeting of the National Tax Association*, 113(2020), 1-69. <https://www.jstor.org/stable/10.2307/27143885>
- Oliviero, T. ir Scognamiglio, A. (2019). Property tax and property values: Evidence from the 2012 Italian tax reform. *European Economic Review*, 118(2019), 227–251. <https://doi.org/10.1016/j.eurocorev.2019.05.015>
- Oliviero, T., Sacchi, A., Scognamiglio, A. ir Zazzaro, A. (2019). House prices and immovable property tax: Evidence from OECD countries. *Metroeconomica*. 2019(70), 776–792. <https://doi.org/10.1111/meca.12253>
- Palmon, O. ir Smith, B. A. (1998). New Evidence on Property Tax Capitalization. *Journal of Political Economy*, 1998, 106(5).
- Perez, A. (2020). Lack of Uniformity in the Israeli Property Tax System 1997–2017. *J. Risk Financial Manag.*, 13(327). <https://doi.org/10.3390/jrfm13120327>
- Ratnadiwakara, D. ir Yerramilli, V. (2022). Do Sunk Costs Affect Prices in the Housing Market? *Management Science*, 68(12), 9061–9081. <https://doi.org/10.1287/mnsc.2021.4285>
- Taranu, V. ir Verbeeck, G. (2022). Property tax as a policy against urban sprawl. *Land Use Policy*, 122(2022). <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106335>

- Turley, G. (2022). Designing and implementing a local residential property tax from scratch: lessons from the Republic of Ireland. *Commonwealth Journal of Local Governance*, 27, 83–101. <https://doi.org/10.5130/cjlg.vi27.8464>
- Wooldridge, J. M. (2012). *Introductory Econometrics: A Modern Approach, Fifth Edition*. South-Western, Cengage Learning.
- Wu, Y. (2024). Analysis of the Impact of Property Tax on House Prices and Market Stability. *Proceedings of ICFTBA 2024 Workshop: Human Capital Management in a Post-Covid World: Emerging Trends and Workplace Strategies*. <https://doi.org/10.54254/2754-1169/148/2024.LD19181>
- Zhang, J. ir Deng, X. (2022). Real Estate Tax, Housing Price, and Housing Wealth Effect: An Empirical Research on China Housing Market. *Discrete Dynamics in Nature and Society*, 2022. <https://doi.org/10.1155/2022/4809499>

GYVENTOJŲ NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO ĮVEDIMO ANALIZĖ

AIVARAS AVIŽONIS

Magistro baigiamasis darbas

Finansai ir bankininkystė

Vilniaus universiteto Ekonomikos ir verslo administravimo fakultetas

Darbo vadovas – doc. dr. Linas Jurkšas

Vilnius, 2026

SANTRAUKA

56 puslapiai, 11 lentelių, 10 paveikslų, 43 literatūros šaltiniai.

Pagrindinis šio magistro darbo tikslas – nustatyti, ar nekilnojamojo turto mokestis turi poveikį nekilnojamojo turto objektų kainoms ir pardavimo sandorių skaičiui.

Darbą sudaro trys pagrindinės dalys: literatūros analizė, tyrimas ir jo rezultatai, išvados ir rekomendacijos.

Literatūros analizėje apžvelgiama nekilnojamojo turto mokesčio klasifikacija, paskirtis, svarbiausi bruožai. Pristatoma kapitalizacijos teorija ir aptariamas mokesčio poveikis nekilnojamojo turto rinkai. Nustatyta, kad nėra aiškus periodinio nekilnojamojo turto mokesčio poveikis būsto rinkai. Tuo tarpu būsto pardavimui taikomo mokesčio poveikis rinkai beveik visų autorių traktuojamas vienodai.

Remiantis kitais tyrimais sudaryta tyrimo metodologija iš atvejo studijos ir regresinės analizės. Atlikta atvejo studija parodė, jog dažniausiai būsto kainos linkusios augti nepriklausomai nuo to, ar nekilnojamojo turto periodinis mokestis yra didinamas, ar mažinamas. nekilnojamojo turto mokesčio, taikomo būsto pardavimams, sumažinimas lemia aukštesnes būsto kainas. Regresijos analizė atskleidė, kad nekilnojamojo turto mokestis turi statistiškai reikšmingą poveikį būsto kainoms. Mokesčiui didėjant, būsto kainos mažėja.

Išvadose ir pasiūlymuose, autorius pateikia įžvalgas, kurios gali būti naudingos investuotojams, būsto savininkams ir vyriausybėms.

ANALYSIS OF THE INTRODUCTION OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE TAX

AIVARAS AVIŽONIS

Master thesis

Finance and Banking

Vilnius University, Faculty of Economics and Business Administration

Supervisor – doc. dr. Linas Jurkšas

Vilnius, 2026

SUMMARY

56 pages, 11 tables, 10 pictures, 43 references.

The main purpose of this master thesis is to determine whether the real estate tax has an impact on real estate prices and transactions.

The work consists of three main parts: the analysis of literature, the research and its results, conclusion and recommendations.

Literature analysis reviews the types of real estate taxes, presents the real estate tax purposes, key features, capitalization theory and the impact of the real estate tax on the real estate market is discussed. It has been determined that the impact of the recurrent real estate tax on the real estate market is not clear. Meanwhile, the impact of the real estate transaction tax on the real estate market is treated equally by almost all authors.

After the literature analysis the author developed the research methodology from a case study and regression analysis based on other studies. The case study showed that housing prices tend to increase regardless of whether the recurrent property tax is increased or decreased. A reduction in the property transaction tax leads to higher housing prices. Regression analysis revealed that the real estate tax has a statistically significant effect on housing prices. As the tax increases, housing prices decrease.

In conclusions and recommendations, the author provides insights that may be useful to investors, homeowners, and governments.