

ŠIAULIŲ UNIVERSITETAS
SOCIALINIŲ MOKSLŲ FAKULTETAS
EKONOMIKOS KATEDRA

Ligita MILTENYTĖ
Ekonomikos studijų programos studentas (-ė)

NEKILNOJAMO TURTO RINKĄ LEMIANČIŲ
EKONOMINIŲ VEIKSNIŲ VERTINIMAS

Magistro darbas

Šiauliai, 2015

ŠIAULIŲ UNIVERSITETAS
SOCIALINIŲ MOKSLŲ FAKULTETAS
EKONOMIKOS KATEDRA

Ligita MILTENYTĖ

NEKILNOJAMO TURTO RINKĄ LEMIANČIŲ
EKONOMINIŲ VEIKSNIŲ VERTINIMAS

Magistro darbas
Ekonomika (L100),

Darbo vadovė:

prof. dr. Daiva BERŽINSKIENĖ

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

(Studento parašas)

Miltenytė, L (2015). Nekilnojamo turto rinką lemiančių ekonominių veiksnių vertinimas. Magistro darbas.

SANTRAUKA

Magistro darbe remiantis užsienio ir Lietuvos autorių moksline medžiaga, išanalizuota ir pagrįsta nekilnojamo turto samprata, ir ekonominiai veiksniai, lemiantys nekilnojamo turto rinką bei nekilnojamo turto rinkos ir ekonomikos tarpusavio sąsajos. Analitinėje - tiriamojoje dalyje pateikiama įvairių šaltinių gyvenamojo nekilnojamo turto kainų dinamika ir ekonominių veiksnių, lemiančių nekilnojamo turto rinkos pokyčius, dinamika per 2003-2013 metus bei nustatytas ekonominių veiksnių poveikis nekilnojamo turto kainų pokyčiams. Taip pat magistro darbe susistemintos ir pateiktos įvairių institucijų ir ekonomikos ekspertų makroekonominės prognozės bei nekilnojamo turto ekspertų gyvenamojo nekilnojamo turto rinkos prognozės 2014-2016 metams Lietuvoje .

Miltenytė, L (2015). The evaluation of real estate market determination of economic factors. The master work.

SUMMARY

According to the scientific material of foreign and Lithuanian authors, in this Master work the conception of real estate, economic factors, that determine the market of real estate and also the correlation between the real estate market and economics have been analyzed and reasoned. In analytical-research part the dynamics of a habitable property prices, according to various sources, are presented, also the dynamics of economic factors, that determined changes of real estate market in 2003-2013 are given. The impact of economic factors on the changes of real estate prices has been assessed.

Also, this Master work systematizes and presents the macroeconomic prognoses of various institutions and experts of economics, also presents the prognoses for inhabitable real estate market for 2014-2016 in Lithuania by the experts of real estate.

TURINYS

PAVEIKSLAI.....	4
LENTELĖS.....	6
ĮVADAS.....	7
1. NEKILNOJAMO TURTO RINKOS KONCEPCIJA	
1.1 Nekilnojamo turto samprata bei klasifikavimas.....	10
1.2 Nekilnojamo turto rinkos segmentacija.....	15
1.3 Veiksniai, lemiantys nekilnojamo turto rinkos vertę	
1.3.1 Bendrieji veiksniai, lemiantys nekilnojamo turto rinkos vertę.....	19
1.3.2 Ekonominiai veiksniai, lemiantys nekilnojamo turto rinkos vertę.....	23
1.4 Nekilnojamo turto rinkos ciklai.....	25
1.5 Nekilnojamo turto rinkos įtaka šalies ekonomikai.....	29
1.6 Tyrimo metodikos pagrindimas.....	31
2. LIETUVOS NEKILNOJAMO TURTO RINKĄ LEMIANČIŲ EKONOMINIŲ VEIKSNIŲ VERTINIMAS 2003-2013 METAIS	
2.1 Nekilnojamo turto kainų dinamika.....	37
2.2 Nekilnojamo turto kainų pokyčius lėmusių ekonominių veiksnių vertinimas.....	43
2.2.1 Makroekonominių rodiklių pokyčių vertinimas.....	44
2.2.2 Nekilnojamo turto kreditavimo pokyčių vertinimas.....	49
2.2.3 Mikroekonominių rodiklių pokyčių vertinimas.....	52
2.3 Ekonominių veiksnių poveikio nekilnojamo turto kainų pokyčiams vertinimas.....	57
3. LIETUVOS NEKILNOJAMO TURTO RINKOS ATEITIES PERSPEKTYVOS 2014-2016 METAIS	
3.1 Makroekonominių veiksnių prognozės	65
3.2 Nekilnojamo turto rinkos ekspertų prognozės	70
IŠVADOS	76
REKOMENDACIJOS.....	80
LITERATŪRA.....	81
TERMINŲ ŽODYNAS.....	87
1 PRIEDAS. Nekilnojamo turto kainų pokyčių dinamika per 2003-2013 metus.....	91
2 PRIEDAS. Makroekonominių veiksnių dinamika per 2003-2013 metus.....	93
3 PRIEDAS. Mikroekonominių veiksnių dinamika per 2003-2013 metus.....	96
4 PRIEDAS. Pagrindinės makroekonominių veiksnių prognozės 2014-2016 metais.....	99

PAVEIKSLAI

1.1 pav. Nekilnojamo turto charakteristikos.....	12
1.2 pav. Statinių paskirstymas pagal naudojimo paskirtį.....	13
1.3 pav. Nekilnojamojo turto sąvokos turinys.....	14
1.4 pav. Nekilnojamo turto rinkai įtakos turintys veiksniai.....	21
1.5 pav. Nekilnojamo turto rinkos ciklas.....	26
1.6 pav. Nekilnojamo turto rinkos plėtros bei ekonominės plėtros ciklą kreivė.....	29
1.7 pav. Tyrimo metodikos struktūra.....	36
2.1 pav. Įregistruotų egzistavusio fondo visų būstų (butų, namų), naujo fondo visų būstų (butų, namų), viso fondo visų būstų (butų, namų) vidutinės 1 m ² kainos pokyčių šalyje (palyginta su 1998 m. IV ketvirčiu, proc.) dinamika per 2003-2013 metus.....	37
2.2 Įregistruotų egzistavusio fondo visų būstų (butų, namų), naujo fondo visų būstų (butų, namų), viso fondo visų būstų (butų, namų) vidutinės 1 m ² kainos pokyčių šalyje (palyginta su ankstesniu ketvirčiu, proc.) dinamika per 2003-2013 metus.....	39
2.3 Visų būstų, esamų būstų ir naujų būstų įsigijimo metinio kainų pokyčio dinamika per 2003-2013 metus.....	40
2.4 Nominaliojo indekso dinamika Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje ir visuose šiuose 5-iuose miestuose per 2003-2013 metus.....	41
2.5 Metinio kainų pokyčio dinamika Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje ir visuose šiuose 5-iuose miestuose per 2003-2013 metus.....	42
2.6 BVP dinamika per 2003-2013 metus.....	44
2.7 TUI dinamika per 2003-2013 metus.....	45
2.8 SVKI dinamika per 2003-2013 metus.....	46
2.9 VDU dinamika per 2003-2013 metus.....	47
2.10 Nedarbo lygio dinamika per 2003-2013 metus.....	48
2.11 Suteiktų paskolų litais ir eurais bei visų suteiktų paskolų namų ūkiams gyvenamajam būstui įsigyti dinamika per 2003-2013 metus.....	49
2.12 Vidutinių metinių palūkanų litais ir eurais namų ūkiams gyvenamajam būstui įsigyti dinamika per 2003-2013 metus.....	51
2.13 Baigtų statyti pastatų skaičiaus ir butų dinamika per 2003-2013 metus.....	53
2.14 Atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų to meto kainomis tūkst. Lt dinamika per 2003-2013 metus.....	54
2.15 SSKI dinamika per 2003-2013 metus.....	55

2.16	Viso fondo visų būstų vidutinės 1 m ² kainos pokyčio priklausomybė nuo BVP.....	60
2.17	Viso fondo visų būstų vidutinės 1 m ² kainos pokyčio priklausomybė nuo SVKI.....	61
2.18	Viso fondo visų būstų vidutinės 1 m ² kainos pokyčio priklausomybė nuo atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių (tūkst. Lt).....	62
2.19	Viso fondo visų būstų vidutinės 1 m ² kainos pokyčio priklausomybė nuo išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti (mln. Lt).....	62

LENTELĖS

1.1 lentelė. Įvairių autorių nekilnojamo turto sampratos.....	11
1.2 lentelė. Gyvenamojo ir komercinio nekilnojamo turto palyginamosios charakteristikos.....	17
1.3 lentelė. Nekilnojamo turto indikatorių poveikis ciklų etapams.....	27
1.4 lentelė. Koreliacijos koeficiento interpretacija.....	32
2.1 lentelė. Koreliacijos koeficiento reikšmės tarp viso fondo visų būstų vidutinės 1 m ² kainos pokyčio ir ekonominių veiksnių.....	57
2.2 lentelė. Imties statistikos duomenys.....	57
2.3 lentelė. Regresijos koeficientų reikšmės.....	59
2.4 lentelė. Regresijos dispersijos, likutinės dispersijos ir dispersijos santykio reikšmės.....	60
2.5 lentelė. Regresijos lygties koeficientai.....	63

IVADAS

Nekilnojamo turto rinka yra visos ekonomikos svarbi sudedamoji dalis. Tai savita ir viena iš greitai besikeičiančių rinkų, kuriai įtaka daro šalies ekonominė, politinė, teisinė situacija ir nekilnojamo turto dalyvių elgsena.

Nekilnojamojo turto rinkos įtaka kitiems sektoriams bei šalies ekonomikai pasireiškia kitų sektorių plėtra, pelnų didėjimu, kas reiškia sumokamų mokesčių į valstybės biudžetą didėjimą, naujų darbo vietų kūrimu, investicijų pritraukimu, gyventojų perkamosios galios ir vartojimo bei BVP didėjimu, o tuo pačiu ir ekonomikos augimu. Nekilnojamojo turto rinka įtakoja kitas rinkas ir šalies ekonomiką, taip pat ir kitos rinkos bei šalies ekonomika daro įtaką nekilnojamojo turto rinkai. Finansavimo sąlygų gerėjimas pagyvina nekilnojamojo turto rinką. Tai savo ruožtu pagyvina kitų sektorių plėtrą bei raidą: statybų sektoriaus, lizingo ir draudimo bendrovių, nekilnojamojo turto agentūrų, paskolų brokerių, turto vertintojų veiklą ir kitų sektorių veiklą. Taip pat nekilnojamo turto rinkos raida ir finansavimo sąlygų gerėjimas skatina investicijas į šalį, darbo jėgos mobilumą šalies viduje, padeda sumažinti kvalifikuotų specialistų ir jaunų šeimų migraciją iš šalies. Dėl to galima teigti, kad nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas – tai šalies ekonominės plėtros barometras ir ekonominės gerovės rodiklis.

Remiantis B. Galiniene, Ž. Simanavičiene nekilnojamo turto vertę lemia daugelis veiksnių: ekonominiai, socialiniai, politiniai, teisiniai, psichologiniai, fiziniai veiksniai. Kartais keli iš šių veiksnių susiję labai glaudžiai ir juos atskirti vieną nuo kito sunku ar net neįmanoma. Tačiau visgi svarbiausiais veiksniais, darančiais įtaką nekilnojamojo turto vertei laikomi ekonominiai veiksniai.

Darbo naujumas. Iki 2008 metų nekilnojamo turto kainos sparčiai augo. Nuo 2008 metų pabaigos šalies ekonomika priartėjo prie struktūrinio lūžio taško, nuo kurio ūkis perėjo į recesijos fazę. Nekilnojamo turto rinkoje išryškėjo neigiamų pokyčių tendencija. Būsto kainos nustojo kilti bei sumažėjo sandorių skaičius. 2008 metų pabaigoje nekilnojamo turto kainos pradėjo sparčiai kristi, 2009 metais nekilnojamo turto rinkos aktyvumas buvo mažiausias per paskutinius šešerius metus. 2010 metų antroje pusėje Vilniuje pradėti fiksuoti teigiami butų kainų pokyčiai, tačiau kituose didmiesčiuose bendras butų kainų lygis sumažėjo. 2011 metais, 2012 metais kainos po truputį pradėjo stabilizuotis, o kai kuriuose Lietuvos didmiesčiuose pastebėtas nedidelis kainų augimas. 2013 metais nekilnojamo turto kainos augo, o Lietuvos nekilnojamo turto rinkoje sudarytų nekilnojamo turto sandorių skaičius viršijo ikikrizinių 2008 metų rezultatus. Nekilnojamojo turto ekspertų nuomone tai galėjo įtakoti 2015 metais planuojamas euro įvedimas Lietuvoje.

Dauguma autorių (Ž. Simanavičienė, E. Keizerienė, L. Žalgirytė (2012), Ž. Simanavičienė, E. Keizerienė (2011), V. Timinskaitė (2011), R. Marčytė (2011), I. Kvederavičienė (2009), L.

Kanapeckienė (2009), L. Belinskaja, V. Rutkauskas, (2007)) nagrinėjo ekonominių veiksnių įtaką nekilnojamo turto rinkai ir dauguma tyrimų ir vertinimų atlikta, nagrinėjant krizinio laikotarpio priežastis ir pasekmes. L. Belinskaja, V. Rutkauskas (2007), L. Tupėnaitė, L. Kanapeckienė (2009) nagrinėjo nekilnojamo turto kainų „burbulus“ ir jų pasekmes. Lietuvos nekilnojamo turto cikliškumą ir Lietuvos nekilnojamo turto brandumo lygį nagrinėjo V. Cohen, B. Galinienė (2011, 2012), NT rinkos ir jos cikliškumą analizę makroekonominiu aspektu atliko K. Pumpūt, J. Šliogerienė (2014).

Kadangi nekilnojamo turto rinka yra savita ir nuolat besikeičianti, todėl būtinas nuolatinis šios rinkos stebėjimas ir tyrimas. Darbe pateikta egzistavusio fondo, naujo fondo bei viso gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų pokyčių dinamika ir nekilnojamojo turto kainų pokyčių dinamika didžiuosiuose Lietuvos miestuose bei ekonominių veiksnių, lemiančių nekilnojamojo turto kainų pokyčius, dinamika per 2003-2013 metus. Nagrinėjama ir įvertinta ekonominių veiksnių įtaka gyvenamojo nekilnojamo turto rinkos kainų kitimui per 2003-2013 metus. Nustatytas gyvenamojo nekilnojamo turto rinkos kainų kitimo aktyvumo ryšys su pagrindiniais ekonomikos rodikliais ir pateiktos gyvenamojo nekilnojamo turto rinkos ateities perspektyvos bei ekonominių veiksnių, lemiančių gyvenamojo nekilnojamo turto rinkos pokyčius, perspektyvos 2014-2016 metams.

Darbo aktualumas. Žinant nekilnojamojo turto rinkos svarbą kitoms rinkoms bei šalies ekonomikai, būtina svarstyti įvairiapuses priežastis, turėjusias įtakos nekilnojamojo turto rinkos pokyčiams, taip pat šios rinkos perspektyvas bei grėsmes ir nustatyti ekonominius veiksnius, lemiančius nekilnojamo turto rinką. Planuojamas euro įvedimas 2015 metais manoma taip pat turės įtakos nekilnojamo turto rinkai. Nekilnojamo turto rinkos prognozavimo rezultatai yra svarbūs nekilnojamojo turto valdytojams. Investuotojų gebėjimas išvengti rizikos ir investuoti į nekilnojamojo turto rinką remiasi ekonominių tendencijų ir nekilnojamo turto rinkos kitimo tendencijų žinojimu ir prognozavimu. Šalies biudžeto augimas priklauso nuo nekilnojamo turto rinkos efektyvumo. Dėl to detalios ekonominių rodiklių prognozės leidžia sumodeliuoti adekvatų poveikį nekilnojamo turto rinkai, suprasti ir prognozuoti ateities nekilnojamo turto rinkos tendencijas. Ši informacija padės Lietuvos gyventojams ir įmonėms, perkant ir parduodant nekilnojamą turtą.

Darbo problema. Tyrimo problema formuluojama klausimu:

1. Kokie veiksniai turėjo didžiausią įtaką Lietuvos gyvenamojo nekilnojamo turto rinkos pokyčiams?

Vertinant Lietuvos nekilnojamojo turto rinką susiduriama su tam tikromis problemomis, tokiomis, kaip nepakankami statistiniai duomenys, prieštaringas informacijos pateikimas skirtinguose

informacijos šaltiniuose, nevienarūšės duomenų sistemos atskirais laikotarpiais ir pan. Dėl to darbe bus daugiausiai nagrinėjami gyvenamojo nekilnojamo turto kainų pokyčiai.

Tyrimo objektas. Lietuvos gyvenamojo nekilnojamo turto rinką lemiantys veiksniai.

Tyrimo dalykas. Lietuvos gyvenamojo nekilnojamo turto rinka.

Darbo tikslas. Įvertinti veiksnių įtaką Lietuvos gyvenamojo nekilnojamo turto kainos pokyčiams.

Uždaviniai:

1. Teoriniu aspektu išanalizuoti nekilnojamo turto rinkos sampratą.
2. Identifikuoti veiksnius, lemiančius nekilnojamo turto rinkos pokyčius.
3. Išanalizuoti ir įvertinti gyvenamojo nekilnojamo turto kainų dinamiką Lietuvoje 2003-2013 metais.
4. Įvertinti veiksnių, lėmusių gyvenamojo nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčius, poveikį.
5. Numatyti ir pagrįsti Lietuvos nekilnojamo turto rinkos ateities perspektyvas.

Hipotezė – didžiausią poveikį gyvenamojo nekilnojamo turto kainų pokyčiams turi suderintas vartotojų kainų indeksas, atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys, išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimtys, bendras vidaus produktas.

Tyrimo metodai:

1. Mokslinės literatūros analizė, indukcija, dedukcija, išlyginamasis istorinis metodas, lyginimo metodas, sintezė, apibendrinimas, prognozavimas.
2. Statistinių duomenų lyginamoji analizė, dinaminių eilučių analitinių rodiklių skaičiavimas.
3. Duomenų sisteminimas, grupavimas, grafinis duomenų atvaizdavimas, porinė koreliacinė ir daugianarė koreliacinė analizė.

1. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KONCEPCIJA

Prognozuoti nekilnojamo turto rinkos plėtros perspektyvas pakankamai sunku. Procesas reikalauja nuodugnaus, gilaus rinkos tyrimo, kadangi nekilnojamo turto rinka savo specifiškumu yra labai sudėtinga. Sudėtinga ne tik tuo, nes didelę įtaką daro valstybės leidžiami įstatymai, šalyje vykstantys biurokratiniai veiksniai, priklausomybė nuo kitų rinkų vystymosi, bet ir dėl daugybės kitų nekilnojamo turto rinką supančių ir lemiančių veiksnių. Kartais keli iš veiksnių susiję labai glaudžiai ir juos atskirti vieną nuo kito sunku ar net neįmanoma. Tačiau visgi svarbiausiais veiksniais, darančiais įtaką nekilnojamojo turto rinkai, laikomi ekonominiai veiksniai. Taip pat ir pati nekilnojamo turto klasifikacija yra įvairi ir plati, todėl šiame darbo skyriuje nagrinėjama nekilnojamo turto rinkos koncepcija, pateikiama skirtingų autorių nekilnojamo turto klasifikacija bei nekilnojamo turto rinkos struktūra. Nagrinėjami nekilnojamo turto rinkos vertę lemiantys veiksniai, nekilnojamo turto rinkos ciklai ir pateikiama nekilnojamo turto rinkos įtaka šalies ekonomikai. Taip pat pateikiama ekonominių veiksnių poveikio nekilnojamo turto kainų pokyčiams tyrimo metodologija.

1.1 Nekilnojamo turto samprata bei klasifikavimas

Pirmiausia būtina pateikti paties nekilnojamojo turto, kaip tyrimo objekto apibūdinimus, siekiant supaprastinti nekilnojamo turto rinkos vertinimą. Nekilnojamas turtas yra svarbus kiekvienam žmogui, kaip pirmo būtinumo prekė, todėl kasdieniniame gyvenime terminas „nekilnojamas turtas“ atrodo aiškus ir suprantamas.

Nekilnojamas turtas dažnai visuomenėje apibrėžiamas labai paprastai – butas ar namas, ar kita žmogaus gyvenamoji vieta. Apibūdinant nekilnojamą turtą iš juridinio asmens pusės, šiam objektui yra suteikiama kita reikšmė dėl jo taikymo paskirties, nors tai galėtų būti ir tas pats butas, tačiau jau skirtas komercinei veiklai vykdyti. Tačiau šie apibūdinimai pabrėžia tik nekilnojamo turto naudojimo sritį, bet nepateikia jo, kaip objekto sampratos (Galiniene, 2004).

Paprastai nekilnojamuoju turtu įvardijama žemė ir statiniai. Tačiau teoriniam apibūdinimui šito nepakanka. Šiuo atveju reikia atsižvelgti į tai, kad nekilnojamas turtas yra vieno iš turto “verte ir savininką turinčių ekonominių išteklių, kuriais disponuoja ekonominis subjektas” rūšių (Galiniene, 2004).

1.1 lentelėje pateikiamos įvairių autorių nekilnojamojo turto sampratos.

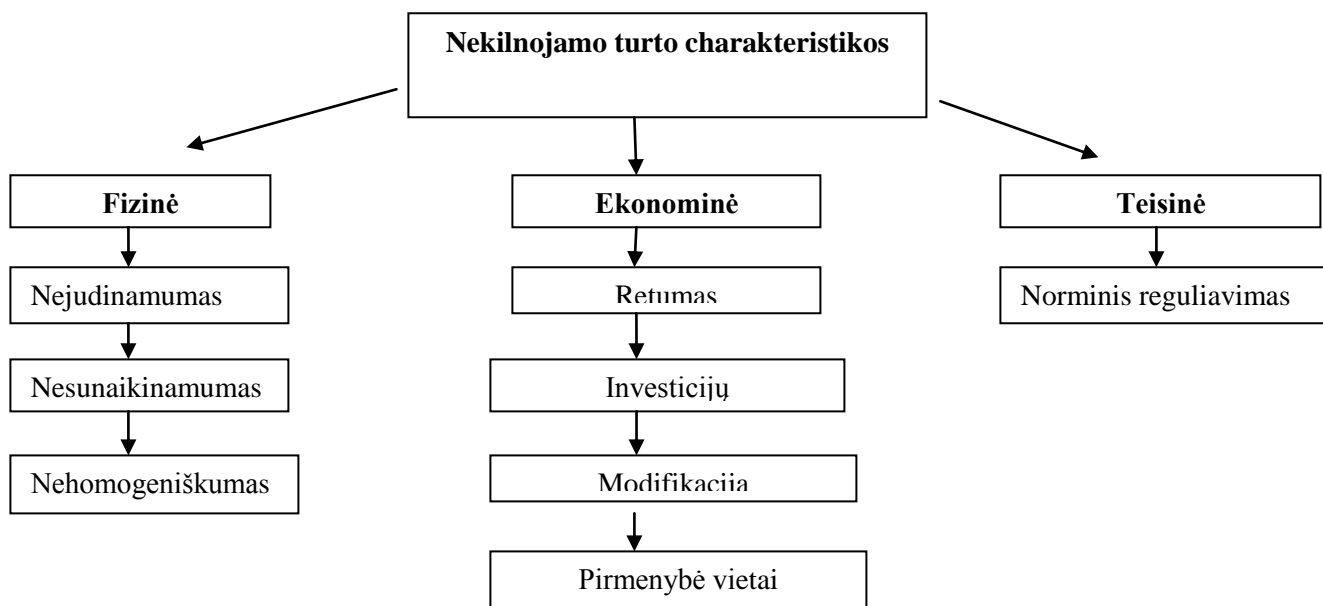
Ivairių autorių nekilnojamo turto sampratos

Autorius, šaltinis	Metai	Nekilnojamo turto samprata
V. Dubinas	1997	Nekilnojamas turtas yra ekonominio potencialo sistemos dalis bei nejudamas piliečių, įmonių ir organizacijų materialus turtas.
B. Galinienė	2004	Nekilnojamas turtas apibrėžiamas kaip žemė ir jos priklausiniai, t.y. statiniai ir nurodoma, kad tai yra materialus turtas. Teisiniu požiūriu nekilnojamas turtas apima visus turtinius interesus, privilegijas ir teises, susijusias su nuosavybe į fizinį nekilnojamąjį turtą.
C.J. Jacobus	2006	Nekilnojamojo turto sąvoką nagrinėja dviem aspektais. Visų pirma, fizine prasme pabrėždamas, kad nekilnojamas turtas tai žemė ir joje esantys patobulinimai. Antrasis aspektas - teisine prasme: tai yra teisės turėti nekilnojamąjį turtą kaip nuosavybę ir juo naudotis.
Nekilnojamo turto terminų žodynas	2006	Fiziniu aspektu nekilnojamas turtas reiškia žemę ir tai, kas yra prie žemės pritvirtinta. Nekilnojamas turtas reiškia veiklą, susijusią su nekilnojamojo turto turtinėmis teisėmis bei jo fiziniu naudojimu.
Lietuvos Respublikos Nekilnojamo turto kadastro įstatymas	2010	Žemė ir kitokie daiktai, kurie susiję su žeme, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą, nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės (statiniai, pastatai, patalpos, butai, inžineriniai įrenginiai ir kiti daiktai, kurie pagal savo paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji) ir kurie Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojo nustatyta tvarka gali būti aprašomi kaip atskiri daiktai.
Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas	2010	Nekilnojamaisiais daiktais laikomi daiktai, kurie yra nekilnojami pagal prigimtį ir pagal savo prigimtį kilnojami daiktai, kuriuos nekilnojamaisiais pripažįsta įstatymai. Nekilnojamieji daiktai pagal prigimtį yra žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės..
Wikipedija	2011	Nekilnojamas turtas - žemė ir su ja susiję objektai, kurių buvimo vietos negalima pakeisti, nekeičiant jų naudojimo paskirties arba nemažinant vertės bei ekonominės paskirties, arba turtas, kuris tokiu pripažįstamas įstatymuose. Prie nekilnojamo turto taip pat priskiriami lėktuvai, jūriniai ir vidaus plaukiojimo laivai bei kosminiai laivai. Prie nekilnojamų daiktų gali būti priskiriami ir kiti nuosavybės objektai, kurių pagrindinis požymis yra privalomas valstybinis nuosavybės teisių registravimas nepriklausomai nuo to, kokios jos yra.

Šaltinis: Sudaryta autoriaus

Kaip matyti iš pateiktų apibrėžimų, nekilnojamam turtui yra būdingi bruožai: ryšys su žeme, paskirtis, vertė, nekilnojama prigimtis.

Nekilnojamam turtui yra būdingos charakteristikos pateiktos 1.1 paveiksle: fizinė, ekonominė ir teisinė. Dažniausiai išskiriamos fizinės nekilnojamojo turto charakteristikos: nejudinamumas, nesunaikinamumas ir nehomogeniškumas. Nehomogeniškumas – tai savybė pažyminti, kad nėra identiško nekilnojamojo turto. Minėtų bruožų kombinacija padaro nekilnojamąjį turtą skirtingą nuo kitų produktų bei tiesiogiai ir netiesiogiai daro įtakos žmogaus naudojimuisi juo. (Simanavičienė ir kt., 2012).



1.1 pav. Nekilnojamo turto charakteristikos

Šaltinis: Simanavičienė ir kiti (2012).

Pagrindine teisine nekilnojamojo turto charakteristika laikomas norminis reguliavimas.

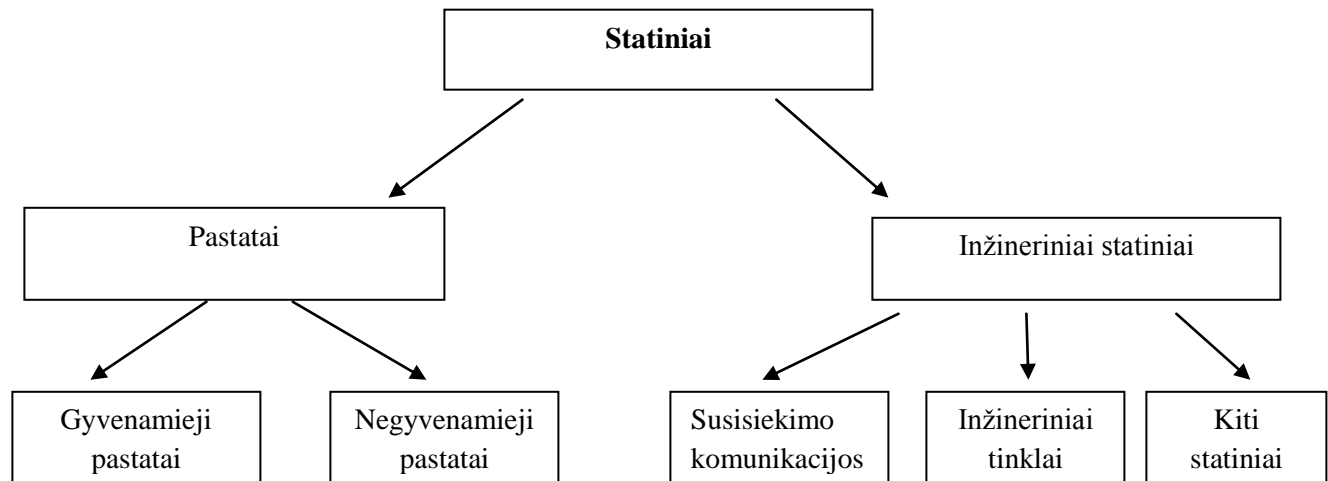
Išskiriamos keturios pagrindinės ekonominės charakteristikos: retumas, modifikacija (patobulinimai, padaryti žmogaus nekilnojamojo turto aplinkoje) investicijų ilgalaikiškumas ir pirmenybė vietai (išdėstymas) (Simanavičienė ir kt., 2012).

Nekilnojamojo turto registre registruojami šie nekilnojamieji daiktai, jeigu jie Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nustatyta tvarka yra suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai ir jiems suteiktas unikalus numeris: žemės sklypas, statinys (taip pat nebaigtas statyti), kurio statybai ar rekonstravimui reikalingas leidimas statyti naują statinį ar leidimas rekonstruoti statinį, butai daugiabučiuose namuose, patalpos. (Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas, 2012).

Remiantis LR aplinkos ministro įsakymu „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžio specifikacijos patvirtinimo“ (2012), žemės sklypai skirstomi sekančiai:

1. Žemės ūkio paskirties žemė (sodų, specializuotų ūkių, rekreacinio naudojimo, kiti žemės ūkio paskirties sklypai).
2. Miškų ūkio paskirties žemė (ekosistemos miškų, rekreacinių miškų, apsauginių miškų, ūkinių miškų sklypai).
3. Koncervacinės paskirties žemė (gamtinių rezervatų, kultūros paveldo objektų žemės sklypai).
4. Vandens ūkio paskirties žemė (ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai, rekreaciniai vandens telkiniai, ekosistemas saugantys vandens telkiniai, bendrojo naudojimo vandens telkiniai).
5. Kitos paskirties žemė (gyvenamosios, visuomeninės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų, komercinės paskirties, inžinerinės infrastruktūros, bendro naudojimo, naudingų iškasenų, rekreacinės teritorijos ir kt.).

Remiantis statybos reglamentu statybos techniniu reglamentu STR 1.01.09:2003, statiniai pagal naudojimo paskirtį yra skirstomi sekančiais:



1.2 pav. Statinių paskirstymas pagal naudojimo paskirtį

Šaltinis: sudaryta autoriaus remiantis STR 1.01.09:2003

Kaip matyti iš pateikto paveikslo statiniai skirstomi į pastatus, kuriuos sudaro gyvenamieji ir negyvenamieji pastatai bei inžinerinius statinius, kuriuos sudaro susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai bei kiti statiniai.

Pagal funkcinę paskirtį nekilnojamąjį turtą galima skirti į dvi stambias kategorijas: gyvenamąjį ir komercinį. Bankų ekspertai ir analitikai išskiria sekančias komercinės paskirties nekilnojamo turto rūšis: biuro pastatai, mažmeninės parduotuvės, prekybos centrai, mišri nuosavybės forma, logistika ir sandėliai, viešbučiai ir rekreacija.

Pagal nekilnojamo turto objektų paskirtį nekilnojamas turtas gali būti skirstomas (Nekilnojamo turto terminų žodynas, 2006):

1. Nekilnojamas gyvenamas turtas arba būstas
2. Komercinis nekilnojamas turtas
3. Pramoninis nekilnojamas turtas
4. Žemės ūkio paskirties nekilnojamas turtas
5. Infrastruktūros nekilnojamas turtas

Toks paskirstymas palengvina nekilnojamo turto analizės procesą, padeda lengviau nustatyti nekilnojamos turto būklės, panaudojimo ir rinkos savybių pokyčius.

Nekilnojamojo turto, kaip fizinio, ekonominio ir teisinio ir socialinės paskirties objekto sąvokos turinys pateikiamas 1.3 paveiksle. Atliekant nekilnojamojo turto vertinimą svarbi turto vieta, išorinė aplinka (turtas kaip fizinis objektas), jo naudingumas, kaina (turtas kaip ekonominis objektas), nuosavybės teisė, servitutai (turtas kaip teisinis objektas) ir gyvenimo sąlygos, prestižo garantas (turtas kaip socialinės paskirties objektas).

Nekilnojamas turtas			
Fizinis objektas	Ekonominis objektas	Teisinis objektas	Socialinės paskirties objektas
Vieta Plotas ir ribos Tūris Dydis (aukštis, ilgis) Forma Landšaftas Iškasenos Išorinė aplinka Kitos savybės	Prekė Kapitalas daiktine forma Naudingumas Pelningumas Eksploatavimo išlaidos Likvidumas Kaina Mokesčiai Investicijos Paklausa ir pasiūla Kitos savybės	Nuosavybės teisė Naudojimo teisė Valdymo teisė Užstato, nuomos teisė Palikimo teisė Servitutai Kitos teisės	Buvimo vieta Gyvenimo sąlygos Ištekliai Gerovė Saugumas Daugiafunkciškumas Laisvės ir nepriklausomybės garantas Prestižo garantas Savigarbos ir šlovės pagrindas Sąlyga formuojanti vidurinį visuomenės socialinį sluoksnį Kitos savybės

1.3 pav. Nekilnojamo turto sąvokos turinys

Šaltinis: Galinienė, 2004

Išsiaiškinus nekilnojamo turto sampratą, labai svarbu aiškiai apibrėžti gyvenamojo buto sąvoką. Gyvenamasis butų fondas - tai gyvenamosios patalpos gyvenamuosiuose namuose ir negyvenamuosiuose pastatuose. Gyvenamajam butų fondui nepriskiriami bendrabučiai, viešbučiai,

vasarnamiai, medžiotojų nameliai, poilsio namai, sanatorijos, sodo nameliai ir kiti pastatai, skirti laikinai gyventi. Butas – pastato dalis iš vieno ar kelių kambarių ir kitų pagalbinių patalpų, atskirta atitvaromis nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų arba negyvenamosios paskirties patalpų, skirta žmonėms gyventi; vieno buto namas. Butas privalo turėti atskirą išėjimą į lauką arba pastato bendrąją erdvę (laiptinę, koridorių, galeriją arba kitą bendrojo naudojimo patalpą). (Statistikos departamentas).

Gyvenamasis pastatas (gyvenamasis namas) – gyventi pritaikytas pastatas, kuriame daugiau kaip pusė naudingojo ploto yra gyvenamosios patalpos (STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, 2014).

Remiantis VĮ Registrų centro teikiamais duomenimis matyti, kad gyvenamuosius būstus sudaro namai ir butai, o viso fondo gyvenamąjį fondą sudaro naujo fondo būstai ir egzistavusio fondo būstai.

Apibendrinant galima teigti, kad nekilnojamam turtui yra būdingi bruožai: ryšys su žeme, paskirtis, vertė, nekilnojama prigimtis. Nekilnojamam turtui yra būdingos trys charakteristikos: fizinė, ekonominė ir teisinė. Nekilnojamas turtas yra ir kaip socialinės paskirties objektas. Nekilnojamojo turto registre registruojami šie nekilnojamieji daiktai: žemės sklypas, statinys (taip pat nebaigtas statyti), butai daugiabučiuose namuose, patalpos. Žemės sklypai pagal naudojimo paskirtį skirstomi sekančiais: žemės ūkio, miškų ūkio, koncervacinės, vandens ūkio bei kitos paskirties žemė. Statiniai pagal naudojimo paskirtį skirstomi į pastatus (gyvenamieji, negyvenamieji) ir inžinerinius statinius (susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai bei kiti statiniai). Tačiau pagal funkcinę paskirtį nekilnojamąjį turtą galima skirti į dvi stambias kategorijas: gyvenamąjį ir komercinį nekilnojamąjį turtą. Gyvenamąjį būstą sudaro namai ir butai, o viso fondo gyvenamąjį fondą sudaro naujo fondo būstai ir egzistavusio fondo būstai.

1.2 Nekilnojamo turto rinkos segmentacija

Rinka yra procesas, kurio metu vyksta mainai tarp perkančiųjų ir parduodančiųjų. Pirkėjų ir pardavėjų sprendimai formuoja pasiūlą ir paklausą bei jų tarpusavio priklausomybę, kurie gali būti išreiškiami prekių verte, t.y. kaina. Kiekviena atvira ir laisva rinka turi tendenciją judėti link pusiausvyros taško, kuriame paklausa lygi pasiūlai. (Dubinas, 1997).

Bendrieji visas rinkas sąlygojantys veiksniai yra paklausa, pasiūla, kaina. Paklausa ir pasiūla yra priežastiniai veiksniai, tuo tarpu kaina pasireiškia kaip kitų dviejų veiksnių sąveikos ir rinkos aktyvumo rezultatas. (Galiniene, 1999).

Nagrinėjant nekilnojamąjį turtą labai svarbi tampa ir pati nekilnojamojo turto rinkos sąvoka. Nekilnojamojo turto rinka apima pirkimą, pardavimą bei žemės, gyvenamųjų bei negyvenamųjų pastatų vystymą. Svarbiausi nekilnojamojo turto rinkos dalyviai yra savininkai, architektai,

statybininkai, nekilnojamojo turto agentai, nuomininkai, pirkėjai ir kt. Šiai dienai nekilnojamojo turto rinka apima taip pat ir apgyvendinimo bei statybos sektorius .

Nekilnojamojo turto rinka - tai tam tikras mechanizmų rinkinys, pagal kuriuos yra perduodamos nuosavybės teisės ir su tuo susiję interesai, nustatomos kainos ir skirstomi skirtingi žemės naudojimo variantai. (Galinienė, 2004).

Suderinimas begalybės įvairių nekilnojamojo turto objekto fizinių charakteristikų iš vienos pusės ir daugelio skirtingų teisių į nekilnojamąjį turtą iš kitos pusės, daro nekilnojamo turto rinką sudėtingą ir unikalią. Nekilnojamo turto rinkos pagrindą sudarantys žemės sklypai, naujai pastatyti objektai, rekonstruoti įvairių paskirčių pastatai, pinigai ar finansinis kapitalas lemia nekilnojamojo turto rinkos unikalumą. Iš esmės tokia rinka yra tarsi daugelio mažesnių subrinkų susijungimas. (Тарасевич, 2000).

Nekilnojamo turto rinkos plėtra priklauso nuo ekonominio augimo ar laukiamo augimo. Gyventojams priklausančių nekilnojamojo turto objektų rinka tam tikra prasme priklauso nuo šeimų pobūdžio ir jų finansinių galimybių įsigyti namus (butus). Nekilnojamo turto rinkai turi įtakos daug išorinių veiksnių, tokių kaip sezoninio aktyvumo kaita, bendra ir vietinė konjunktūra, finansavimo galimybės, vyriausybės potvarkiai ir pan. Bet kuriuo metu šie veiksniai gali kompleksiskai įtakoti pirkėjų ir pardavėjų rinką. Nuo to priklauso ir kaina. (Rutkauskas, 2001).

Nekilnojamojo turto rinka – tai netobulos konkurencijos rinka, kurią apibūdina tai, kad prekė iš tikrųjų yra specifinė: kiekvieno objekto unikalumas, kainų nestabilumas, sudėtingi juridiniai-teisiniai veiksniai, žemas likvidumas.

Nekilnojamojo turto rinką galima klasifikuoti pagal tokius požymius (Galinienė, 2004):

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

Dažniausiai nekilnojamo turto rinka skirstoma pagal geografinį veiksnių: valstybės nekilnojamo turto rinka, miesto nekilnojamo turto rinka. Pavyzdžiui, miesto rinką sudaro daugybė mažesnių rinkų. Kiekviena jų glaudžiai susijusi tarpusavyje ir tuo pačiu su visuma, t.y. visa miesto rinka.

Remiantis B. Galiniene vienas pagrindinių rinkos specializuotų segmentų, susijusių su nuosavybės teise, yra:

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

Rinkos požiūriu gyvenamasis ir komercinės paskirties nekilnojamas turtas pasižymi skirtingomis savybėmis, kurios kartu su jų raiškos laipsniu, išvardintos 1.2 lentelėje.

1.2 lentelė

Gyvenamojo ir komercinio nekilnojamojo turto palyginamosios charakteristikos

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

Šaltinis: Galinienė (2004)

Nuomos pasiūlos rodiklis ir kaina yra pagrindiniai nekilnojamo turto rinkos kintamieji.

Nuomos kainos, tai vienas iš indikatorių, kurie taip pat svarbūs nekilnojamo turto rinkai. Ryšys tarp nuomos kainų ir nekilnojamo turto yra stiprus dėl to, kad kylant nuomos kainoms yra lūžio taškas, kuriame renkamesi geriau pirkti nekilnojamąjį turtą, negu nuomotis. Taigi kylančios nuomos kainos didina nekilnojamo turto rinkoje paklausą. Bet taip pat iš kitos pusės ryšys, kylant nekilnojamo turto kainoms, kyla nuomos kainos. (Cohen, 2012).

Atsižvelgiant į operacijų pobūdį, nekilnojamo turto rinkas galima skirti į dvi kategorijas, t.y. į pirkimo-pardavimo ir nuomos. Galimos tokios nekilnojamojo turto operacijų kategorijos (Wikipedija, 2012):

- Kai keičiasi savininkas: pirkimas-pardavimas, paveldėjimas, dovanojimas, keitimas, prisiimtų įsipareigojimų vykdymas (pvz., užstatyto turto pardavimas).
- Kai iš dalies arba visiškai keičiasi savininkų sudėtis: privatizacija, nacionalizacija, akcinio kapitalo formavimas, savininkų sudėties pasikeitimas, kai dalijamas turtas, įtraukimas į įstatinį kapitalą, bankrotas.
- Kai savininkas nesikeičia: investicijos į nekilnojamą turtą, nekilnojamo turto plėtra - rekonstrukcija, nauja statyba, naudojimo paskirties, prekybinio ženklo ar adreso pasikeitimas, eksploatavimas, užstatymas, nuoma, perdavimas naudotis panaudos pagrindais, renta ir išlaikymas iki gyvos galvos,

įvedimas (nuėmimas) servitutų ir kitų apribojimų; draudimas (ypač tais atvejais, kai turtas yra naudojamas kaip užstatas).

Be minėtų pagrindinių charakteristikų, nekilnojamo turto rinka gali būti apibūdinama taip: pirminė ir antrinė, organizuota ir neorganizuota, biržos ir ne biržos rinka. Pirminės ir antrinės rinkos tiesiogiai susijusios su nekilnojamo turto ilgaamžiškumu. Pirmine rinka vadinama visuma sandorių su nauju sukurtu turtu, o antrine – sandoriai su eksploatuojamu turtu. Abi šios rinkos sudaro bendrą nekilnojamo turto rinką. Organizuota rinka – tai ūkinė turto (ypač nekilnojamojo) ir teisių į jį apyvarta, glaudžiai susijusi su galiojančiais įstatymais, dalyvaujant atestuotiesiems, profesionaliems tarpininkams. Ši rinka garantuoja juridiskai nepriekaištingus sandorius ir jos dalyvių teisių apsaugą. Tuo tarpu neorganizuota rinka veikia stichiškai ir ne visada užtikrina atliekamų operacijų patikimumą. Biržos rinka – tai objektų pirkimas-pardavimas nekilnojamojo turto biržoje, konkursuose ir aukcionuose, kuriuos organizuoja valstybės arba municipalinės institucijos. Ne biržos rinka – tai sandorių sudarymas už biržos ribų. (Galiniene, 2004).

Pagrindinės nekilnojamo turto rinkoje vykstančios veiklos yra šios (Kvederavičienė, 2008):

1. Nekilnojamo turto pirkimas, pardavimas
2. Nekilnojamo turto finansavimas
3. Nekilnojamo turto nuoma
4. Nekilnojamo turto draudimas
5. Nekilnojamo turto projektavimas, vystymas, statyba (gamyba).

Apibendrinant galima teigti, kad nekilnojamo turto rinką kaip ir visas rinkas sąlygojantys veiksniai yra pasiūla, paklausa ir kaina. Kaina pasireiškia kaip paklausos ir pasiūlos sąveika ir rinkos aktyvumo rezultatas, todėl analitinėje-tiriamajoje dalyje tiriamas ekonominių veiksnių poveikis nekilnojamojo turto kainų pokyčiams. Nekilnojamo turto rinkos pagrindą sudarantys žemės sklypai, naujai pastatyti objektai, rekonstruoti įvairių paskirčių pastatai, pinigai ar finansinis kapitalas lemia nekilnojamojo turto rinkos unikalumą. Nekilnojamo turto rinka yra tarsi daugelio mažesnių subrinkų susijungimas. Nekilnojamo turto rinką galima klasifikuoti pagal skirtingus požymius: vietą, kainą, investavimo motyvus, nuosavybės teisės tipą. Tačiau pagal funkcinę paskirtį nekilnojamąjį turto rinką galima skirti į dvi stambias kategorijas: gyvenamąjį ir komercinį nekilnojamąjį turtą, o pagal operacijų pobūdį – pirkimo-pardavimo ir nuomos rinkas. Be minėtų pagrindinių charakteristikų, nekilnojamo turto rinka gali būti apibūdinama kaip pirminė ir antrinė, organizuota ir neorganizuota, biržos ir ne biržos rinka. Pagrindinės nekilnojamo turto rinkoje vykstančios veiklos yra nekilnojamo turto pirkimas, pardavimas, finansavimas, nuoma ir draudimas. Nuomos rodiklis ir kaina yra pagrindiniai nekilnojamo turto rinkos kintamieji.

1.3 Veiksniai, lemiantys nekilnojamojo turto vertę

1.3.1 Bendrieji veiksniai, lemiantys nekilnojamojo turto rinkos vertę

Rinkos vertė – apskaičiuota pinigų suma, kuri vertinimo dieną galėtų pakeisti turtą suinteresuoto pirkėjo ir suinteresuoto pardavėjo tiesioginio sandėrio metu, atlikus tinkamus rinkodaros veiksmus, jei abi šalys veikia protingai, apdairiai ir savo noru. (Galiniene, 1999).

Nekilnojamojo turto vertė gali būti: rinkos, investicinė, atkuriamoji, pajamų, kompensacinė, dabartinio naudojimo, balansinė ir t.t. Tačiau kiekvieną šių verčių veikia mažiau ar daugiau ekonominių, teisinių, politinių, socialinių, valstybės planavimo ir psichologinių kriterijų ryšys. (Galiniene B., 1997).

Rinkos vertė mums parodo – kiek šiandien aš turiu mokėti už tam tikrą nekilnojamojo turto objektą. (Aleksavičius, 2007).

Vertinant nekilnojamąjį turtą, dažniausiai taikomi šie metodai: lyginamosios vertės, naudojimo pajamų vertės, atkuriamosios vertės ir liekamosios vertės metodai, kuriuos aprobavo Lietuvos Respublikos Vyriausybė ir pripažinti tarptautinėje praktikoje. Lyginamosios vertės metodas, dar vadinamas pardavimo kainų analogų metodu. Jo esmė yra analogiškų objektų faktinių sandorių kainų palyginimas, nustatant artimiausių pagal savybes objektų vidutinę kainą ir ją pritaikant vertinamam objektui. Naudojimo pajamų vertės metodas, dar vadinamas pajamų kapitalizavimo arba pinigų srautų diskonto metodas. Jo pagrindas – skaičiavimai, kiek turtas duotų pelno kaip verslo objektas (t.y. kai jis išnuomojamas arba panaudojamas įvairios paskirties verslui). Atkuriamosios vertės metodas, dar vadinamas kaštų metodu. Jo pagrindas – skaičiavimai, kiek kainuotų atkurti esamos fizinės būklės ir esamų eksploatacinių bei naudingumo savybių objektus pagal vertinimo metu taikomas darbų technologijas bei kainas. Liekamosios vertės metodas taikomas nustatant nekilnojamojo turto vertę, kai vieno iš komponentų (žemės sklypo ar pastato) vertė yra žinoma, o kito apskaičiuojama. (Aleksavičius, 2007).

Nekilnojamojo turto rinkos vertę lemia daug veiksnių. Jie gali būti klasifikuojami įvairiai. Pirmasis būdas - skirstymas į dvi stambias grupes - visuotinius ir individualius veiksnius (Galiniene, 2004).

Visuotiniai veiksniai. Egzistuoja daug veiksnių, kurie gali veikti nekilnojamojo turto vertės lygį. Tokie veiksniai yra: dabartinis ir laukiamas žemės nuosavybės saugumas; esamas ir laukiamas žemės nuosavybės mokesčių dydis; laukiamas nekilnojamojo turto kainų kitimas; laukiamas statybos kaštų, nuomos, palūkanų normų ir pinigų investavimo kitimas; laukiamas vidutinių grynujų pajamų kitimas bei žmonių darbo vietų saugumas; laukiamas nekilnojamojo turto likvidumas;

kapitalo investavimo galimybės (saugumas ir pelnas); valstybinė politika (ypač gyvenamosios statybos plėtojimas, nuomininkų apsaugojimo priemonės) ir t.t.

Individualūs veiksniai. Nustatant rinkos vertę šalia teisinių aplinkybių reikia atsižvelgti į visas faktines bei ekonomines aplinkybes, kurios įprastai veikia nekilnojamojo turto rinkos vertę. Visų pirma tai yra: regioninė ir ypatinga žemės sklypo padėtis; statybos rūšis ir mastas; vertę lemiančios teisės ir apribojimai; žemės sklypo paruošimo būklė; žemės sklypo forma ir dydis; žemės grunto ypatumai; žemės turtai; užterštumo lygis; pastato statybos būdas ir jo amžius; žemės sklypo statybos įrengimų būklė; pastatų naudojimo galimybės; naudojamo nekilnojamojo turto pelno gavimo sąlygos.

Dar vienas būdas, kuris gali būti taip pat skirstomas į dvi stambias grupes - objektyvius ir subjektyvius veiksnius.

Objektyvūs veiksniai. Objektyvūs veiksniai yra aiškiai matomi ir konkretūs, nes jie apibrėžia esamą fizinę turto būklę: vietą, aplinką, socialinę bei inžinerinę infrastruktūrą. Turto vieta - tai ne tik rajonas, kuriame yra vertinamas turtas, bet ir patį turtą supanti aplinka. Greta esantis miškas ar parkas, gražus vaizdas, sutvarkyta aplinka, naujai suformuotas šiuolaikinių namų kvartalas turto vertę pakelia, o štai šalia gyvenamojo namo įsikūrusi triukšmą kelianti ar aplinką teršianti gamykla, judri triukšminga gatvė vertę, deja, sumažins. Ne mažiau svarbi yra ir gyvenamojo namo ar buto įrengimo kokybė, būklė, darbams naudotos statybinės medžiagos ir pan. Naujas namas ar butas naujame pastate, jei jis kokybiškai įrengtas, bus įvertintas daugiau nei pigiomis, nekokybiškais medžiagomis įrengtas nekilnojamasis turtas.

Subjektyvūs veiksniai. Subjektyvūs veiksniai dažniausiai susiję su turto keliamais lūkesčiais, kuriuos formuoja nekilnojamojo turto rinkos dalyvių nuomonė apie rinkos būklę, kainų lygį, tendencijas, bendrą šalies ar regiono ekonomikos būklę, konkretaus turto geriausią galimą panaudojimą.

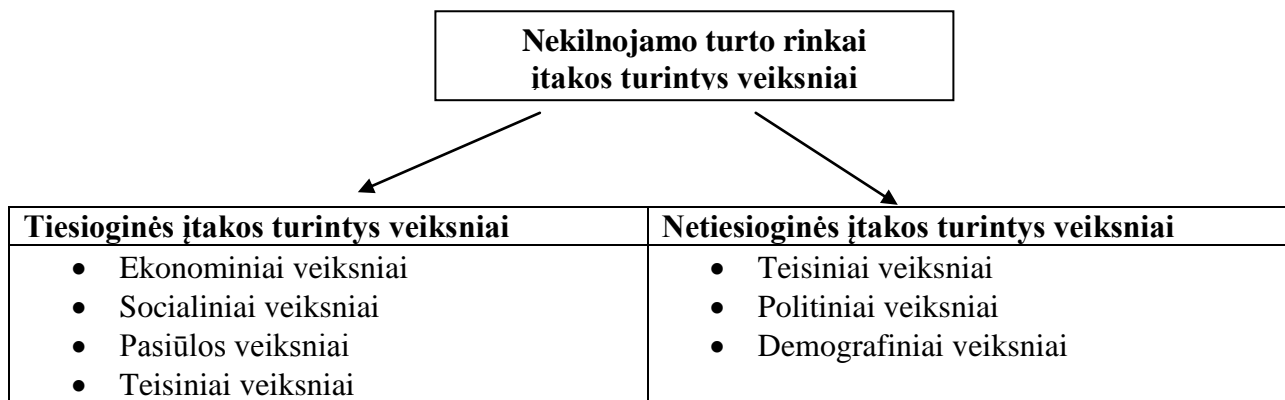
Remiantis B. Galiniene (1999), nekilnojamo turto vertę lemiantys veiksniai:

1. Ekonominiai veiksniai (infliacija, vietiniai išteklių, pramonės ir prekybos vystymosi tendencijos, darbuotojų užimtumo, bedarbystės, atlyginimų, kainų lygiai, palūkanų dydis ir galimybės gauti paskolas, mokesčių dydis, nekilnojamo turto paklausos ir pasiūlos santykis).
2. Socialiniai veiksniai (socialiniai idealai ir jų vystymosi tendencijos, visuomenės mentalitetas ir išsivystymo lygis, gyventojų skaičiaus kitimas, santuokų, gimimų, skyrybų ir mirtingumo lygis, požiūris į išsilavinimą, kiti visuomenės prioritetai ir požiūriai).
3. Politiniai veiksniai (įstatymų pasikeitimas, reikalavimai licencijoms, įvairūs draudimai, vyriausybės paskolos, lengvatiniai kreditai, užsakymai, statybą reglamentuojantys dokumentai, mokesčių ir palūkanų lygis).

4. Fiziniai veiksniai

- Gamtiniai veiksniai (žemė, jos paviršius, vietovės buvimo vieta, klimatas, oro tarša, vandens kokybė, atliekos, radioaktyvioji tarša ir kt.).
- Visuomenės sukurti (negamtiniai) veiksniai (žemės sklypo dydis, aplinkosauga, gatvių ir kelių būseną, greitkeliai, oro uostai, vandens keliai ir uostai, visuomeninis transportas, komunikacijos, rekreacinės galimybės, mokymasis ir kultūrinės galimybės).

Atsižvelgiant į ekonomines nekilnojamo turto charakteristiką, taip pat išorės aplinkos įtaką, galima išskirti tiesioginius ir netiesioginius veiksnius, turinčius didžiausią įtaką nekilnojamo turto rinkai.



1.4 pav. Nekilnojamo turto rinkai įtakos turintys veiksniai
Šaltinis: Simanavičienė ir kt (2012)

Didelę įtaką nekilnojamo turto vertei turi ir psichologiniai veiksniai. Tai visuomenės požiūris į nekilnojamąjį turtą, jo paklausą. Psichologiniais veiksmais ir emocijomis formuojami motyvai atskirais atvejais gali reaguoti į tam tikrą susiklosčiusią situaciją. (Simanavičienė ir kt., 2012). Psichologiniai veiksniai susideda iš dviejų dalių: nauda, susieta su pirkėjo būtinu poreikiu ir pirkėjo pasitenkinimu ateityje. Socialiniai poreikiai priverčia mus būti skirtingais ir siekti prestižo, todėl žmonės nori turėti didžiulį namą, o ne bet kokią būstą. Ateities lūkesčiai mus skatina pirkti, manant, kad ateityje perkamo turto vertė išaugs.

Lūkesčiai – tai svarbus psichologinis veiksnys, lemiantis rinkos dalyvių apsisprendimą atlikti ar ne tam tikrus veiksmus. Statybos ir nekilnojamojo turto rinkoje lūkesčiai formuoja dalyvių apsisprendimą ar įsigyti nekilnojamąjį turtą, o tai turi įtakos paklausai (skubama įsigyti būstą, kol jis dar nespėjo pabrangti arba tikimasi uždirbti iš jo vertės padidėjimo) bei pasiūlai – kainoms kylant, verslo subjektai siekia pasinaudoti pelno galimybėmis ir imasi statyti nekilnojamojo turto objektus. Lūkesčiai ne tik lemia paklausą ir pasiūlą, bet ir yra vienas esminių nekilnojamojo turto kainos veiksnių. Lūkesčiai gali būti analizuojami keliais požiūriais: pagal lūkesčių prigimtį ir pagal rinkos dalyvius. Vertinant pagal prigimtį, skirtingi pagrįsti lūkesčiai, besiremiantys fundamentaliais

ekonominius pokyčiais, ir nepagrįsti arba savaime išsipildantys lūkesčiai. Nepagrįsti, savaime išsipildantys, lūkesčiai susidaro stebint nekilnojamojo turto kainų kilimą ir tikintis tolesnio jų didėjimo. Rinkai pasipildant vis naujais dalyviais (pirkėjais), o nekilnojamojo turto pasiūlai prie tokių pokyčių, prisitaikant tik pavėluotai, nekilnojamojo turto kainos didėja ir pirminiai lūkesčiai savaime išsipildo. Pagrįsti lūkesčiai susidaro, kai atsižvelgiant į esamą situaciją, tikimasi tolesnio šios situacijos gerėjimo tendencijų. Didėjant žmonių užimtumui, kylant darbo užmokesčiui, gerėjant namų ūkių finansinei būklei bei bendrai gyvenimo kokybei susiformuoja lūkesčiai, jog tokia situacija išliks ar net gerės ateityje, todėl žmonės optimistiškai žiūri į ateitį, apsisprendžia įsigyti būstą savo ar skolintomis lėšomis. Tikėdamiesi, jog paskolos įmokos, palyginti su būsimomis pajamomis, sudarys nedidelę jų dalį, žmonės nekilnojamojo turto įsigijimą iš ateities atkelia į dabartį. (Timinskaitė, 2011)

Kylant būsto kainoms, suaktyvėja ir spekuliacinė veikla, nes nekilnojamas turtas tampa pelninga investicija. Be to sumažėjęs vertybinių popierių pajamingumas rinkos dalyvius skatina ieškoti pelno rizikingesnėse rinkose arba nekilnojamo turto rinkoje. Nekilnojamas turtas tampa alternatyva vertybiniam popieriui – pirmiausia dėl to, kad išlaukus tam tikrą laiką, jį galima parduoti brangiau. Be to, nekilnojamą turtą galima išnuomoti ir gauti pajamų. (Leika ir kt., 2008).

Nekilnojamojo turto rinką veikia vidutinio ir ilgalaikio poveikio egzogeniniai veiksniai, kurie gali atsirasti pakankamai greitai ir tiek paspartinti, tiek sušvelninti tam tikrus rinkos procesus. Vidutinio poveikio veiksniai priklauso nuo šalies ekonominės plėtros bei jos vietinių rinkų. Jie susideda iš pagrindinių ekonomikos kintamųjų, tokių kaip infliacija, palūkanų normos, BVP lygis, dinamikos. Kita vertus, ilgalaikio poveikio veiksniai atsiranda palaipsniui, tačiau turi ilgalaikę įtaką struktūriniam pokyčiams, iš kurių galima išskirti neramumus arba politinius pokyčius (pvz., Europos Sąjungos atsiradimas), struktūrinius ekonominius pokyčius (pvz., globalizacijos procesas), naujas komunikacijas, technologijas (Cohen, 2012).

Apibendrinant galima teigti, kad nekilnojamojo turto rinkos vertė parodo kiek šiandien reikia mokėti už tam tikrą nekilnojamojo turto objektą. Nekilnojamojo turto rinkos vertę lemia daug veiksnių. Jie gali būti klasifikuojami įvairiai: į visuotinius ir individualius veiksnius, objektyvius ir subjektyvius veiksnius, ekonominius, socialinius, politinius, fizinius bei psichologinius veiksnius. Taip pat išskiriami tiesioginiai ir netiesioginiai veiksniai, turintys įtakos nekilnojamo turto vertei. Nekilnojamojo turto rinką veikia vidutinio (ekonomikos kintamieji: infliacija, BVP ir kt.) ir ilgalaikio (politiniai pokyčiai, struktūriniai ekonominiai pokyčiai, naujos komunikacijos, technologijos) poveikio egzogeniniai veiksniai. Remiantis daugelio autorių nuomone galima teigti, kad nekilnojamo turto kaina priklauso nuo mikroekonominių nekilnojamo turto charakteristikų, makroekonominių

veiksnių, tarp kurių ypač žymus finansinių bei vyriausybės veiksmų daromas poveikis, bei nuo nekilnojamo turto dalyvių požiūrio.

1.3.2 Ekonominiai veiksniai, lemiantys nekilnojamo turto rinkos vertę

Ekonominiai veiksniai išskiriami kaip lemiamos ir didžiausios įtakos turintys nekilnojamo turto rinkos vertei veiksniai. Bandymai įrodyti ryšį tarp nekilnojamo turto kainų ir ekonominių veiksnių turi ilgą istoriją, pradedant nuo paprastų lentelių, kurias naudojant galima susieti svyravimus statybos pramonėje su bendrais ilgalaikiais ekonominiais svyravimais iki sudėtingų skaičiavimų, rodančių stiprų koreliacinį ryšį tarp nekilnojamo turto kainų svyravimų ir juos lemiančių ekonominių veiksnių.

Remiantis B. Galiniene (1999) nekilnojamo turto rinkos vertę lemiantys ekonominiai veiksniai yra šie: infliacija, vietiniai ištekliai, pramonės ir prekybos vystymosi tendencijos, darbuotojų užimtumo, bedarbystės, atlyginimų, kainų lygiai, palūkanų dydis ir galimybės gauti paskolas, mokesčių dydis, nekilnojamo turto paklausos ir pasiūlos santykis.

Ekonominius veiksnius galime suskirstyti į makro ir mikro ekonominius veiksnius. Prie makroekonominių veiksnių priskiriama (Cohen, 2012):

1. Bendras vidaus produktas ir užimtumas;
2. Finansiniai veiksniai, įskaitant palūkanų normą ir užsienio valiutos kursą;
3. Akcijų kainų indeksus;
4. Geografinius veiksnius (populiacija, amžius).

Mikroekonominiai veiksniai daugiausia siejami su statybos aplinka: išduodamų leidimų skaičiumi, pastatytais pastatais, statybos kainų indeksu.

Remiantis D. Venclauskiene ir kt. (2011) nekilnojamo turto kainų formavimosi lemiančius ekonominius veiksmus sudaro:

1. Mikroekonominiai veiksniai (visos vidinės nekilnojamo turto charakteristikos, pvz.: pastato plotas, pastato konstrukcija ir t.t.);
2. Makroekonominiai veiksniai (visi išoriniai poveikiai nekilnojamo turto rinkai, pvz.: vietinė ekonominė konjunktūra, finansavimo galimybės, vyriausybės reguliavimas ir t.t.);

Reikia išskirti sekančius fundamentalius ekonominius veiksnius, kurie lemia šalies ekonomikos ir finansų rinkos bei nekilnojamo turto rinkos plėtrą: BVP, infliacija, užimtumo rodikliai, gyventojų pajamų augimas ir būsto prieinamumas, būsto pasiūla, statybos kainų augimas ir investicijų į būstą pelningumas, nuomos kaina. (Tupėnaitė ir kt., 2009)

Daugiausia dėmesio skiriama įvairioms sąsajoms tarp nekilnojamo turto rinkos ir makroekonominių veiksnių. Remiantis Ž. Simanavičiene ir kt. (2012), svarbiausi veiksniai, darantys

Įtaką nekilnojamo turto rinkai yra makroekonominiai rodikliai: BVP, infliacija, pinigų pasiūlos rodikliai, palūkanų normos, valiutų kursų svyravimai, nedarbas, užimtumo lygis statybų sektoriuje, vartotojų kainų indeksas.

Bendras vidaus produkto augimas atspindi ekonomikos augimą šalyje. Spartus bendrojo vidaus produkto augimas gali turėti įtakos sparčiam nekilnojamo turto kainos augimui. (Simanavičienė ir kt., 2011).

Bendrojo vidaus produkto (kartu ir ekonomikos didėjimą) skatinantys veiksniai yra (Belinskaja ir kt., 2007)

- Namų ūkio vartojimas;
- Investicijos;
- Vyriausybės išlaidos;
- Užsienio prekybos saldo.

Valstybės sektoriaus įtaka nekilnojamo turto rinkai vertinama keliais aspektais:

- Investicijos į gyvenamųjų namų statybą.
- Mokesčių lengvata, įsigyjant nekilnojamąjį turtą.
- Parama socialiai remtiniams gyventojams, įsigyjantiems nekilnojamąjį turtą.

Įsigyti nekilnojamą turtą skatina ir mokesčių politika: valstybės subsidijuoja tam tikrą būsto kainos ar būsto paskolos dalį, būstą skolintomis lėšomis įsigyjantiems gyventojams taikomas mažesnis pajamų mokestis ir pan. Mokesčių lengvatos skatina būsto paklausą, vadinasi didina jo kainą (Leika ir kt., 2008). Lietuvoje ši vykdoma valstybės mokesčių politika pasireiškė sudarius galimybes susigražinti dalį bankui sumokėtų būsto paskolos palūkanų. Daugelis ekonomikos specialistų sutaria, jog tokia taikoma lengvata iškreipė veiklos ir konkurencijos sąlygas, nukreipdama gyventojų išlaidas viena kryptimi. Tokiu būdu investicija į nekilnojamąjį turtą – būstą tapo labai patrauklia. Ši mokesčių lengvata dar labiau skatino nekilnojamojo turto paklausą, vadinasi, dar labiau didino jo kainą ir buvo viena pagrindinių priežasčių, lėmusių greitą nekilnojamojo turto kainų šuolį Lietuvoje. Todėl laukiamas rezultatas – geresnėmis sąlygomis aprūpinti gyventojus būstu ne tik nebuvo pasiektas, bet priešingai, didėjant nekilnojamojo turto kainai, biudžeto subsidija teko ne pirkėjams, o pardavėjams. Tokia vykdomos politikos alternatyva galėtų būti ne būsto paklausos, o pasiūlos skatinimas, kadangi tose šalyse, kuriose skatinama būsto pasiūla, pavyzdžiui Austrijoje, jo kaina nedidėja. Lietuvoje būsto kredito lengvata buvo panaikinta 2009 m. sausio 1 d., kai bendra šalies ekonomika ir statybos bei nekilnojamojo turto rinkos patyrė stiprią recesiją. Tad ekonomikos ir šalies ūkio ciklo atžvilgiu buvo pasirinktas netinkamas lengvatos panaikinimo momentas dar labiau pabloginęs padėtį statybos ir nekilnojamo turto rinkoje. (Timinskaitė, 2011)

Statybos ir nekilnojamojo turto rinkos pusiausvyrai lemiamos įtakos turi bankų vykdoma kreditų suteikimo politika. Dėl nekilnojamojo turto brangumo dauguma vartotojų, jį įsigyja skolindamiesi iš bankų, o statybos procesas dažnai vykdomas skolintomis lėšomis. Taigi pirkėjo ir pardavėjo sandorio galimybė priklauso nuo bankų elgsenos. Kuo labiau pirkėjų ir pardavėjų galimybės įsigyti būstą priklauso nuo išorinio finansavimo – bankų paskolų, tuo labiau statybos ir nekilnojamojo turto rinkos pusiausvyra lemia vykdoma bankų politika. (Timinskaitė, 2011)

Nedarbo mažėjimas ir darbo užmokesčio kilimas lemia gyventojų disponuojamųjų pajamų padidėjimą. Tai skatina daugiau dėmesio skirti gyvenimo kokybei ir pradėti erdvesnio, geresnės kokybės būsto paieškas. Labiau pasiturintys keliai iš “miegamųjų” miesto rajonų į privačius užmiesčio namus, teikia pirmenybę unikalesniems projektams. Mažiau uždirbantys gyventojai renkasi ekonomiškесnius, tačiau naujos statybos būstus. (Leika ir kt., 2008),.

Apibendrinant galima teigti, kad ekonominius veiksnus, lemiančius nekilnojamo turto rinkos vertę sudaro makroekonominiai veiksniai ir mikroekonominiai veiksniai. Dauguma autorių makroekonominius veiksnus apibrėžia kaip visus išorinius veiksnus, veikiančius nekilnojamo turto rinką: BVP, TUI, infliacija, užimtumas, pajamos, pinigų pasiūlos rodiklius, įskaitant palūkanų normą ir valiutų kursus, ir t.t. Mikroekonominius veiksnus dauguma autorių apibrėžia kaip visas vidines nekilnojamo turto rinkos charakteristikas ir sieja su statybų aplinka: išduotų statybų leidimų skaičius, pastatyti pastatai, pastatų konstrukcijos, plotai ir t.t. Visgi didžiausią įtaką nekilnojamo turto rinkai daugumos autorių nuomone turi makroekonominiai veiksniai.

Remiantis išnagrinėta teorine medžiaga analitinėje - tiriamojoje dalyje atlikta pagrindinių makroekonominių veiksnių (BVP, TUI, SVKI, nedarbo lygio, išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimčių) ir mikroekonominių veiksnių (SSKI, atliktų gyvenamųjų pastatų statybos apimčių, pastatytų pastatų, butų, išduotų statybos leidimų), lemiančių nekilnojamojo turto kainų pokyčius, dinamika. Taip pat nustatytas ekonominių veiksnių poveikis gyvenamojo nekilnojamo turto kainų pokyčiams.

1.4 Nekilnojamo turto rinkos ciklai

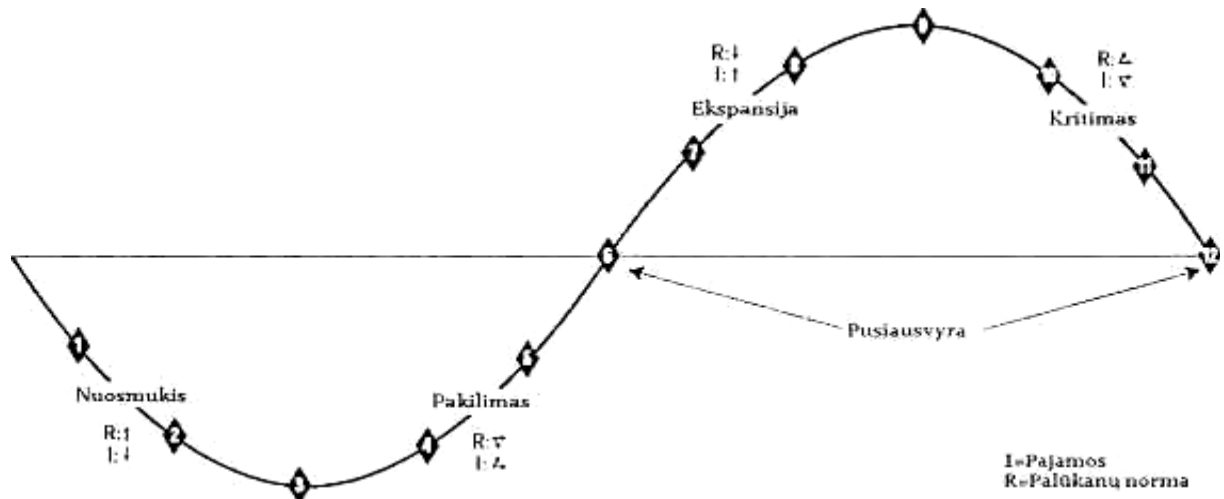
Ciklas – tai pasikartojantis kainų svyravimas. Nekilnojamo turto rinkoje kainų svyravimas sukėlė debatus, kas įtakoja tokius pokyčius. Per pastaruosius du dešimtmečius užsienio šalyse (ir per pastarąjį dešimtmetį mūsų šalyje) nekilnojamo turto rinkoje pasaulyje užfiksuoti dideli pelnai ir dar didesni nuostoliai, susiję su nekilnojamo turto rinkų svyravimais, kurie pasižymi cikliškumu. Nekilnojamo turto ciklai egzistuoja ir gyvenamųjų ir komercinės paskirties rinkose. (Korpacz, 2008).

Nekilnojamo turto rinkos, kaip ir verslo, aktyvumo ciklai susideda iš keturių fazių (Galinienė ir kt., 2006):

1. Ekspansija – periodas, kurio metu didėja statybų aktyvumas, susidomėjimas nekilnojamoju turtu, užimtumas, kyla gyvenamojo nekilnojamo turto kainos.
2. Sulėtėjimas, pikas ir kritimas – periodas, kuriam būdingas teigiamas, bet mažėjantis susidomėjimas nekilnojamoju turtu, statybų aktyvumo sulėtėjimas. Kainos, kurios yra gana aukštos ir toliau kyla, užimtumo laipsnis išlieka tikrai aukštas. Pasiekus ciklo piką, susidomėjimas nekilnojamoju turtu ir statybų aktyvumas pradeda mažėti.
3. Nuosmukis – tai periodas, kurio metu mažėja užimtumas ir susidomėjimas nekilnojamoju turtu, krinta kainos ir galiausiai sumažėja statybų aktyvumas.
4. Sulėtėjęs nuosmukis, sąstingis ir pakilimas – tai periodas, apibūdinamas kaip pakilimas iš statybų sąstingio bei užimtumo ir susidomėjimo nekilnojamoju turtu stabilizacija. Pasiekus sąstingį (žemiausią nuosmukio tašką) nekilnojamo turto pramonė po truputį pradeda augti, kas suformuoja pagrindus kitai ekspansijai.

Tiek kilimo, tiek kritimo bumus užtrunka vidutiniškai 5-6 metus.

Nekilnojamo turto rinkos ciklo grafikas pateiktas 1.5 paveiksle.



1.5 pav. Nekilnojamojo turto rinkos ciklas

Šaltinis: Korpacz (2008).

Paveikslas vaizduoja visas keturias ciklo fazes, ir kaip kiekvienoje iš jų kinta pajamos bei palūkanų norma (pavyzdžiui, nuosmukio fazėje palūkanų norma linkusi augti, o pajamos mažėti, ir atvirkščiai ekspansijos periodu pajamos auga, o palūkanų norma krinta. Ciklas suskirstytas į 12 taškų. Iš kurių 2 parodo balanso ir (pusiausvyros) situaciją. Pažymėtina, kad palankiausia įsigyti nekilnojamą turtą laikotarpiu, kurį žymi taškai 3-4, o parduoti, kurį žymi taškai 8-9. (Korpacz, 2008)

Kiekvieną ciklo etapą, kuriame yra priimami tam tikri sprendimai, lemia šeši pagrindiniai kintamieji: pasiūla, paklausa, nuomos dydis, namais neužstatytas plotas, maksimalus

kapitalizacijos/pelningumo lygis ir palūkanų norma. O kaip kintamieji keičiasi, keičiantis ciklo etapui matyti 1.3 lentelėje.

1.3 lentelė

Nekilnojamojo turto indikatorių poveikis ciklų etapams

Indikatoriai	Nuosmukis	Pagyvėjimas	Augimas	Kritimas
Pasiūla	Limituota arba nėra naujos pasiūlos	Mažas, nedidelis	Pradedą didėti	Išauga ir pasidaro didesnė nei paklausa
Paklausa	Mažėja	Pradedą augti	Stipri, didesnė nei nauja pasiūla	Teigiama, bet mažėjanti
Neužstatytas plotas	Didėja	Nėra augimo	Sumažėja iki žemiausio	Pakyla iki subalansuoto lygio
Nuoma	Krenta arba yra neigiamas augimo lygis	Nėra augimo	Teigiamas augimas	Teigiamas augimas, bet sulėtėjęs
Maksimalus kapitalizacijos lygis	Didėja	Stabilus su aukštu lygiu	Pradedą mažėti	Mažėja kartu su kapitalizacijos srautais
Palūkanų norma	Palūkanų norma aukšta	Sumažėja palūkanų norma	Žema palūkanų norma	Palūkanų norma pakilo
Investuotojai	Mažai arba tik keli sandoriai. Limituotas susidomėjimas	Lūžio momentas	Didelis intereso tūmas, daug sandorių	Susidomėjimas mažėja, limituotas skaičių sandorių
Poveikis vertei	Su mažėjančiomis pajamomis ir augančia viršutine kaina	Su didėjančiomis pajamomis ir išliekančia aukšta viršutine kaina, vertė kyla	Su didėjančiomis pajamomis ir mažėjančia viršutine kaina, pagrindinė vertė yra akivaizdi	Su stabiliomis ir mažėjančiomis pajamomis ir mažėjančia arba stabile viršutine kaina, vertė krenta

Šaltinis: Korpacz(2008)

Pagal Craig Hall (2004) yra išskiriami 7 indikatoriai, įtakojantys NT ciklus, kurie yra skirstomos į 2 pirmines grupes: nacionalines (infliacija, palūkanų norma ir investicijų srautai) ir vietines (nedarbas, migracija, progresas šalyje, naujos statybos) (Pumput, Šliogerienė, 2014):

- *Infliacija* - besitęsiantis procesas, nuolatinis bendro kainų lygio augimas, pasireiškiantis piniginio vieneto perkamosios galios mažėjimu. Tai kainų augimas bei pinigų nuvertėjimas vienu metu. Infliacija yra labai svarbi kiekvienam, kadangi turi įtakos jų pajamoms, išlaidoms. Taigi, investavimo į NT rinkos plėtra priklauso nuo infliacijos dydžio. Kai šalyje infliacija yra nedidelė, tai paskatina investuotojus investuoti rinkoje.

- *Palūkanų norma.* Šis indikatorius svarbus dėl 2 priežasčių (McCue & Kling 1994): pirma, palūkanų norma yra kaina, kai mokama už tai, kad prekės būtų gautos dabar, o ne ateityje; antra, palūkanų norma nusako ateities prekių bei išteklių kainą, kai yra naudojama galimybe įsigyti tai dabar, o ne ateityje.

- *Investicijų srautai.* Šis indikatorius yra svarbus šalies ekonomikai. Kai NT rinkoje situacija gerėja, tai didėja investicijos ne tik iš vietinių investuotojų, bet ir iš užsienio šalių (Lietuvos statistikos departamentas).

- *Nedarbo lygis.* Kai šalyje didėja nedarbo lygis, tuomet mažėja žmonių, galinčių įsigyti NT, išmokėti paskolas skaičius. Ekonomikai augant, NT rinkos situacija gerėja, o nedarbingumo lygis mažėja.

- *Migracija.* Migracija turi įtakos daugeliui gyvenimo sričių, tačiau ypatingai demografiniams ir ekonominiams procesams. Migracija kiekvienai valstybei teikia tiek teigiamas, tiek neigiamas pasekmes. Neigiamos pasekmės gali turėti žymiai svaresnę įtaką, nes mažėjant gyventojų skaičiui, senstant visuomenei, mažėja darbo jėgos pasiūla, gamyba, vartojimas ir NT poreikis.

- *Šalies plėtra* NT rinkai yra labai svarbūs šalies ekonominės plėtros, rinkos teisinio reguliavimo pokyčių veiksniai. Kai šalyje ekonomika auga ir šalies ekonominė būklė yra gera, tuomet susidaro prielaidos NT rinkos augimui ir atvirkščiai.

- *Nuomos kainos.* Yra labai stiprus ryšys tarp nuomos ir NT rinkos kainų. Kai kyla nuomos kainos yra pasiekiamas tam tikras lūžio taškas, kai asmenys renkasi pirkti NT, o ne nuomotis. Kai šalyje kyla nuomos kainos, didėja paklausa NT rinkoje. Tačiau, kylant NT kainoms, kyla ir nuomos kainos.

Nekilnojamo rinką įtakoja ir kiti indikatoriai, kurie, savo ruožtu, yra reikšmingi nekilnojamojo turto rinkos cikliškumui (Pumput, Šliogerienė, 2014):

- *Lūkesčiai.* Kai NT kainos nebekyla, tuomet asmenys (t.y. investuotojai) stebi aplinką ir neinvestuoja, taip sumažindami paklausą ir tokiu būdu mažina kainas.

- *Naftos bei dujų kainos.* Yra teigiama, kad naftos pabrangimas gali reikšti ir augančią ekonomiką: augant ekonomikai - didėja vartojimas, sunaudojama daugiau naftos (t.y. didėja naftos paklausa), o tai nulemia naftos bei dujų kainų didėjimą. Šie procesai atveria kelią infliacijos padidėjimui. Kylant naftos kainoms, brangsta kuras, kuris turi įtakos transportavimo išlaidų, šildymo bei gamybos sąnaudų padidėjimui, kylant naftos kainoms, didėja žmonių išlaidos ir mažėja investicijų į NT .

- *Paklausa bei pasiūla, perkamoji galia ir poreikiai.* Perkamąją galią nulemia pinigų kiekis bei kainos, kurios savime priklauso nuo paklausos ir pasiūlos santykio. Paklausa ir pasiūla tarpusavyje koreliuoja t.y. kai kainos didėja, paklausa mažėja.

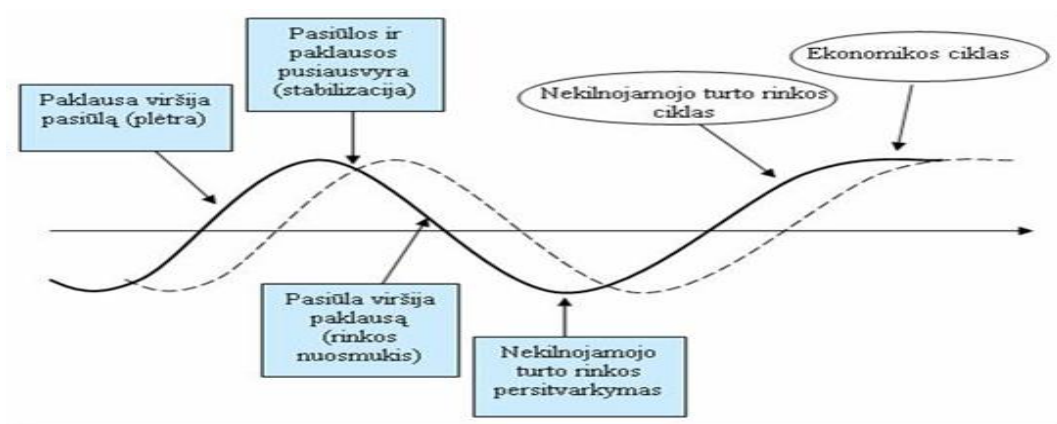
Apibendrinant galima teigti, kad ciklas tai pasikartojantis kainų svyravimas. Nekilnojamo turto rinkos, kaip ir verslo, aktyvumo ciklai susideda iš keturių fazių: ekspansija; sulėtėjimas ir kritimas; nuosmukis ir pakilimas. Išskiriami 7 indikatoriai, įtakojantys NT ciklus, kurie yra skirstomi į 2 pirmines grupes: nacionalines (infliacija, palūkanų norma ir investicijų srautai) ir vietines (nedarbas, migracija, progresas šalyje, naujos statybos). Be svarbiausių indikatorių, egzistuoja ir daro poveikį NT ciklams antriniai veiksniai, tokie kaip lūkesčiai, strateginių žaliavų kainos, paklausa, pasiūla ir poreikiai.

1.5 Nekilnojamo turto rinkos įtaka šalies ekonomikai

Nekilnojamojo turto rinka yra visos ekonomikos sudedamoji dalis ir turi įtakos jos plėtrai, o ekonomikos būklė atsiliepia nekilnojamojo turto rinkai. Kitaip tariant, nekilnojamojo turto rinka įtakoja kitas rinkas ir šalies ekonomiką, taip pat ir kitos rinkos bei šalies ekonomika daro įtaką nekilnojamojo turto rinkai.

Nekilnojamojo turto rinka glaudžiai siejasi su finansų, statybos darbų, statybinių medžiagų, darbo išteklių, vartojimo prekių ir kitomis rinkomis (Rutkauskas, 2011). Pavyzdžiui, didėjant nekilnojamojo turto rinkos aktyvumui, atsiranda didesnis finansinių išteklių, statybos darbų, statybinių medžiagų ir darbo išteklių poreikis.

Taigi nekilnojamojo turto rinkos augimas skatina ekonomikos plėtrą. Kita vertus, investicijos į nekilnojamąjį turtą atitraukia finansinius išteklius iš kitų ūkio šakų ir gali sukelti ekonomikos nuosmukį. Šiuos prieštaravimus pagrindžia nekilnojamojo turto rinkos plėtos bei ekonomikos plėtos ciklų kreivė.



1.6 pav. Nekilnojamojo turto rinkos plėtos bei ekonomikos plėtos ciklų kreivė

Šaltinis: A.V. Rutkauskas (2001)

Nekilnojamojo turto rinkos plėtos bei ekonomikos plėtos ciklų kreivės laiko atžvilgiu nesutampa. Nekilnojamojo turto rinkos nuosmukis paprastai fiksuojamas anksčiau nei prasideda visos ekonomikos nuosmukis. Esant augimui santykis yra toks pat. Pinigų vertės padidėjimas ir pinigų masės sumažėjimas finansų sektoriuje verčia vartotojus atsisakyti ilgalaikių investicijų į nekilnojamąjį turtą, o tai lemia paklausos nekilnojamojo turto rinkoje mažėjimą. Nekilnojamojo turto pasiūla negali greitai reaguoti į pakitusias sąlygas, t. y. pasiūla kuri laiką viršija paklausą: mažėja nekilnojamojo turto kainos, sumažėja statybų ir t. t. Taip nekilnojamojo turto rinkos nuosmukio padariniai pereina į kitas rinkas. Pasiekusi žemiausią ciklo tašką nekilnojamojo turto rinka „persitvarko“ - keičiasi technologijos, statybos vyksta kituose rajonuose ir pan. Vėliau, didėjant apyvartinei pinigų masei ir veikiant kitiems veiksniams nekilnojamojo turto paklausa pradeda kilti ir rinka laipsniškai atsigauna. Šioje ciklo atkarpoje nekilnojamojo turto rinka iš tikrųjų tampa veiksniumi, skatinančiu visos ekonomikos plėtrą. Vadinasi, nekilnojamojo turto rinką galima apibūdinti ir kaip ekonomikos būklės rodiklį: jeigu rinkoje situacija pablogėja, reikia tikėtis visos ekonomikos nuosmukio, jeigu turto rinkoje situacija gerėja - galima tikėtis ir visos ekonomikos augimo. Siekiant nustatyti nekilnojamojo turto rinkos būklę ir prognozuoti pokyčius, svarbu išanalizuoti rinkos aktyvumą įvairiu laikotarpiu, t. y. sandorių skaičių per tam tikrą laikotarpį, taip pat turto eksponavimo rinkoje laikotarpius. Rinkos mažėjimo tendencijas gali atskleisti ir sumažėjęs skaičius pasiūlymų pirkti arba parduoti turtą. (Rutkauskas, 2011)

Kadangi yra glaudus ryšys tarp NT rinkos ir ekonomikos, tai galima išskirti tokius NT rinkos privalumus (NT rinka kitų rinkų sistemoje, 2013):

- *nauda valstybei*, kadangi NT rinka kuria mokesčių bazę, kuri naudojama tam tikroms paslaugoms finansuoti;
- *nauda gyventojams*, kadangi NT rinka padeda sukurti naujas darbo vietas žmonėms;
- *nauda investuotojams bei kompanijoms*, kadangi NT pritraukia užsienio investicijas bei skatina finansinės rinkos plėtrą;
- *NT rinkos plėtra skatina perėjimą prie subalansuotos, darnios ekonomikos*. Ši rinka skatina tiek mažų, tiek vidutinių įmonių steigimąsi bei jų plėtojimąsi;
- *NT rinka sukuria naują kapitalo šaltinį*. Besiplėtojanti ir besivystanti NT rinka skatina ekonomikos augimą. NT rinka užtikrina gyventojų turtinius interesus, sudaro prielaidas investicijoms, kuria gyventojų gerovę. Taip pat NT plėtra leidžia kurti naujas darbo vietas plėtojant smulkų verslą prekybos bei paslaugų sektoriuose.

Apibendrinant galima teigti, kad nekilnojamojo turto rinka yra visos ekonomikos sudedamoji dalis ir turi įtakos jos plėtrai, o ekonomikos būklė atsiliepiama nekilnojamojo turto rinkai.

Nekilnojamojo turto rinka glaudžiai siejasi su finansų, statybos darbų, statybinių medžiagų, darbo išteklių, vartojimo prekių ir kitomis rinkomis. Nekilnojamojo turto rinkos augimas skatina ekonomikos plėtrą. Nekilnojamojo turto rinkos plėtros bei ekonomikos plėtros ciklų kreivės laiko atžvilgiu nesutampa. Nekilnojamojo turto rinkos nuosmukis paprastai fiksuojamas anksčiau nei prasideda visos ekonomikos nuosmukis, o pakilimo atkarpoje nekilnojamojo turto rinka tampa veiksniu, skatinančiu visos ekonomikos plėtrą. Efektyvios nekilnojamojo turto rinkos privalumai pasireiškia daugeliu aspektų: nauda valstybei, gyventojams, verslo kompanijoms bei investuotojams. Nekilnojamojo turto rinkos plėtra spartina perėjimą prie subalansuotos darnios ekonomikos, sukuria naują kapitalo šaltinį. Galima sakyti, kad nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas – tai šalies ekonominės gerovės rodiklis.

1.6 Tyrimo metodikos pagrindimas

Atliekant ekonominius tyrimus, svarbus tampa metodikos nustatymas, kuris leidžia nustatyti tyrimo objektą bei tyrimo metodą ir kokiais būdais tyrimo metodą galima įgyvendinti praktiškai.

Šiame darbe naudojami kokybiniai ir kiekybiniai metodai. Kiekybiniais tyrimais itin lengva valdyti daugybę duomenų, nustatyti tam tikrų reiškinių ryšius, o kokybiniai tyrimai padeda išsiaiškinti nagrinėjamo objekto bruožus, savybes, struktūrą. Taip šių metodų grupės veiksmingai papildo viena kita, jų sąveika duoda išsamesnių ir objektyvesnių rezultatų.

Šiame darbe naudojami kokybiniai metodai: mokslinės ir publicistinės literatūros analizė, sisteminimas, indukcija, dedukcija, išlyginamasis istorinis metodas, lyginimo metodas, sintezė, apibendrinimas, prognozavimas.

Ekonominių veiksnių poveikio nustatymas nekilnojamo turto kainų pokyčiams atliekamas taikant šiuos kiekybinius tyrimo metodus: statistinių duomenų lyginamoji analizė, dinaminių eilučių analitinių rodiklių skaičiavimas, duomenų sisteminimas, grupavimas, grafinis duomenų atvaizdavimas, porinė koreliacinė ir daugianarė koreliacinė analizė.

Remiantis Lietuvos Statistikos departamento, VĮ Registrų centro, UAB „Ober haus“ nekilnojamas turtas duomenimis pateikiama nekilnojamo turto kainų pokyčių dinamika ir juos lemiančių ekonominių veiksnių dinamika per 2003-2013 metus bei tiriamas ekonominių veiksnių poveikis nekilnojamojo turto kainų pokyčiams.

Siekiant nustatyti nekilnojamo turto kainų pokyčių dinamiką ir juos lemiančių ekonominių veiksnių dinamiką apskaičiuojami dinaminių eilučių rodikliai. Šiuo atveju dinamikos eilučių analizės metu apskaičiuojami šie rodikliai (Martišius, S.A., 2003):

Absoliutus bazinis padidėjimas - tai dinaminės eilutės dviejų lygių skirtumas. Jis rodo dinamikos eilutės lygio absoliutų padidėjimą ar sumažėjimą. Naudojama formulė:

$$\Delta y = y_n - y_1 \tag{1}$$

Δy - absoliutus padidėjimas (sumažėjimas);

y_n - paskutinis dinamikos eilutės lygis;

y_1 -pirmas dinamikos eilutės lygis.

Absoliutus padidėjimas parodo keliais vienetais absoliučia išraiška padidėjo ar sumažėjo dinamikos eilutės vėlesnio (lyginamojo) laikotarpio lygis palyginus su ankstesnio (bazinio) laikotarpio lygiu.

Teigiamas skirtumas rodo reiškinio padidėjimą, neigiamas – sumažėjimą.

Absoliutus grandininis padidėjimas skaičiuojamas pagal formulę:

$$\Delta y = y_n - y_{n-1} \tag{2}$$

Δy - absoliutus padidėjimas (sumažėjimas);

y_n - atskiros dinamikos eilutės lygis;

y_{n-1} -dinamikos eilutės lygis, esantis prieš y_n .

Bazinis didėjimo/mažėjimo tempas apskaičiuojamas pagal formulę:

$$T_d = (y_1 / y_0) \times 100\% \tag{3}$$

Grandininis didėjimo/mažėjimo tempas apskaičiuojamas pagal formulę:

$$T_d = (y_1 / y_{i-1}) \times 100\% \tag{4}$$

Pokyčio tempai skaičiuojami pagal formulę:

$$T_p = T_d - 100 \tag{5}$$

Siekiant nustatyti ir įvertinti didžiausią poveikį turėjusius ekonominius veiksnius gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų pokyčiams atliktas tyrimas keliais metodais:

1. Skaičiuojamas koreliacijos koeficientas tarp nepriklausomo kintamojo Y (viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio) ir nepriklausomo kintamojo X (ekonominio rodiklio). Šių ryšių nustatymas padės įvertinti, ar tarp viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio ir ekonominių rodiklių yra statistiniai ryšiai. Koreliacijos koeficientas parodo ryšio stiprumą tarp kintamųjų. Kintamojo reikšmė gali kisti nuo -1 iki +1. Kuo reikšmė artimesnė vienetui, tuo ryšys tarp nagrinėjamų reikšmių stipresnis. Jei rodiklis teigiamas – ryšys tiesioginis, jei neigiamas – atvirkštinis (F. Williams, P. Monge, 2006). Koreliacijos koeficiento stiprumo įvertinimas pateiktas 1.4 lentelėje.

1.4 lentelė

Koreliacijos koeficiento interpretacija

Koreliacijos koeficientas	$r < 0,2$	$0,2 \leq r \leq 0,4$	$0,4 \leq r \leq 0,7$	$0,7 \leq r \leq 0,9$	$R \geq 0,9$
Koreliacijos laipsnis	labai silpnas	silpnas	vidutinis	stiprus	labai stiprus

Šaltinis: (F. Williams ir P. Monge, 2006)

Sprendimas dėl koreliacijos koeficiento dydžio reikšmingumo priimamas naudojant imties statistiką t , kuri apskaičiuojama pagal formulę:

$$t = r \sqrt{\frac{n-2}{1-r^2}} \quad (6)$$

čia t – statistika, r – koreliacijos koeficientas, n – stebėjimų skaičius.

Statistika t pasiskirsčiusi pagal Stjudento dėsnį su $k = n-2$ laisvės laipsniais. Apskaičiuotoji reikšmė t lyginama su kritine reikšme t_{kr} . Kritinė reikšmė randama iš Stjudento pasiskirstymo lentelės prie pasirinkto reikšmingumo lygmens ($\alpha = 0,05$) ir laisvės laipsnių skaičiaus ($k = n-2$). Tą pačią reikšmę galima rasti naudojant Excel funkciją TINV. Jei $t > t_{kr}$, galima daryti išvadą, kad koreliacijos koeficientas r yra reikšmingas, tarp nagrinėjamų dviejų veiksnių egzistuoja stochastinis ryšys. Jei $t \leq t_{kr}$, negalime padaryti išvados, kad koreliacijos koeficientas r reikšmingas ir tarp dviejų veiksnių stochastinis ryšys neegzistuoja.

2. Atlikta porinė koreliacinė analizė su tais nepriklausomais kintamaisiais X (ekonominiais rodikliais), kurių apskaičiuotos koreliacijos koeficientų reikšmės buvo reikšmingos ir didžiausios. Porinės koreliacijos tikslas – nustatyti stochastinio ryšio formą ir analitinę išraišką, parenkant kreivę, geriausiai aprašančią statistinių taškų visumą ir įvertinant jos adekvatumą realiai padėčiai. Taip pat įvertinti determinacijos koeficientai tų ekonominių veiksnių, kurių koreliacijos koeficientai buvo reikšmingi ir didžiausi. Porinės regresinės analizės metu yra pavaizduojama vieno veiksnio priklausomybė nuo kito veiksnio nubrėžiant regresijos tiesę:

$$\hat{y} = a_0 + a_1 x \quad (7)$$

čia a_0 ir a_1 – regresijos tiesės koeficientai, x – nepriklausomas kintamasis.

Pagal regresijos tiesės koeficientus galima spręsti, kaip pasikeičia priklausomo nario reikšmė tam tikru dydžiu pasikeitus nepriklausomojo reikšmei. Kreivės adekvatumas turimiems duomenims vertinamas lyginant regresijos lygties reikšmių \hat{y}_i išsibarstymą apie vidurkį \bar{y} (regresijos dispersija (σ_y^2)) su turimų duomenų reikšmių y_i išsibarstymu regresijos kreivės atžvilgiui (likutine dispersija σ_{lik}^2). Norint įvertinti kreivės adekvatumą, apskaičiuojama regresijos dispersija, taikant formulę:

$$\sigma_y^2 = \frac{\sum (\hat{y}_i - \bar{y})^2}{m} \quad (8)$$

$$\sigma_{lik}^2 = \frac{\sum (y_i - \hat{y}_i)^2}{n-2} \quad (9)$$

Kai apskaičiuota regresijos dispersija ir likutinė dispersija, apskaičiuojamas dispersijų santykis arba statistika F:

$$F = \frac{\sigma_{\hat{y}}^2}{\sigma_{lik}^2} \quad (10)$$

Apskaičiuotas dispersijų santykis yra lyginamas su kritine reikšme, kuri surandama iš Fišerio skirstinio lentelių arba randama pasinaudojant Microsoft Excel funkcija FINV. Adekvatumo sąlygai patvirtinti, turi būti tenkinama sąlyga $F > F_{krit}$.

2. Atlikta daugianarė koreliacinė analizė skirta nustatyti bendro ryšio tarp viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio ir ekonominių veiksnių, kurių apskaičiuoti koreliacijos koeficientai buvo reikšmingi ir didžiausi, egzistavimą. Daugianarės koreliacijos atveju ryšiui tarp kintamųjų atspindėti naudojamas bendras daugianarės koreliacijos koeficientas. Daugianarės koreliacijos koeficientas leidžia įvertinti viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio ryšį su kitais ekonomiais rodikliais kaip visumą.

Daugianarė koreliacinė regresinė analizė taikoma tuo atveju, kai norime nustatyti, ar pasirinktam priklausomam nariui Y yra reikšminga kitų nepriklausomų narių X₁, X₂, ..., X_n įtaka. Analizės metu nagrinėjamas tiesinis (koeficientų atžvilgiu) regresijos modelis:

$$\hat{y} = a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_mx_m \quad (11)$$

čia a₀, a₁, a₂, ..., a_m – regresijos tiesės koeficientai, x₁, x₂, ..., x_m – nepriklausomi kintamieji

Naudojant Microsoft Excel statistinę funkciją LINEST randami regresijos koeficientai. Tikrinamas regresijos lygties adekvatumas realiai padėčiai ir apskaičiuojamas koreliacijos koeficientas:

$$\sigma_y^2 = \frac{\sum(\hat{y}_i - \bar{y})^2}{m} \quad (12)$$

$$\sigma_{lik}^2 = \frac{\sum(\hat{y}_i - y)^2}{n - m - 1} \quad (13)$$

$$F = \frac{\sigma_{\hat{y}}^2}{\sigma_{lik}^2} \quad (14)$$

Apskaičiuotas σ_y^2 , σ_{lik}^2 santykis yra lyginamas su kritine reikšme, nepriklausomas kintamasis. Jei $F > F_{kr}$, darome išvadą, kad lygtis yra adekvati realiai padėčiai.

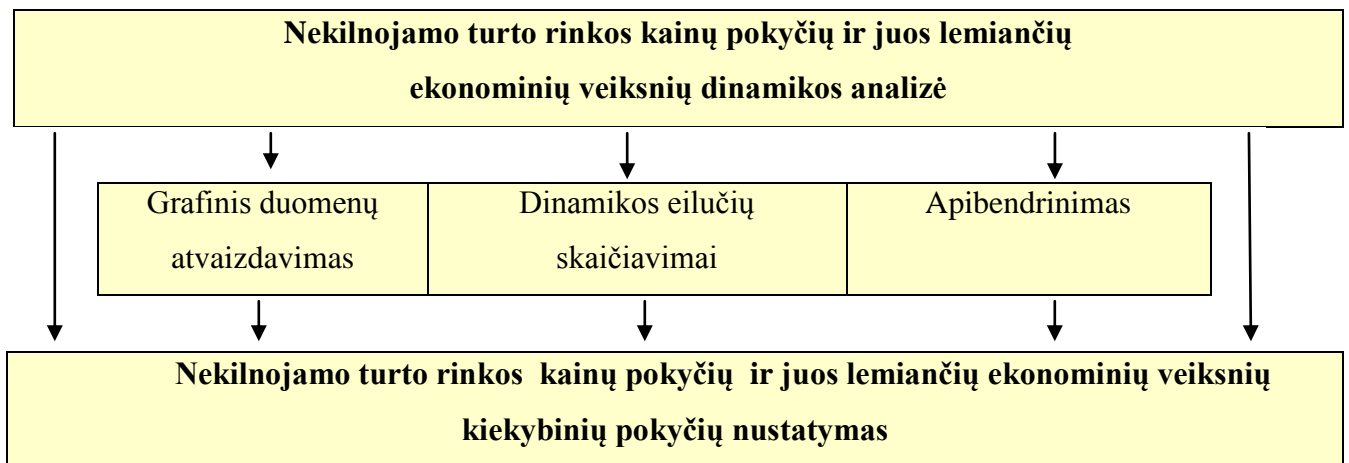
Determinacijos koeficientas D yra lygus koreliacijos koeficiento kvadratui ir parodo, kiek procentų nagrinėjamojo veiksnio išsibarstymo paaiškina regresijos lygtis. Determinacijos koeficientas yra

regresijos lygties kokybės matas. Jeigu jo reikšmė pakankamai didelė (0,6 ir didesnė), tai reiškia, kad į regresijos lygtį įtraukti pagrindiniai priklausomam kintamajam Y įtaką darantys veiksniai. Determinacijos koeficientas atspindi, kiek procentų priklausomojo kintamojo paaiškina nepriklausomas kintamasis.

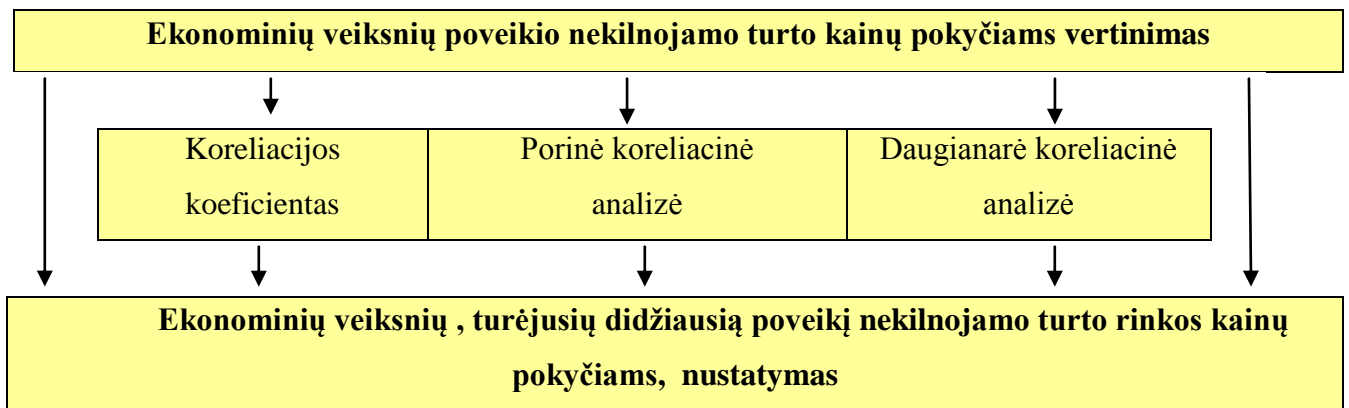
Šiame darbe nekilnojamo turto rinkos ir ją lemiančių ekonominių veiksnių tendencijoms numatyti atliekamas kokybinio pobūdžio prognozavimas. Kokybinio prognozavimo metodo esmė yra ta, kad prognozės rezultatus lemia prognozuojančių asmenų žinios, patirtis, gabumai ir kiti kokybiniai parametrai. Šiame darbe nekilnojamojo turto rinkos ir ją lemiančių iširtų ekonominių veiksnių prognozės atliekamos sisteminant įvairius literatūros šaltinius: bankų ir LR Finansų Ministerijos prognozes, nekilnojamo turto ekspertų prognozes ir kt. Informacijos kiekis ir patikimumas lemia prognozių tikslumą. Šiame skyriuje taikant lyginamąjį istorinį metodą pateikiama kas yra bendra ir ypatinga istoriniuose reiškiniuose, gretinant viena ar įvairius reiškinius skirtingose istorinio vystymosi pakopose. Naudojant šį metodą atsiranda galimybė palyginti skirtingus reiškinių vystymosi laikotarpius, išsiaiškinti įvykusius pokyčius, numatyti vystymosi tendencijas. Taikant šį metodą pateikta nekilnojamo turto rinkos situacija kitose šalyse po euro įvedimo.

Nekilnojamo turto rinką lemiančių ekonominių veiksnių tyrimo metodikos struktūra

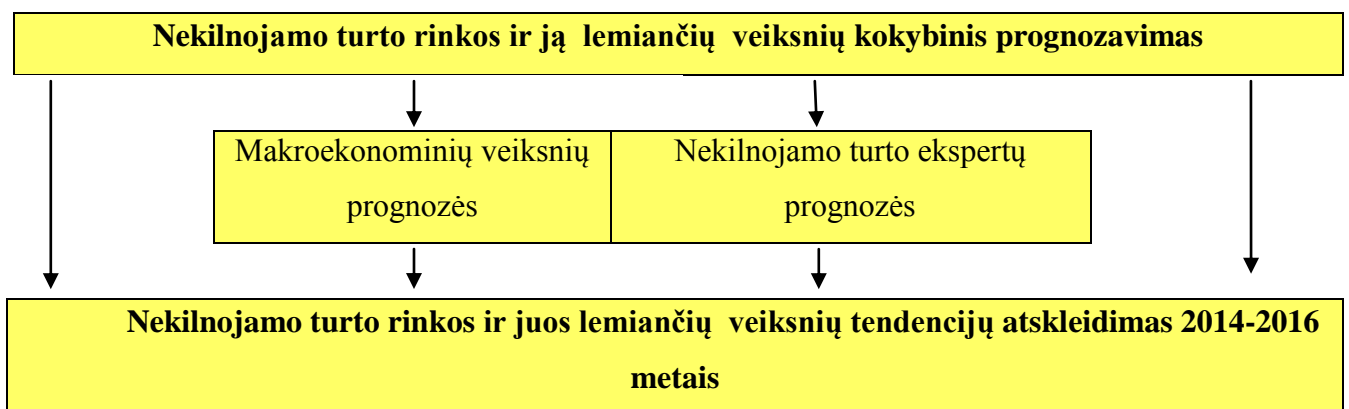
I etapas



II etapas



III etapas



1.7 pav. Tyrimo metodikos struktūra

Šaltinis: Sudaryta darbo autorės

2. LIETUVOS NEKILNOJAMO TURTO RINKĄ LEMIANČIŲ EKONOMINIŲ VEIKSNIŲ VERTINIMAS 2003-2013 METAIS

Remiantis išnagrinėta teorine medžiaga galima teigti, kad ekonominiai veiksniai turi didelę įtaką nekilnojamo turto rinkos efektyviam funkcionavimui. Geros ekonominės sąlygos lemia vartotojo poreikio geresnės kokybės būstui augimą, o mažos palūkanos bei pakankamai liberalios kreditavimo sąlygos suteikia vartotojui realias galimybes šį poreikį patenkinti.

Nekilnojamo turto rinkos plėtrą įtakoja ekonominės situacijos gerėjimas, gyventojų perkamosios galios augimas, dinamiški pokyčiai nekilnojamo turto procese, pažangios statybos ir rekonstrukcijos technologijos.

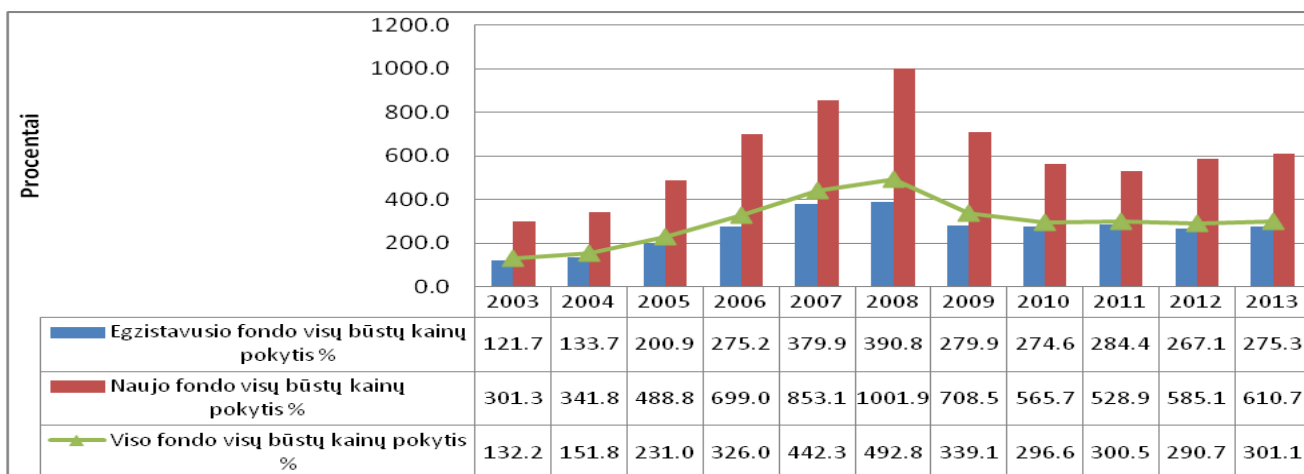
Šioje mokslinio darbo dalyje pateikta gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų pokyčių dinamika ir ekonominių veiksnių lemiančių gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų kitimą, dinamika per 2003-2013 metus. Per šį laikotarpį matyti tiek staigūs gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų pakilimai, tiek kritimai bei nustatytas ekonominių veiksnių poveikis gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų pokyčiams.

2.1 Nekilnojamo turto kainų dinamika

Gyvenamojo nekilnojamo turto kainų pokyčių dinamika atlikta remiantis VĮ Registrų centro, Statistikos departamento bei UAB „Ober –Haus“ duomenimis.

Gyvenamųjų būstų egzistavusio fondo, naujo fondo ir viso fondo kainų dinamika

Siekiant įvertinti egzistavusio fondo, naujo fondo ir viso fondo visų būstų (namų, butų) vidutinių 1 m² kainų pokyčius, lyginant su 1998 m. užfiksuotomis kainomis, pateikiama šių pokyčių dinamika remiantis VĮ Registrų centro duomenis per 2003-2013 metus.

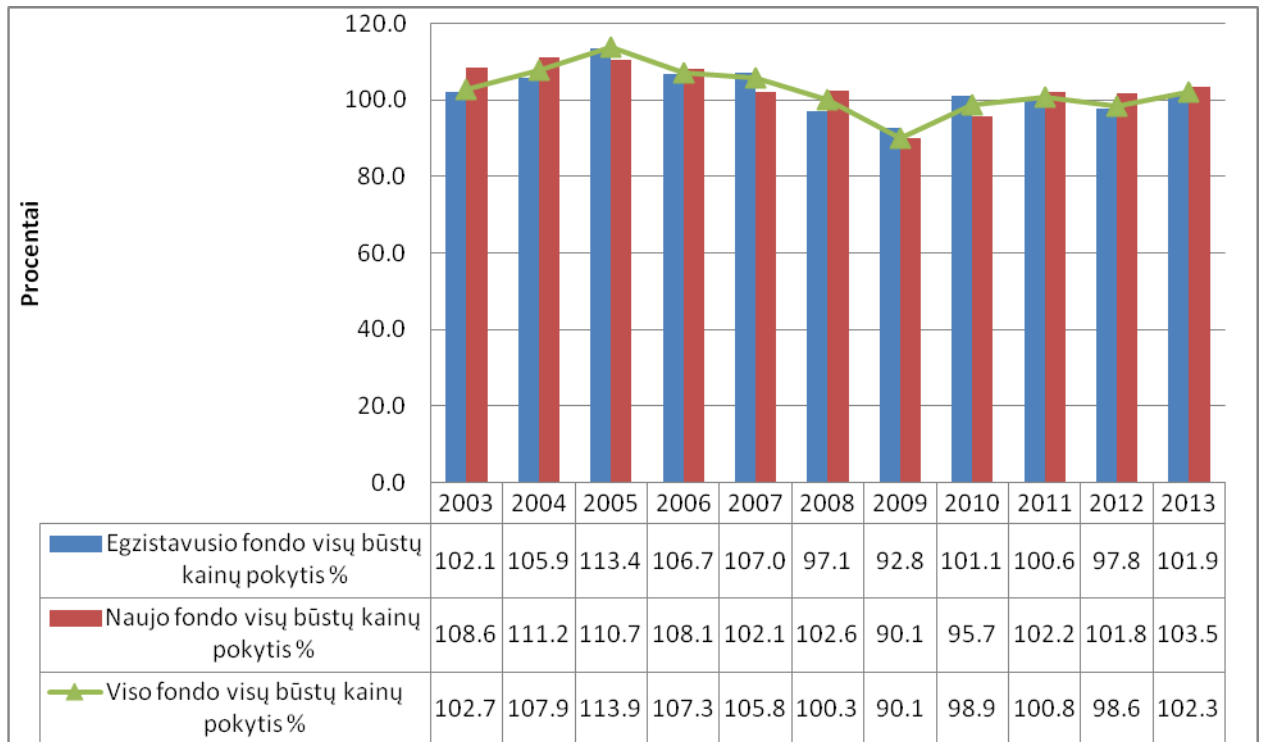


2.1 pav. Įregistruotų egzistavusio fondo visų būstų (butų, namų), naujo fondo visų būstų (butų, namų), viso fondo visų būstų (butų, namų) vidutinės 1 m² kainos pokyčių šalyje (palyginta su 1998 m. IV ketvirčiu, proc..) dinamika per 2003-2013 metus

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis VĮ Registrų centro duomenimis

Remiantis 2.1 paveiksle ir 1 priede pateikta informacija matyti, kad viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos didėjo nuo 1,3 kartų 2003 metais iki 4,9 kartų 2008 metais ir iki 3 kartų 2013 metais, lyginant su 1998 m. būstų kainomis. Egzistavusio fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos per 2003-2013 didėjo nuo 1,2 karto 2003 metais iki 3,9 kartų 2008 metais ir iki 2,7 kartų 2013 metais, lyginant su 1998 m. būstų kainomis. Tuo metu naujo fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos didėjo nuo 3 kartų 2003 metais iki 10 kartų 2008 metais bei iki 6,1 kartų 2013 metais, lyginant su 1998 m. būstų kainomis. Didžiausi kainų augimo pokyčiai pastebimi 2005-2008 metais, kai viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos didėjo nuo 2,3 karto 2005 metais iki 4,9 kartų 2008 metais, egzistavusio fondo – nuo 2 kartų 2005 metais iki 3,9 kartų 2008 metais, naujo fondo – nuo 4,8 kartų 2005 metais iki 10 kartų 2008 metais, lyginant su 1998 m. būstų kainomis. Didžiausias viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos padidėjimas, lyginant einamųjų metų duomenis su praeitų metų duomenimis, nustatytas 2007 metais, kuomet visų būstų vidutinės 1 m² kainos buvo 1,16 karto didesnės nei 2006 metais, egzistavusio fondo - 2007 metais, kuomet visų būstų vidutinės 1 m² kainos buvo 1,04 karto didesnės nei 2006 metais, o naujo fondo – 2006 metais, kuomet visų būstų vidutinės 1 m² kainos buvo 2,1 karto didesnės nei 2005 metais. Tokius sparčius būstų kainų kilimo pokyčius 2005-2007 metais lėmė geri šalies ekonominiai rodikliai, optimistinės gyventojų nuotaikos dėl narystės ES bei palankios bankų būstų paskolų finansavimo sąlygos. Per 2003-2013 metus didžiausias viso fondo, egzistavusio fondo ir naujo fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio sumažėjimas, lyginant einamųjų metų duomenis su praeitų metų duomenimis, nustatytas 2009 metais. Viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos sumažėjo 1,53 karto lyginant su 2008 metais, egzistavusio fondo – 1,1 karto lyginant su 2008 metais, naujo fondo – 2,9 karto lyginant su 2008 metais. Tokį žymų būstų kainų pokyčių sumažėjimą įtakojo 2008 metų pabaigoje prasidėjusi šalies ekonominė krizė, pasikeitusi šalies makroekonominė situacija, didesni mokesčiai, sulėtėjusi arba sustojusi verslo plėtra, sugriežtėjusios bankų finansavimo sąlygos, pakitusios palūkanų normos, nedarbo lygio didėjimas.

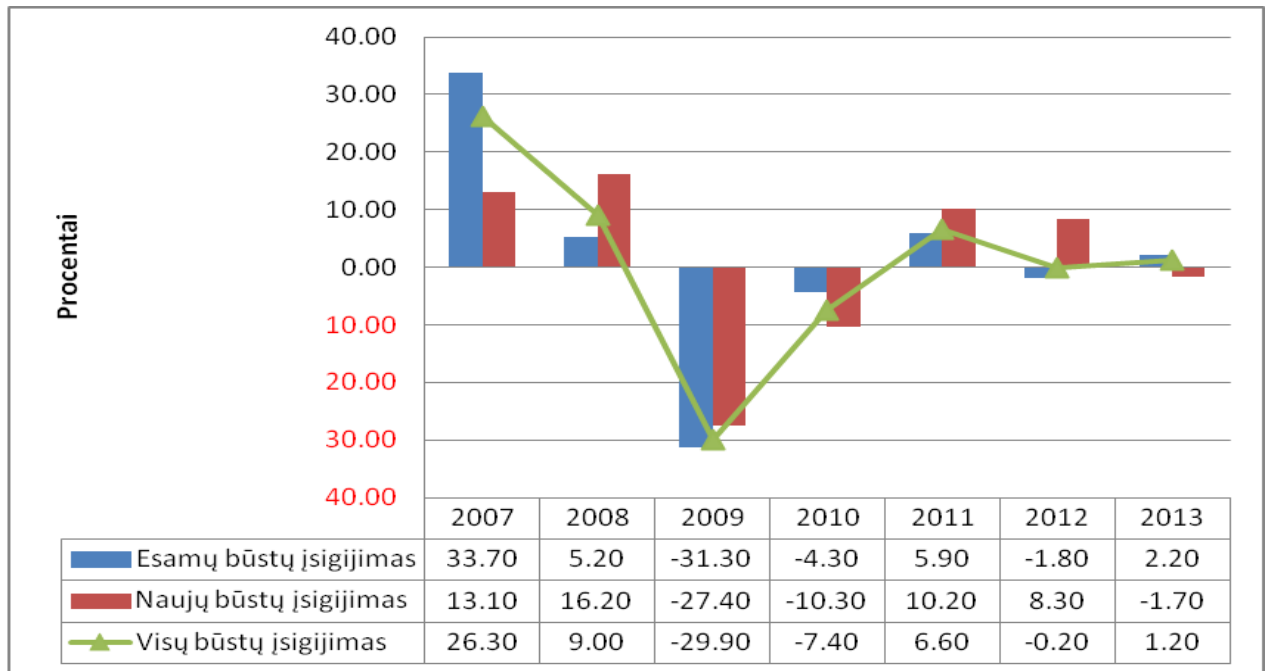
Siekiant įvertinti egzistavusio fondo, naujo fondo ir viso fondo visų būstų (namų, butų) vidutinės 1 m² kainos pokyčius, lyginant su ankstesniu ketvirčiu, pateikiama šių pokyčių dinamika remiantis VĮ Registrų centro duomenis per 2003-2013 metus.



2.2 pav. Įregistruotų egzistavusio fondo visų būstų (butų, namų), naujo fondo visų būstų (butų, namų), viso fondo visų būstų (butų, namų) vidutinės 1 m² kainos pokyčių šalyje (palyginta su ankstesniu ketvirčiu, proc) dinamika per 2003-2013 metus
Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis VĮ Registrų centras duomenimis

Remiantis 2.2 paveiksle pateikta informacija matyti, kad viso fondo visų būstų didžiausi kainų augimo pokyčiai, lyginant su ankstesniu ketvirčiu, buvo 2003-2005 metais, egzistavusio fondo – 2003 – 2005 metais, o naujo fondo – 2003-2006 metais. Naujos statybos būstų kainos nuo 2003 metų iki 2007 metų, išskyrus 2005 metus, kilo sparčiau nei senos statybos, nes jų paklausa buvo didesnė, o pasiūla mažesnė. Dauguma naujos statybos būstų buvo parduoti dar pilnai nepastatyti. Viso fondo visų būstų didžiausias kainų pokyčių sumažėjimas pastebimas 2008-2009 metais, egzistavusio fondo – 2008 metais, naujo fondo – 2009 metais, lyginant su ankstesniu ketvirčiu. Tai įtakojo 2008 metų pabaigoje prasidėjusi šalies ekonominė krizė.

Siekiant įvertinti visų būstų, esamų būstų ir naujų būstų įsigijimo metinį kainų pokytį, pateikiama Lietuvos Statistikos departamento skelbiama šių pokyčių dinamika per 2003-2013 metus.



2.3 pav. Visų būstų, esamų būstų ir naujų būstų įsigijimo metinio kainų pokyčio dinamika per 2003-2013 metus

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis Statistikos departamento duomenimis

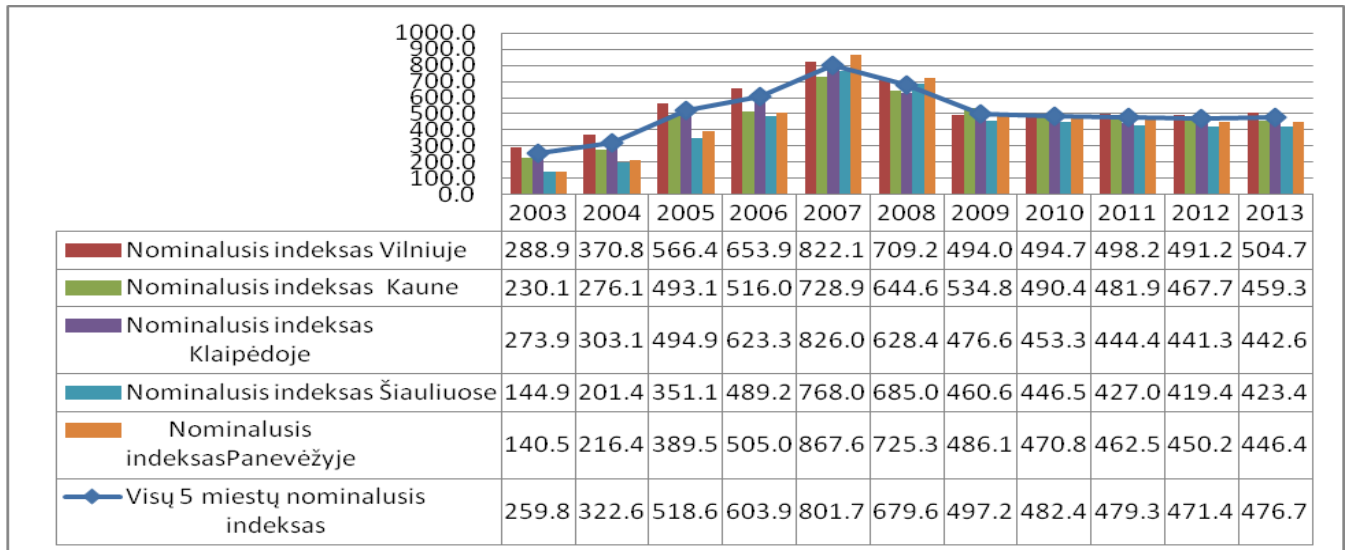
Lietuvos Statistikos departamentas metinį būsto kainų pokytį skelbia tik nuo 2007 metais. Remiantis 2.3 paveikslu metinis būstų kainų pokytis 2007, 2008 metais yra teigiamas. Šiuo laikotarpiu esamų būstų įsigijimo metinis būstų kainų pokytis sudarė 33,70 % 2007 metais ir 5,20 % 2008 metais, naujų būstų įsigijimo metinis būstų kainų pokytis buvo 13,10 % 2007 metais ir 16,20 % 2008 metais bei visų būstų įsigijimo metinis būstų kainų pokytis sudarė 26,30 % 2007 metais ir 9 % 2008 metais.

2009-2010 metais pastebimas kainų kritimas, kurį kaip jau buvo minėta įtakojo ekonominė krizė. Didžiausias kainų kritimas užfiksuotas 2009 metais, kai esamų būstų įsigijimo kainos nukrito 31,30 %, naujų būstų įsigijimo – 27,40 %, visų būstų įsigijimo – 29,90 %. 2011 metais kainos stabilizuojasi ir didėja. Galima būtų teigti, kad banko „Snoras“ bankrotas išjudino merdinčią nekilnojamojo turto rinką 2011 metais, nes būtent šio turto klasė yra laikoma viena geriausių kapitalo apsaugos priemonių, ypač tuo metu, kai nekilnojamo turto kainos stipriai nukritusios. Tuo tarpu sumažėjus pasitikėjimui bankine sistema, padaugėjo atvejų, kada dalis kitų bankų klientų nusprendė santaupas pakeisti nekilnojamojo turto. Dažniausiai tokie sandoriai buvo atliekami be banko finansavimo. (Inreal ekonomikos ir NT rinkos apžvalga 2011/2012). 2012 metais metinis naujų būstų įsigijimo pokytis ir toliau didėja 8,30 %, tuo tarpu esamų būstų įsigijimo metinis kainų pokytis sumažėjo 1,80 %, o metinis visų būstų įsigijimo pokytis sumažėjo 0,2 %. 2013 metais metinis visų

būstų įsigijimo pokytis padidėjo 1,20%, naujų būstų įsigijimo kainų pokytis sumažėjo 1,70 %, o metinis esamų būstų įsigijimo metinis kainų pokytis padidėjo 2,20 %.

Gyvenamųjų būstų kainų dinamika didžiausiuose Lietuvos miestuose

UAB "OBER-HAUS" pateikia Lietuvos butų kainų indeksą (OHBI) - rodiklį paremtą ilgametės įmonės veiklos metu surinktais duomenimis apie butų kainas ir jų pokyčius. Butų kainų indeksas parodo apibendrintus butų kainų pokyčius didžiausiuose Lietuvos miestuose (Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje). OHBI indekso bazinis laikotarpis - 1994 m. sausio mėnuo, bazinė indekso reikšmė lygi 100.



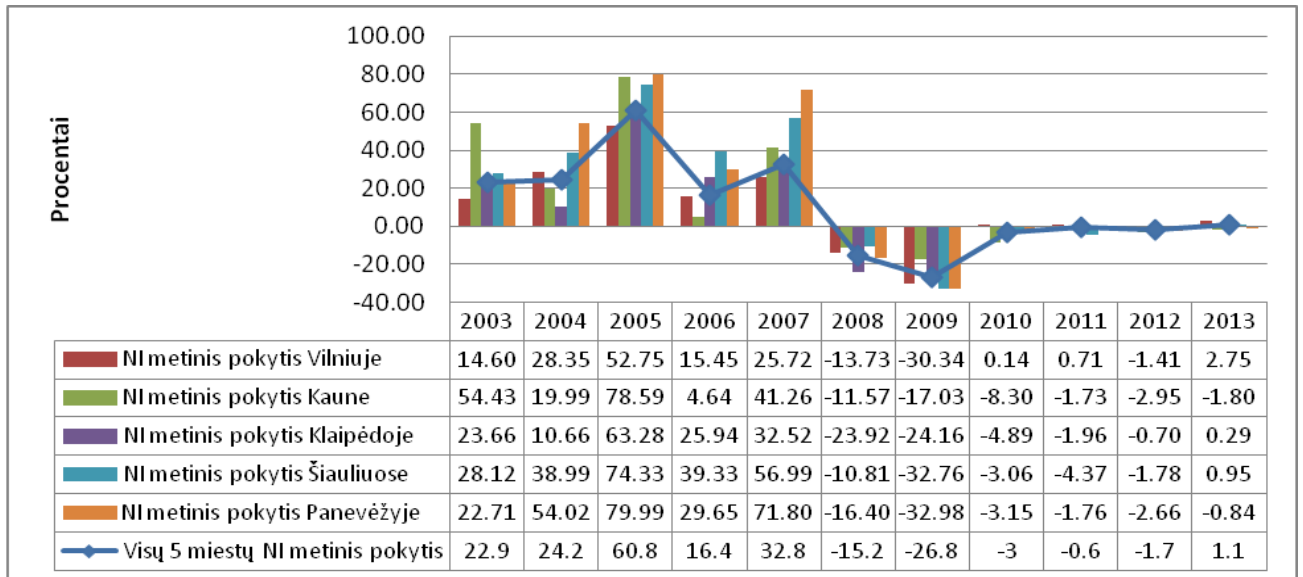
2.4 pav. Nominaliojo indekso dinamika Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje ir visuose šiuose 5-iose miestuose per 2003-2013 metus

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis UAB „Ober-Haus“ duomenimis

2.4 paveiksle pateiktos nominaliojo butų kainų indekso reikšmės, kurios parodo butų nominaliųjų kainų pokyčius laike, palyginus su baziniu indekso laikotarpiu (1994-01). Remiantis 2.4 paveikslu iki 2007 metų kainos visuose didžiausiuose Lietuvos miestuose kilo, o nuo 2008 metų pradėjo sparčiai mažėti, nors buvo ženkliai didesnės lyginant su 1994 metais. 2010-2013 metais butų kainos nežymiai kasmet didėjo Vilniuje, 2013 metais – Klaipėdoje, Šiauliuose ir visuose 5-iose Lietuvos miestuose, lyginant su praeitų metų kainomis. Per 2003-2013 metus visų didžiųjų Lietuvos miestų butų kainos kilo nuo 2,59 kartų 2003 metais iki 8,01 karto 2007 metais ir iki 4,76 kartų 2013 metais, lyginant su 1994 m kainomis. Vilniuje butų kainos kilo nuo 2,88 kartų 2003 metais iki 8,22 kartų 2007 metais bei iki 5,04 kartų 2013 metais, lyginant su 1994 m kainomis. Kaune butų kainos kilo nuo 2,3 kartų 2003 metais iki 7,28 kartų 2007 metais bei iki 4,59 kartų 2013 metais, lyginant su 1994 m kainomis. Klaipėdoje butų kainos kilo nuo 2,73 kartų 2003 metais iki 8,26 kartų 2007 metais bei iki 4,42 kartų 2013 metais, lyginant su 1994 m kainomis. Šiauliuose butų kainos kilo nuo 1,44

karto 2003 metais iki 7,68 kartų 2007 metais bei iki 4,23 kartų 2013 metais, lyginant su 1994 m kainomis. Panevėžyje butų kainos kilo nuo 1,4 karto 2003 metais iki 8,67 kartų 2007 metais bei iki 4,46 kartų 2013 metais, lyginant su 1994 m kainomis.

Siekiant įvertinti nominaliojo indekso metinius pokyčius didžiuosiuose Lietuvos miestuose, pateikiama nominaliojo indekso metinio pokyčio dinamika Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje per 2003-2013 metus.



2.5 pav. Metinio kainų pokyčio dinamika Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje ir visuose šiuose 5-iose miestuose per 2003-2013 metus

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis UAB „Ober-Haus“ duomenimis

Remiantis 2.5 paveikslu 2003 metais butų kainos sparčiausiai didėjo 54,43 % Kaune, 2004 metais – 54,04 % Panevėžyje, 2005 metais – 79,99% Panevėžyje, 2006 metais – 39,33% Šiauliuose, 2007 metais – 71,80 % Panevėžyje. 2008 metais butų kainos labiausiai sumažėjo 23,92% Klaipėdoje, 2009 metais – 32,98% Panevėžyje, 2010 metais – 8,30 % Kaune, 2011 metais – 4,37% Šiauliuose, 2012 metais – 2,95% Kaune, 2013 metais – 1,80 % Kaune, o Vilniuje kainos padidėjo 2,75%.

Remiantis pateikta įvairių šaltinių gyvenamojo būsto kainų pokyčių dinamika matyti, kad skirtingų šaltinių duomenys neįžymiai skiriasi, tačiau skiriasi ir skaičiavimo metodikos, nors būstų kainų kitimo tendencijos išlieka tos pačios. Apibendrinant galima teigti, kad 2003 metais auganti Lietuvos ekonomika, patrauklesnės būsto paskolų suteikimo sąlygos (mažėjančios palūkanos, pailgėjęs kreditavimo laikotarpis ir pan.), lengvatiniai būsto kreditai, artėjanti įstojimo į Europos Sąjungą data ir nedidelė naujo būsto pasiūla ir padidėjusi šių būstų paklausa lėmė nekilnojamo turto rinkos kainų augimą. 2004 – 2005 m. laikotarpiu vyko Lietuvos būsto rinkos spartus kainų augimas. Sparčiai kylanti ekonomika, augančios gyventojų pajamos bei gyventojų lūkesčiai, kad Lietuvai įstojus į Europos Sąjungą ir įvedus eurą, nekilnojamas turtas brangs, didėjanti būsto paklausa ir nuo

jos atsiliekanči pasiuola, palankios kreditavimo sąlygos lėmė spartų būstų kainų augimą. Rinkoje aktyviai veikė „spekulantai“, kurie įsigydavo ar rezervuodavo nekilnojamąjį turtą tikėdamiesi uždirbti iš jo ateityje. 2005 metais buvo užfiksuotas rekordinis būsto kainų augimas Lietuvos didmiesčiuose net iki 80%. Šiek tiek sumažėjusį 2006 metais būstų augimo tempą galėjo lemti kelios priežastys: žinia, kad 2007 metais Lietuvoje nebus įvestas euras, būsto paskolų palūkanų augimas. 2007 metais būsto kainos ir toliau augo. Nuo 2008 metų pabaigos nekilnojamojo turto kainos pradėjo mažėti, rinkoje pradėjo formuotis nekilnojamojo turto kainų „burbulas“, kuris „sprogo“ 2009 metais ir kainos smarkai nukrito iki 30% didžiuosiuose Lietuvos miestuose. 2010 metais nekilnojamojo turto kainos ir toliau mažėjo, tik ne taip žymiai kaip 2009 metais. 2011 metais nekilnojamo turto kainos ėmė po truputį kilti. Galima būtų teigti, kad tam įtakos turėjo ir banko „Snoras“ bankrotas. Sumažėjus pasitikėjimui bankine sistema, padaugėjo atvejų, kada dalis kitų bankų klientų nusprendė santaupas pakeisti nekilnojamuoju turtu. 2012 metais nekilnojamo turto kainos labai nežymiai sumažėjo, lyginant su 2011 metais. 2013 metais nekilnojamojo turto kainos nežymiai kyla. Tai galima būtų paaiškinti stiprėjančia ekonomine situacija šalyje bei gerėjančiomis bankų finansavimo sąlygomis. Visus 2013 metus tarpbankinės palūkanų normos tiek litais tiek eurai buvo istoriškai žemos. Šiuo metu nekilnojamo turto rinka yra NT kainos pakilimo periode, tačiau tokio spartaus augimo, koks buvo 2003-2005 metais vargu ar galima tikėtis.

Taigi 2003 -2004 metais nekilnojamo turto rinka buvo „augimo“ stadijoje, 2005 metais pasiekta „viršūnės“ stadija, 2006-2008 stabilizavimosi periodas, 2009 metais pasiekta „dugno stadija“, 2011-2013 metai „atsistatymo“ periodas. Tačiau kada šią stadiją pakeis ciklinis „augimas“ priklauso nuo tokių kintamųjų kaip infliacija, palūkanų normos, investicijų srautai, nedarbo lygis šalyje, bendra šalies ekonominė padėtis, žmonių lūkesčiai dėl ateities ir istorinė patirtis. Ekonominių veiksnių dinamika ir jų poveikis nekilnojamo turto kainoms pateikiamas sekančiuose skyriuose.

2.2 Nekilnojamo turto kainų pokyčius lėmusių ekonominių veiksnių vertinimas

Ekonominiai veiksniai išskiriami kaip lemiamos ir didžiausios įtakos turintys nekilnojamo turto kainoms veiksniai. Šiame skyriuje pateikiama makroekonominių rodiklių: bendro vidaus produkto, tiesioginių užsienio investicijų, nedarbo lygio, suderinto vartotojų kainų indekso, vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio pokyčių dinamika ir vertinimas. Taip pat pateiktas vienu svarbiausių makroekonominių rodiklių - būsto paskolų portfelio ir palūkanų normų vertinimas, t.y. nekilnojamo turto kreditavimo sąlygų vertinimas bei mikroekonominių rodiklių: baigtų statyti pastatų skaičiaus, butų skaičiaus ir naujų gyvenamųjų pastatų statybą leidžiančių dokumentų skaičiaus, atliktų

gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių pinigine išraiška, SSKI pokyčių dinamika bei vertinimas.

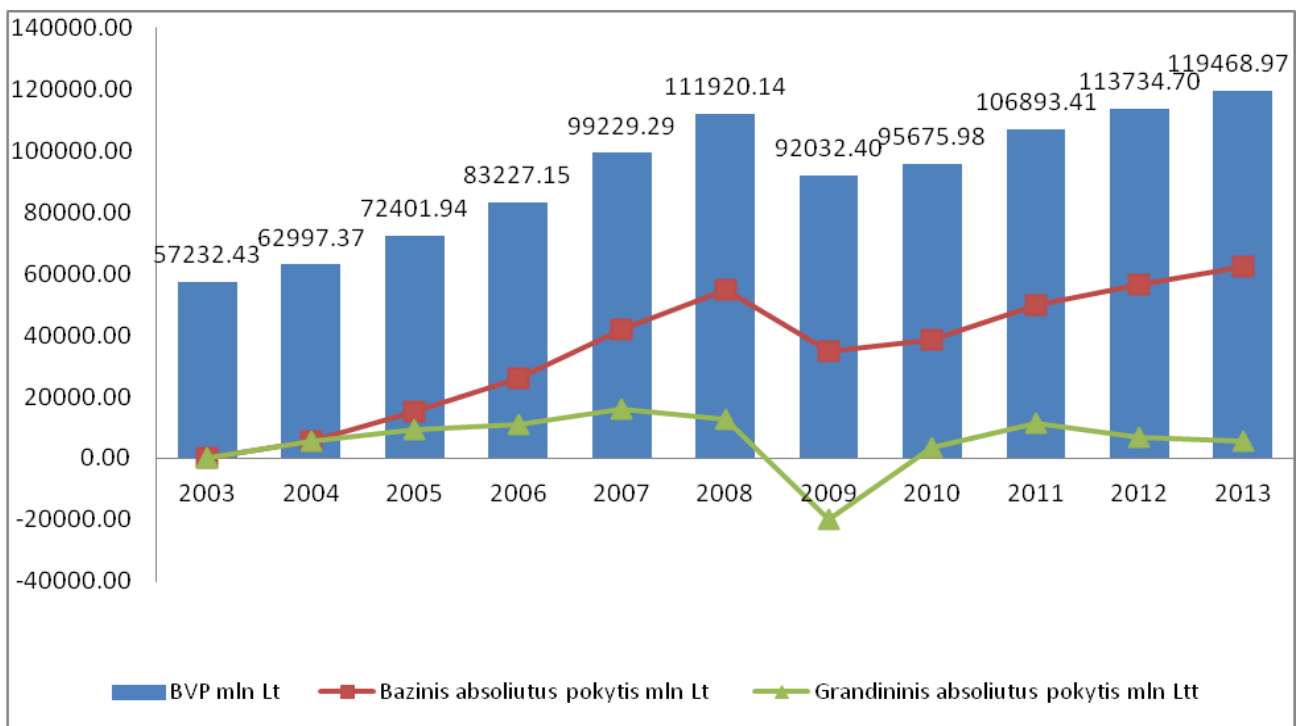
2.2.1 Makroekonominių rodiklių pokyčių vertinimas

Remiantis išanalizuota teorine medžiaga buvo pasirinkti šie makroekonominiai rodikliai, įtakoiantys nekilnojamo turto rinkos pokyčius: bendras vidaus produktas, tiesioginės užsienio investicijos, nedarbo lygis, suderintas vartotojų kainų indeksas, vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokestis.

Bendras vidaus produktas (BVP)

Augant BVP, gerėja žmonių gyvenimo sąlygos, kurios skatina vartotojus labiau išlaidauti: pasiryžti nekilnojamo turto įsigijimui, dėl didesnių pajamų nebijoti banko paskolų bei didinti vidaus vartojimą. Mažėjant BVP, nekilnojamo turto pardavėjai norėdami parduoti savo turtą, priversti mažinti jo kainas.

Siekiant įvertinti BVP pokyčius per 2003-2013 metus, pateikiama BVP dinamika per šį laikotarpį.



2.6 pav. BVP dinamika per 2003-2013 metus

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis Lietuvos Statistikos departamento duomenimis

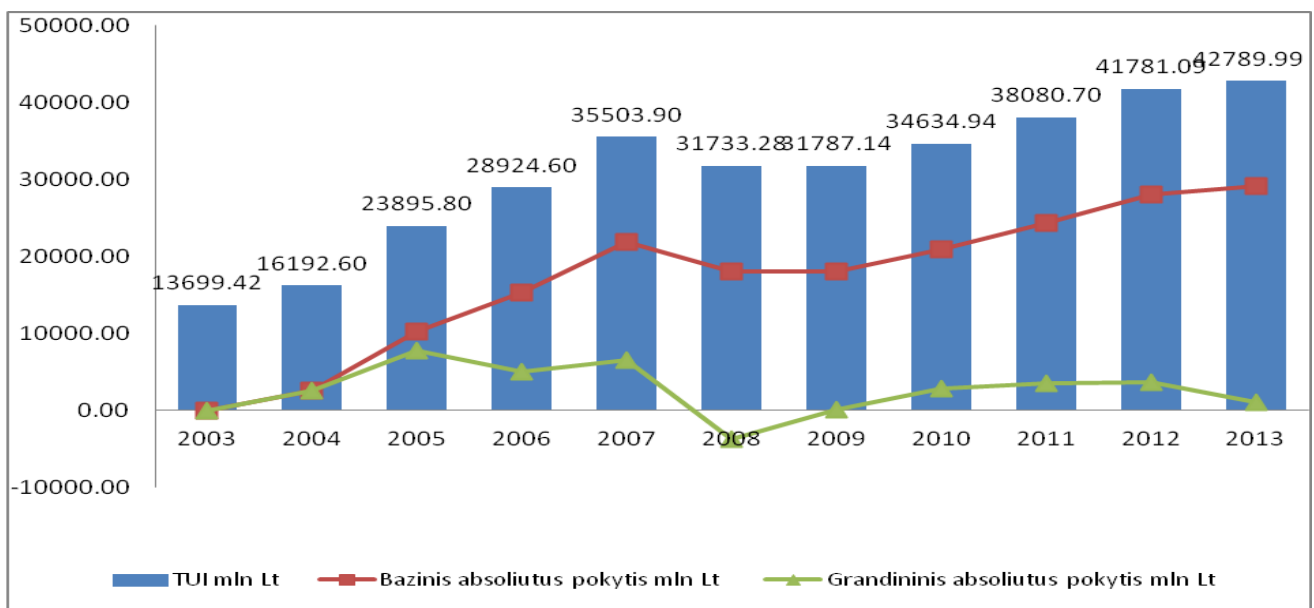
Kaip matyti iš 2 priedo 1 lentelės ir 2.6 paveiksle pateiktų duomenų, BVP nuo 2003 metų iki 2008 metų sparčiai augo. 2008 metais BVP buvo 95,55 % didesnis nei 2003 metais. Sparčiausiai BVP augo lyginant einamuosius metus su praėjusiais metais santykinė išraiška 2007 metais, t.y. 19,23% daugiau nei 2006 metais. Lyginant einamuosius metus su praėjusiais metais santykinė

išraiška, didžiausias BVP sumažėjimas buvo 2009 metais, jis buvo 17,77 % mažesnis nei 2008 metais. Nuo 2010 iki 2013 metų BVP vidutiniškai didėjo po 6,78% kasmet. Sparčiausiai šiuo laikotarpiu BVP augo 2011 metais, t.y. 11,72 % daugiau nei 2010 metais.

Tiesioginės užsienio investicijos (TUI)

Tiesioginės užsienio investicijos yra ekonomikos augimo pagrindas. Esant TUI šalyje sukuriama naujų darbo vietų, užsienio investuotojai diegia naujus ir pažangesnius vadybos modelius ir modernesnes technologijas. TUI yra svarbios šalies eksporto plėtrai ir padidina nacionalinį suverenitetą.

Siekiant įvertinti TUI pokyčius per 2003-2013 metus, pateikiama TUI dinamika per šį laikotarpį.



2.7 pav. TUI dinamika per 2003-2013 metus

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis Lietuvos Statistikos departamento duomenimis

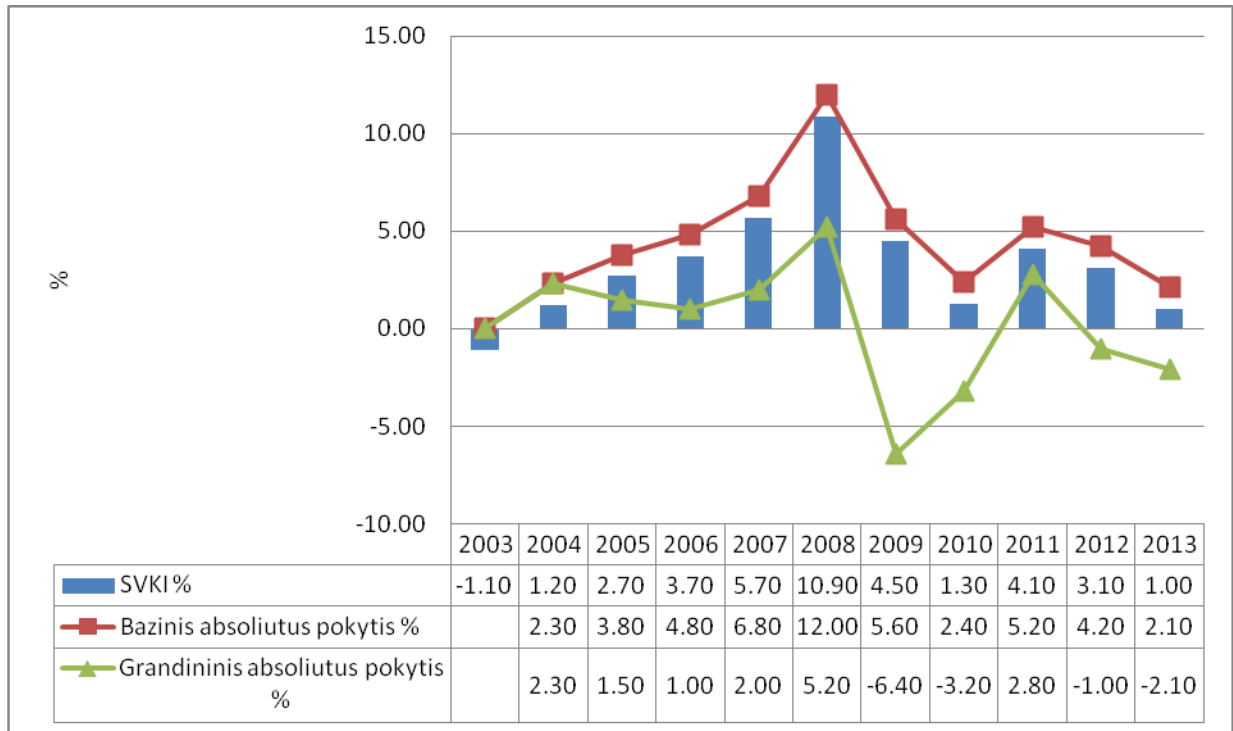
Kaip matyti iš 2 priedo 2 lentelės ir 2.7 paveiksle pateiktų duomenų, nuo 2003 metų iki 2007 metų TUI sparčiai didėjo. Sparčiausiai TUI didėjo lyginant einamuosius metus su praėjusiais metais santykinė išraiška 2005 metais, t.y. 47,57% daugiau nei 2004 metais. Prasidėjus pasaulinei ekonominei krizei 2008 metų pabaigoje, 2008 metais TUI mūsų šalyje sumažėjo 10,62 % lyginant su 2007 metais. Nuo 2010 iki 2013 metų TUI pokyčio tempo vidurkis sudarė 7,76% kasmet. Panašiai šiuo laikotarpiu augo ir BVP mūsų šalyje.

Suderintas vartotojų kainų indeksas

Suderintas vartotojų kainų indeksas (SVKI) atspindi infliaciją, su kuria susiduria vartotojai, t.y. vartojimo prekių ir paslaugų pirkimo pokyčius per tam tikrą laiką.

Nekilnojamas turtas yra prekė, todėl jo vertė priklauso nuo infliacijos. Nekilnojamo turto kainos pokytis yra sudėtinė infliacijos skaičiavimo dalis. Kylant nekilnojamo turto kainoms, kyla infliacija, o kylant infliacijai didėja ir nekilnojamo turto kaina (Investologija. Lt - Racionalus investavimo vadovas, 2011).

Siekiant įvertinti SVKI pokyčius per 2003-2013 metus, pateikiama SVKI dinamika per šį laikotarpį.



2.8 pav. SVKI dinamika per 2003-2013 metus

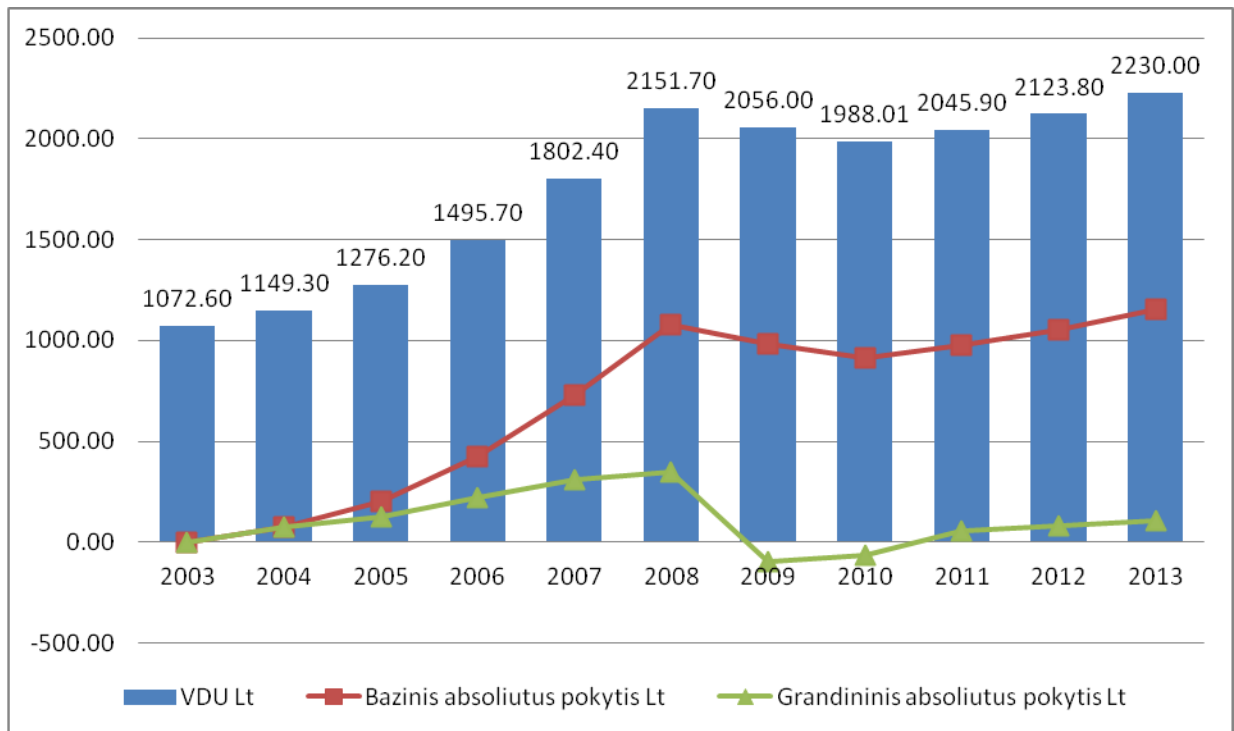
Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis Lietuvos Statistikos departamento duomenimis

Kaip matyti iš 2 priedo 3 lentelės ir 2.8 paveikslo pateiktų duomenų, suderintas vartotojų kainų indeksas nuo 2003 metų, kai sudarė (-1,1%) sparčiai didėjo iki 10,9% 2008 metais. 2008 metais SVKI buvo didžiausias per 2003-2013 metus, t.y. 5,20 proc. punktų didesnis nei 2007 metais ir 12 proc. punktų didesnis nei 2003 metais. Nuo 2009 metų iki 2010 metų SVKI mažėjo ir tam įtakos turėjo ekonominė krizė. 2009 metais SVKI sudarė 4,5 % t.y. 6,4 proc. punktais mažesnis nei 2008 metais, tačiau 5,60 proc. punktų didesnis nei 2003 metais. Nuo 2011 metų iki 2013 metų SVKI sumažėjo nuo 4,1 % 2011 metais iki 1% 2013 metais.

Vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis Lt

Mėnesinis bruto darbo užmokestis – ikimokestinis darbo užmokestis, tenkantis vienam samdomajam darbuotojui, neatskaičius fizinių asmenų pajamų ir valstybinio socialinio draudimo mokesčių, kuriuos moka darbuotojas.

Siekiant įvertinti VDU pokyčius per 2003-2013 metus, pateikiama VDU dinamika per šį laikotarpį.



2.9 pav. VDU dinamika per 2003-2013 metus

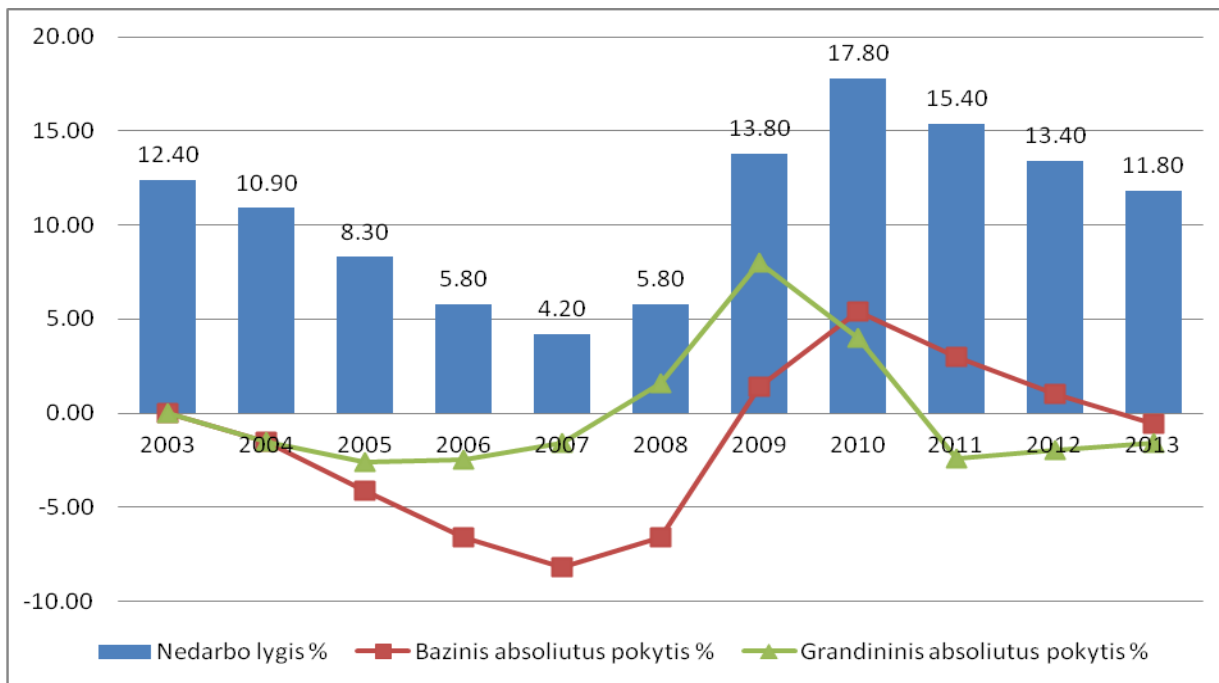
Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis Lietuvos Statistikos departamento duomenimis

Kaip matyti iš 2 priedo 4 lentelės ir 2.9 paveikslo pateiktų duomenų, vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis šalyje nuo 2003 m iki 2008 metų pakilo daugiau kaip 2 kartus nuo 1072,60 Lt iki 2151,70 Lt. Lyginant einamuosius metus su praėjusiais metais santykinė išraiška, sparčiausiai VDU augo 2007 metais, t.y. 20,51 % daugiau nei 2006 metais. 2009 metais pasikeitus ekonominei padėčiai šalyje, vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis sumažėjo 4,5 %, lyginant su 2008 metais ir 3,31% 2010 metais, lyginant su 2009 metais. Nuo 2011 metų iki 2013 metų vidutinis mėnesinis darbo užmokestis vidutiniškai augo po 3,9 % kasmet ir 2013 metais sudarė 2230 Lt bei buvo didžiausias per 2003-2013 metus.

Nedarbo lygis

Didėjant nedarbingumo lygiui, mažėja žmonių galinčių įsigyti būstus ar išmokėti paskolas. Jeigu ekonomika auga, šalyje situacija gerėja, nedarbingumo lygis mažėja, tai nekilnojamo turto rinkos situacija gerėja.

Siekiant įvertinti nedarbo lygio pokyčius per 2003-2013 metus, pateikiama nedarbo lygio dinamika per šį laikotarpį.



2.10 pav. Nedarbo lygio dinamika per 2003-2013 metus

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis Lietuvos Statistikos departamento duomenimis

Kaip matyti iš 2 priedo 5 lentelės ir 2.10 pav. pateiktų duomenų, nedarbo lygis šalyje nuo 2003 metų iki 2007 metų sumažėjo nuo 12,4 % 2003 metais iki 4,20 % 2007 metais ir 2007 metais buvo mažiausias nedarbo lygis per 2003-2013 metus. Nuo 2008 metų prasidėjus ekonominei krizei Lietuvoje, nedarbo lygis šalyje padidėjo nuo 5,8 % 2008 metais iki 17,8% 2010 metais ir 2010 metais buvo didžiausias nedarbo lygis per 2003-2013 metus. Nuo 2011 metų iki 2013 metų nedarbo lygis šalyje sumažėjo nuo 15,4 % 2011 metais iki 11,8 % 2013 metais. Lyginant nedarbo lygio grandininis absoliučius pokyčius, didžiausias nedarbo lygio padidėjimas buvo 2009 metais, t.y. 8 proc. punktais didesnis nei 2008 metais. Didžiausias nedarbo lygio sumažėjimas, lyginant nedarbo lygio grandininis absoliučius pokyčius buvo 2005 metais, t.y. 2,60 proc. punktų mažesnis nei 2004 metais.

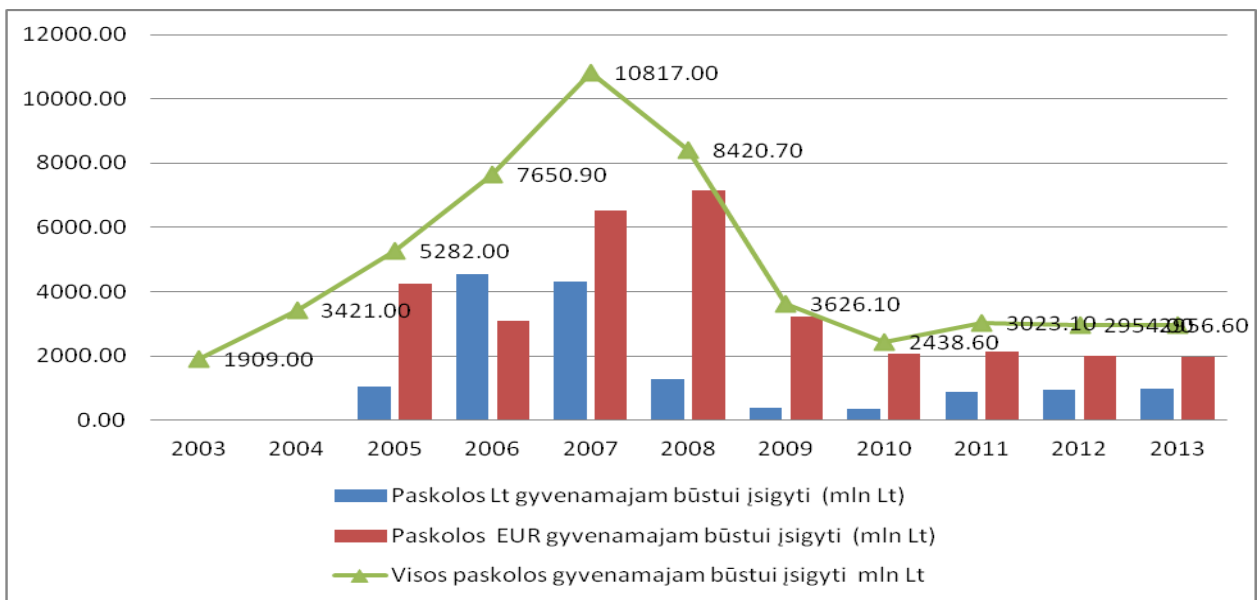
Apibendrinant galima teigti, kad spartų ekonomikos augimą iki 2008 metų lėmė didėjantis BVP, SVKI, VDU ir mažėjantis nedarbo lygis šalyje. TUI investicijos tuo laikotarpiu didėjo iki 2007 metų. Prasidėjus ekonominei krizei Lietuvoje 2008 metų pabaigoje, nuo 2009 metų pasikeitė ekonominė padėtis šalyje: BVP, TUI, SVKI, VDU sparčiai mažėjo, o nedarbo lygis šalyje didėjo. 2008 metais būstų kainos jau pradėjo mažėti, o kai kurie makroekonominiai rodikliai kaip BVP VDU ir SVKI ir toliau didėjo tais metais. Tai patvirtina teorines nuostatas, kad nekilnojamojo turto rinkos nuosmukis paprastai fiksuojamas anksčiau nei prasideda visos ekonomikos nuosmukis. Nuo 2010 metų iki 2013 metų BVP ir TUI auga panašiu tempu: BVP pokyčio tempo vidurkis sudarė 8,13%, TUI pokyčio tempo vidurkis sudarė 7,76% kasmet. VDU didėjo nuo 2011 iki 2013 metų. 2013 metais

VDU buvo didžiausias per 2003-2013 metus ir sudarė 2230 Lt. Nedarbo lygis 2010 metais buvo didžiausias per 2003-2013 metus ir sudarė 10,9%. Nuo 2011 metų iki 2013 metų nedarbo lygis mažėjo. Nuo 2011 metų ekonominė padėtis šalyje stabilizavosi, tai parodo ir makroekonominių rodiklių teigiami pokyčiai: auga BVP, TUI, VDU, mažėja nedarbo lygis šalyje.

2.2.2 Nekilnojamo turto kreditavimo pokyčių vertinimas

Dėl nekilnojamojo turto brangumo dauguma vartotojų, jį įsigyja skolindamiesi iš bankų, o statybos procesas dažnai vykdomas skolintomis lėšomis, todėl labiausiai nekilnojamo turto kainą įtakoja finansavimas. Paskolos sudaro sąlygas nekilnojamo turto vertės kilimui. Jeigu bankai noriai dalina paskolas, nekilnojamo turto kainos auga. Bankams sugriežtinus paskolų teikimo sąlygas, nekilnojamo turto kainos mažėja, nes mažėja paklausa, mažiau žmonių gali pasiskolinti ir pirkti nekilnojamą turtą. Nekilnojamo turto kaina priklauso ir nuo palūkanų normų. Kuo palūkanų normos mažesnės, tuo yra lengviau pasiskolinti, gaunamos didesnės paskolos. Tai skatina paklausą, todėl nekilnojamo turto kainos kyla. Pakilus palūkanų normoms, mažiau žmonių skolinasi, o jei skolinasi, tai gauna mažesnes paskolas.

Siekiant įvertinti išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims pokyčius per 2003-2013 metus, pateikiama išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims dinamika per šį laikotarpį.



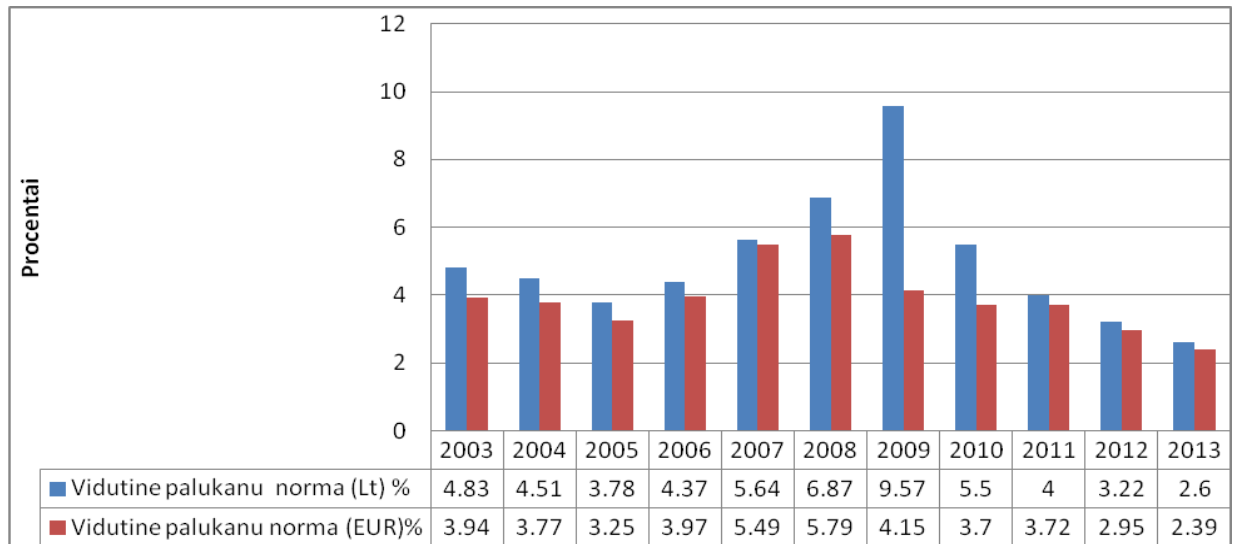
2.11 pav. Suteiktų paskolų litais ir eurais bei visų suteiktų paskolų namų ūkiams gyvenamajam būstui įsigyti dinamika per 2003-2013 metus

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis Lietuvos banko duomenimis, UAB „Inreal duomenimis“

Remiantis 2 priedo 6 lentele ir 2.11 paveikslu per 2003-2013 metus iš viso paskolų gyvenamajam būstui įsigyti buvo išduota daugiau kaip už 52,49 mlrd. Lt. Iki 2007 metų išduodamų būsto paskolų suma sparčiai didėjo. Šiuo laikotarpiu būsto paskolų rinka buvo lanksti. 2004 metais

lyginant einamuosius metus su praėjusiais metais santykinė išraiška, išduota būsto paskolų gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims buvo 79,20 % daugiau nei 2003 metais, 2005 metais – 54,40 % daugiau nei 2004 metais, 2006 metais – 44,85 % daugiau nei 2005 metais, 2007 metais – 41,38 % daugiau nei 2006 metais. Tam įtakos turėjo sparčiai kylančios nekilnojamo turto kainos, geros Lietuvos komercinių bankų teikiamų paskolų sąlygos, gyventojų lūkesčiai, kad įvedus eurą Lietuvoje nekilnojamas turtas brangs, Lietuvoje taikoma valstybės mokesčių lengvata, t.y. galimybė susigražinti dalį bankui sumokėtų būsto paskolos palūkanų. Nuo 2008 metų padėtis būsto paskolų rinkoje žymiai suprastėjo. 2008 metais išduotų paskolų gyvenamajam būstui suma fiziniams asmenims buvo 22,15% mažesnė nei 2007 metais, 2009 metais – 56,96% mažesnė nei 2008 metais, 2010 metais – 32,75% mažesnė nei 2009 metais. Tai įtakojė ekonominė krizė, sugriežtintos būsto paskolų išdavimo sąlygos, didelės palūkanų normos, pablogėjusi ekonominė padėtis šalyje: didelis nedarbo lygis, sumažėjusios gyventojų pajamos, didelė infliacija. Lietuvoje būsto kredito lengvata, t.y. galimybė susigražinti dalį bankui sumokėtų būsto paskolos palūkanų, buvo panaikinta 2009 m. sausio 1 d., kai bendra šalies ekonomika ir statybos bei nekilnojamojo turto rinka patyrė stiprią recesiją. 2011-2013 metais paskolų rinka gyvenamajam būstui įsigyti stabilizuojasi. 2011 metais išduotų paskolų suma gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims buvo 23,97% didesnė nei 2010 metais, 2012 metais – 2,29% mažesnė nei 2011 metais, o 2013 metais – 0,09% didesnė nei 2012 metais. Tai įtakojė gerėjanti ekonominė padėtis šalyje, mažos palūkanų normos. Išduotų paskolų suma gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims eurais buvo ženkliai didesnė nei paskolų suma litais gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims per 2003-2013 metus. 2005 metais išduotų paskolų suma eurais gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims sudarė 80,37% visų gyvenamajam būstui išduotų paskolų sumos, 2006 metais – 40,50% ; 2007 metais – 60,23%, 2008 metais – 84,92%, 2009 metais – 89,31%, 2010 metais – 85,41%, 2011 metais – 70,77%, 2012 metais – 67,41%, ir 2013 metais – 67,01% visų gyvenamajam būstui išduotų paskolų sumos fiziniams asmenims. Tai įtakojė mažesnė palūkanų norma eurais bei planuojamas euro įvedimas Lietuvoje.

Siekiant įvertinti metinių palūkanų normų gyvenamajam būstui įsigyti litais ir eurais pokyčius per 2003-2013 metus Lietuvoje, pateikiama išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims dinamika per šį laikotarpį.



2.12 pav. Vidutinių metinių palūkanų litais ir eurais namų ūkiams gyvenamajam būstui įsigyti dinamika per 2003-2013 metus

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis Lietuvos banko duomenimis

Kaip matyti iš 2.12 paveikslo vidutinės metinės palūkanos eurais per 2003-2013 metus buvo mažesnės nei palūkanos litais. Nuo 2003 metų iki 2005 metų vidutinė metinių palūkanų norma gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims litais mažėjo nuo 4,83% 2003 metais iki 3,78% 2005 metais. Nuo 2006 metų iki 2009 metų vidutinių metinių palūkanų norma litais gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims didėjo nuo 4,37% 2006 metais iki 9,57% 2009 metais. 2009 metais vidutinė palūkanų norma gyvenamajam būstui įsigyti buvo net 2,7 proc. punktais didesnė nei 2008 metais. 2010 metais vidutinė metinė palūkanų norma litais gyvenamajam būstui įsigyti nukrito 4,07 proc. punktais lyginant su 2009 metais iki 5,5%. Nuo 2011 iki 2013 metų vidutinė metinė palūkanų norma litais gyvenamajam būstui įsigyti sumažėjo nuo 4% 2011 metais iki 2,6 % 2013 metais.

Kaip matyti iš 2.12 paveikslo nuo 2003 metų iki 2005 metų vidutinė metinė palūkanų norma eurais mažėjo nuo 3,94% 2003 metais iki 3,25% 2005 metais. Nuo 2006 metų iki 2008 metų vidutinė metinė palūkanų norma eurais padidėjo nuo 3,97% 2006 metais iki 5,79% 2008 metais ir 2008 metais buvo didžiausia per visą analizuojamą laikotarpį. 2009 metais vidutinė palūkanų norma eurais gyvenamajam būstui sudarė 4,15% , tačiau buvo net 5,42 proc. punktais mažesnė nei palūkanų norma litais 2009 metais. 2010 metais vidutinė palūkanų norma gyvenamajam būstui įsigyti eurais nukrito 0,45 proc. punktu lyginant su 2009 metais ir sudarė 3,7 %. 2011 metais pakilo 0,02 proc. punktu lyginant su 2010 metais ir sudarė 3,72 %, 2012 metais nukrito 0,77 proc. punktu lyginant su 2011 metais ir sudarė 2,95 %. 2013 metais nukrito 0,56 proc. punktu lyginant su 2012 metais ir sudarė 2,39 %. Pokriziniu laikotarpiu vidutinės metinės palūkanų normos eurais ir litais sumažėjo dėl Europos centrinio banko sumažintos bazinės palūkanų normos. Europos centrinis bankas sumažino

palūkanų normas, kad gyventojai ir verslas daugiau investuotų, skolintųsi ir skatintų ekonomikos atsigavimą.

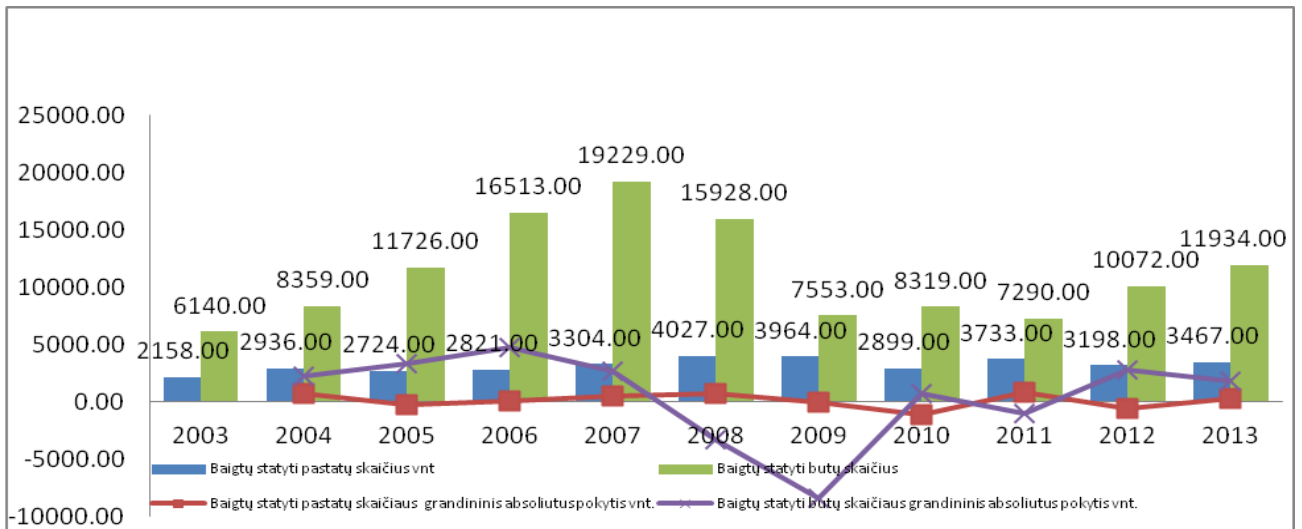
Per 2003-2013 metus iš viso paskolų gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims buvo išduota daugiau kaip už 52,49 mlrd. Lt. Apie 70% visų išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims sudarė paskolos eurais. Tai įtakojo mažesnė palūkanų norma eurais nei litais, bei planuojamas euro įvedimas Lietuvoje. Nuo 2003 metų iki 2008 metų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti buvo išduota daugiau kaip už 37,5 mlrd. Lt., t.y. apie 71% visų išduotų paskolų per 2003-2013 metus. Per 2003-2013 metus vidutinė metinė palūkanų norma eurais buvo aukščiausia 2009 metais ir siekė 4,15%. 2013 metais vidutinė palūkanų norma eurais buvo mažiausia ir siekė 2,39%. Europos centrinis bankas sumažino bazines palūkanų normas, kad gyventojai ir verslas daugiau investuotų, skolintųsi ir skatintų ekonomikos atsigavimą.

2.2.3 Mikroekonominių rodiklių pokyčių vertinimas

Remiantis išnagrinėta teorine medžiaga, mikroekonominiai veiksniai, turintys įtakos nekilnojamo turto rinkos pokyčiams daugiausia siejami su statybos aplinka: išduodamų leidimų skaičiumi, pastatytais pastatais, statybos sąnaudų kainų indeksu, atliktų statybos darbų apimtimis ir t.t.

Nors Lietuvos nekilnojamo turto rinka pradėjo formotis po Lietuvos nepriklausomybės atgavimo, tačiau dauguma pastatų, kuriuose gyvena gyventojai yra senesni nei 50 metų. Dėl to poreikis naujų ekonomiškų ar renovuotų butų kasmet augo. Didesnė ekonomiškų, modernių būstų pasiūla mažino egzistavusio fondo būstų kainą. Naujų arba renovuotų būstų privalumas yra padidėjusi nekilnojamo turto vertė, mažesnis šilumos sunaudojimas ir atitinkamai mažesnės šildymo sąskaitos, pagaliau tai - pagerėjusios gyvenimo sąlygos ir racionali investicija su sparčia grąža.

Siekiant įvertinti baigtų statyti gyvenamųjų pastatų ir baigtų statyti butų skaičiaus pokyčius per 2003-2013 metus Lietuvoje, pateikiama baigtų statyti gyvenamųjų pastatų ir baigtų statyti butų skaičiaus dinamika per šį laikotarpį.



2.13 pav. Baigtų statyti pastatų skaičiaus ir butų skaičiaus dinamika per 2003-2013 metus

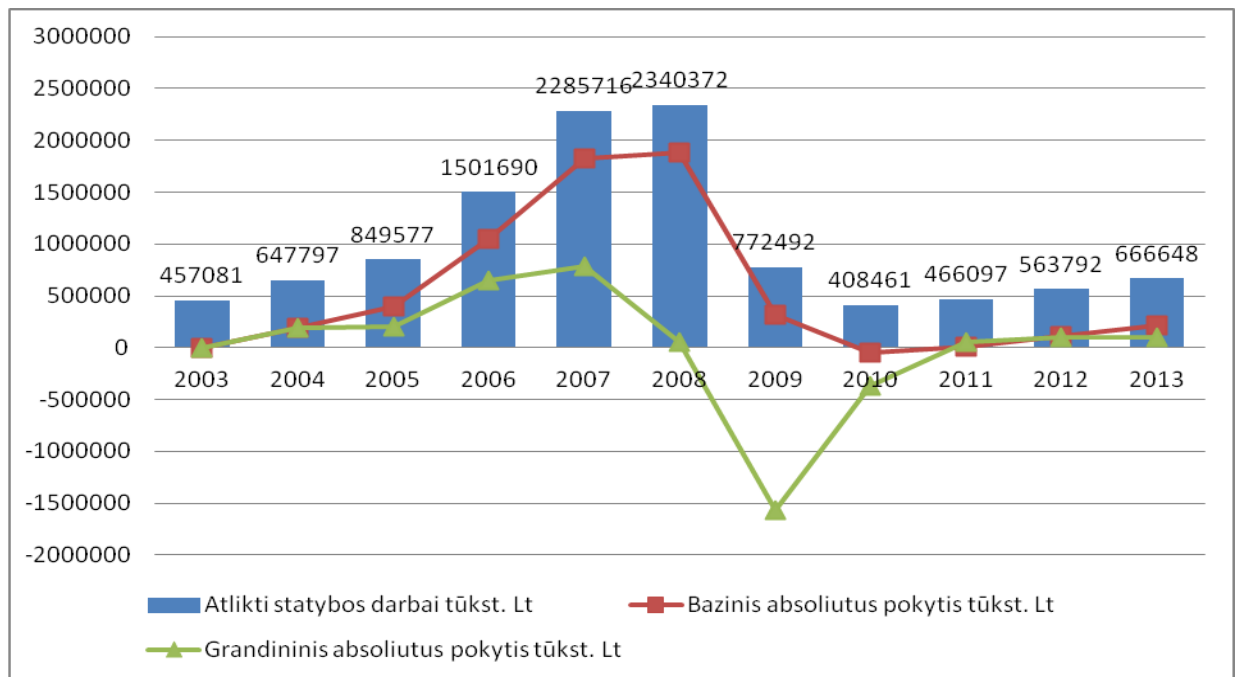
Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis Lietuvos Statistikos Departamento duomenimis

Remiantis 3 priedo 1 ir 2 lentelėmis ir 2.13 pav. matyti, kad 2003 metais buvo pastatyta 2158 vnt. gyvenamųjų pastatų, o 2013 metais buvo pastatyta 3467 gyvenamųjų pastatų. Daugiausiai gyvenamųjų pastatų buvo pastatyta 2008 metais, t.y. 4027 vnt. ir 2009 metais – 3964 vnt. Baigtų statyti butų skaičius taip pat buvo didžiausias 2008 metais – 11829 vnt., o 2009 metais – 9400 vnt. Tai įtakoją 2005-2007 metais sparčiai išaugusi būstų paklausa, gera ekonominė padėtis šalyje bei palankios būstų paskolų kreditavimo sąlygos ne tik pirkėjams bei ir statytojams. Liberalios bankų kreditavimo sąlygos statytojams leido gauti paskolas gyvenamųjų pastatų statybai. Tuo metu dauguma būstų buvo parduoti dar pilnai nepastatyti. 2009 metais baigtų statyti gyvenamųjų pastatų buvo 1,56% mažiau nei 2008 metais, o 2010 metais - 26,87% mažiau nei 2009 metais. Atitinkamai sumažėjęs buvo ir baigtų statyti butų skaičius: 2009 metais baigtų statyti butų buvo 20,53% mažiau nei 2008 metais, o 2010 metais - 60,99% mažiau nei 2009 metais. Tai įtakoją tuo metu prasidėjusi ekonominė krizė, sumažėjusi butų paklausa, bankų sugriežtintos paskolų išdavimo sąlygos ne tik pirkėjams, bet ir statytojams. Dauguma gyvenamųjų namų statybos projektų buvo sustabdyti, nes paskolos statytojams tapo labai „brangios“ ir tapo nuostolinga toliau šiuos projektus toliau vystyti. Be to, tuo metu bankrutavo ne mažai statybos bendrovių ir nebaigti statyti gyvenamieji pastatai tapo banko nuosavybe. Nuo 2011 iki 2013 metų stabilizuojantis ekonominiai padėčiai šalyje, naujai pastatytų gyvenamųjų butų skaičius didėjo nuo 5066 vnt. 2011 metais iki 5926 vnt. 2013 metais. Baigtų pastatyti pastatų skaičius per 2011-2013 metus didžiausias buvo 2011 metais. 2012 metais naujai pastatytų pastatų skaičius sumažėjo 14,33 % lyginant su 2011 metais. Kadangi 2012 metais pastatytų butų skaičius buvo didesnis nei 2012 metais pastatytų gyvenamųjų namų skaičius, galima daryti išvadą, kad 2012 metais visų pastatytų gyvenamųjų pastatų pagrindą sudarė daugiaaukščiai gyvenamieji namai. 2013 metais naujai pastatytų gyvenamųjų namų skaičius buvo 8,41% didesnis nei

2012 metais. Per nagrinėjamą laikotarpį nuo 2003 metų iki 2013 metų Lietuvoje buvo pastatyti 35231 gyvenamieji pastatai, pastatytų butų skaičius per analizuojamą laikotarpį sudarė 75 052 vnt.

Remiantis 3 priedo 3 lentele matome, kad naujų gyvenamųjų pastatų statybą leidžiančių dokumentų skaičius nuo 2003 metų iki 2007 metų kasmet sparčiai augo. 2003 metais buvo išduota 2859 naujų gyvenamųjų pastatų statybą leidžiančių dokumentų, o 2007 metais – 8800 naujų gyvenamųjų pastatų statybą leidžiančių dokumentų. 2008 metais naujų gyvenamųjų pastatų statybą leidžiančių dokumentų išduota 6,94 % mažiau lyginant su 2007 metais, 2009 metais – 26,80% mažiau, lyginant su 2008 metais, 2010 metais – 1,97% mažiau lyginant su 2009 metais ir 2011 metais – 17,90 % mažiau lyginant 2010 metais. Kadangi 2012, 2013 metais naujų gyvenamųjų pastatų statybą leidžiančių dokumentų skaičius didėjo, 2012 metais išduota 5378 statybą naujų gyvenamųjų pastatų statybą leidžiančių dokumentų, 2013 metais – 6571 naujų gyvenamųjų pastatų statybą leidžiančių dokumentų skaičius, artimiausiais metais galima tikėtis didesnės naujai pastatytų gyvenamųjų butų pasiūlos.

Siekiant įvertinti atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų pokyčius per 2003-2013 metus Lietuvoje, pateikiama atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų to meto kainomis dinamika per šį laikotarpį.

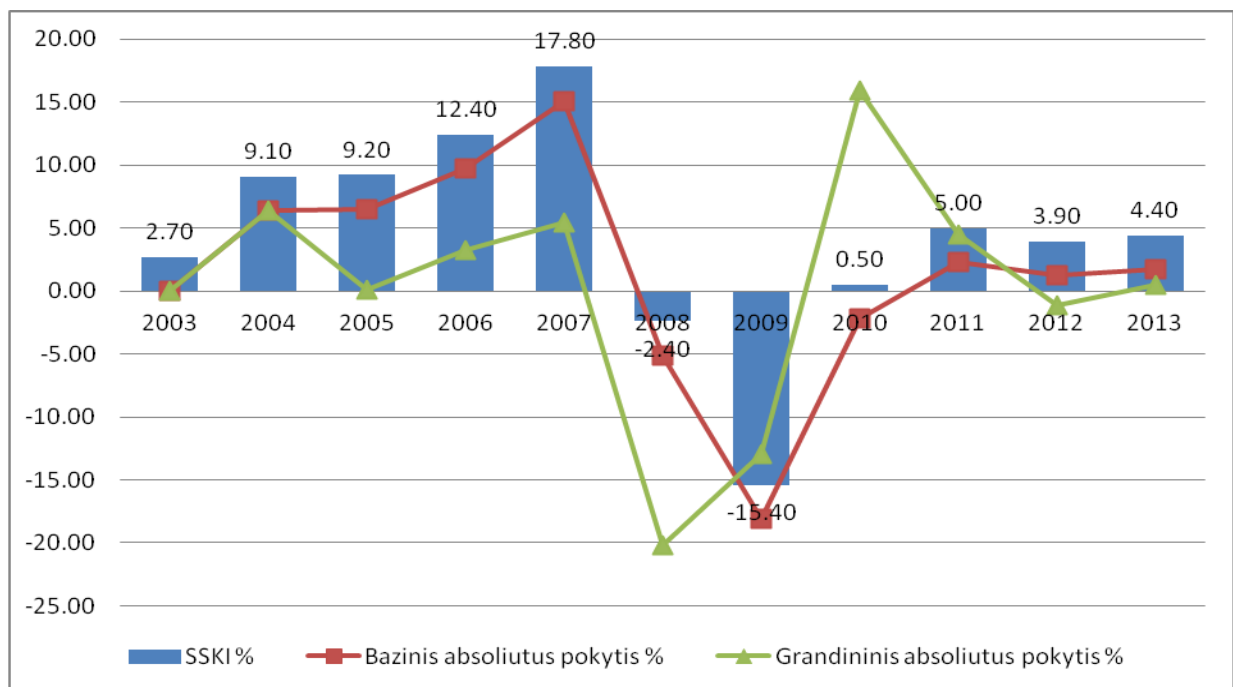


2.14 pav. Atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų to meto kainomis tūkst. Lt dinamika per 2003-2013 metus

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis Lietuvos Statistikos Departamento duomenimis

Kaip matyti iš 3 priedo 4 lentelės ir 2.14 paveikslo atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys sumine išraiška sparčiausiai augo 2003-2008 metais. 2003 metais buvo atlikta statybos darbų už 457 mln. Lt, o 2008 metais – už 2,3 mlrd. Lt. Tokias didėjančias tuo laikotarpiu atliktų darbų sumas įtakojo ne tik didėjančios atliktų darbų apimtys, bet ir didėjančios atliekamų statybos darbų kainos, statybinių medžiagų ir įrengimų kainos, nes infliacija 2008 metais sudarė 10,9 %. Daugiausia gyvenamųjų namų statybos darbų atlikta lyginant einamuosius metus su praėjusiais metais santykinė išraiška 2006 metais, kas sudarė 76,76% daugiau nei 2005 metais. Tai įtakojo 2005 metais sparčiai išaugusi naujos statybos gyvenamųjų būstų kaina bei šių būstų paklausa skatino naujų gyvenamųjų pastatų statybas. Prasidėjus ekonominei krizei, 2009 metais gyvenamųjų namų statybos darbų apimtys sumažėjo net 66,99%, lyginant su 2008 metais, o 2010 metais sumažėjo 47,12 %, lyginant su 2009 metais. Nuo 2011 metų iki 2013 metų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys didėjo. 2011 metais atlikta statybos darbų už 466 mln. Lt ir tai yra 14, 11% daugiau nei 2010 metais. 2012 metais atlikta statybos darbų už 563,7 mln. Lt ir tai yra 20,96% daugiau nei 2011 metais. 2013 metais atlikta statybos darbų už 666,6 mln. Lt ir tai yra 18,24% daugiau nei 2012 metais ir 45,85 % daugiau nei 2003 metais. Per 2003-2013 metus iš viso atlikta gyvenamųjų namų statybos darbų už 10,9 mlrd. Lt to meto kainomis.

Siekiant įvertinti statybos sąnaudų kainų indekso (SSKI) pokyčius per 2003-2013 metus Lietuvoje, pateikiama statybos sąnaudų kainų indekso (SSKI) dinamika per šį laikotarpį.



2.15 pav. SSKI dinamika per 2003-2013 metus

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis Lietuvos Statistikos Departamento duomenimis

(SSKI) parodo pagrindinių naujos statybos sąnaudų kainų pasikeitimą per tam tikrą laikotarpį. Tai yra pastovių svorių kainų indeksas, skaičiuojamas pagal modifikuotą Laspeireso formulę. SSKI skaičiuojamas kaip medžiagų, mechanizmų darbo, darbo užmokesčio ir kitų sąnaudų, kurių reikia atrinktiems statiniams pastatyti, kainų pokyčių svertinis aritmetinis vidurkis (Statistikos departamentas).

Kaip matyti iš 2 priedo 5 lentelės ir 2.15 paveikslo metinis gyvenamųjų pastatų SSKI nuo 2,7 % 2003 metais padidėjo iki 17,8 % 2007 metais. Tai įtakoją tuo laikotarpiu didėjanti infliacija, padidėjusios statybinių medžiagų, mechanizmų, įrengimų kainos, augantys darbo užmokesčiai. 2008 metais metinis gyvenamųjų namų SSKI sudarė - (-2,4)% ir buvo net 20, 2 proc. punktų mažesnis nei 2007 metais, o 2009 metais – (-15,4) % ir buvo 13 proc. punktų mažesnis nei 2008 metais. Tam įtakos turėjo sumažėjusios statybinių medžiagų, įrengimų kainos, sumažėję darbuotojų atlyginimai ir t.t. Nuo 2010 metų iki 2013 metų metinis gyvenamųjų namų SSKI pakilo nuo 0,5% iki 4,4%. Per 2003-2013 metus didžiausias SSKI grandininis absoliutus pokyčio padidėjimas buvo 2010 metais, t.y. 15.9 proc. punktų daugiau nei 2009 metais.

Mikroekonominiai veiksniai, turintys įtakos nekilnojamo turto rinkos pokyčiams daugiausia siejami su statybos aplinka: išduodamų statybą leidžiančių dokumentų skaičiumi, pastatytais pastatais, statybos sąnaudų kainų indeksu, atliktų statybos darbų apimtimis. Per 2003-2013 metus buvo pastatyti 35231 gyvenamieji pastatai ir 75052 butai, išduoti 65 466 statybą leidžiantys dokumentai. Didelė gyvenamųjų namų ir būstų paklausa 2003-2007 metais, liberalios banko paskolų sąlygos vartotojams ir statytojams, didino gyvenamųjų pastatų ir butų pasiūlą iki 2009 metų. Nuo 2009 metų kai bendra šalies ekonomika ir statybos bei nekilnojamojo turto rinkos patyrė stiprią recesiją, sumažėjo statomų gyvenamųjų pastatų ir butų kiekis bei išduotų statybą leidžiančių dokumentų kiekis. Nuo 2011 metų iki 2013 metų nežymiai daugėjo pastatytų gyvenamųjų pastatų ir butų bei išduodamų statybos leidimų skaičius. Gyvenamųjų namų statybos darbų apimtys sumine išraiška nuo 2003 iki 2008 metų augo daugiau kaip 5 kartus, 2009 metais prasidėjus ekonominei krizei, sumažėjo net 66,99% lyginant su 2008 metais ir 2010 metais sumažėjo 47,12 % lyginant su 2009 metais. Nuo 2011 metų iki 2013 metų atliktų statybos darbų apimtys nežymiai didėja vidutiniškai po 17,77 % kasmet. SSKI nuo 2003 metų padidėjo iki 2007 metų sparčiai didėjo. Tai įtakoją tuo laikotarpiu didėjanti infliacija, padidėjusios statybinių medžiagų, mechanizmų, įrengimų kainos, augantys darbo užmokesčiai. 2008, 2009 metais SSKI sumažėjo, o nuo 2010-2011 metų didėjo.

2.3 Ekonominių veiksnių poveikio nekilnojamo turto kainų pokyčiams vertinimas

Siekiant nustatyti ir įvertinti didžiausią poveikį turėjusius ekonominius veiksnus Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų pokyčiams bus atliktas tyrimas keliais metodais:

1. Nustatyti statistiniai ryšiai, t.y. skaičiuojamas koreliacijos koeficientas tarp nepriklausomo kintamojo Y (viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio) ir nepriklausomojo kintamojo X (ekonominio rodiklio). Šių ryšių nustatymas padės įvertinti, ar tarp viso fondo visų būstų vidutinės 1m² kainos pokyčio ir ekonominių rodiklių yra statistiniai ryšiai, ir jei yra, ar jie tiesioginiai ar atvirkštiniai bei kokio stiprumo. Sprendimas dėl koreliacijos dydžio reikšmingumo tikrinamas naudojant imties statistiką t.

Tyrimas atliktas remiantis 2003-2013 metų šalies ekonomiais rodikliais tarp viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio (Y) ir pasirinktų ekonominių veiksnių :

- BVP to meto kainomis mln. Lt(X₁)
- TUI mln. Lt (X₂)
- Nedarbo lygis % (X₃)
- SVKI % (X₄)
- VDU Lt (X₅)
- Palūkanų norma EUR % (X₆)
- Atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys tūkst. Lt (X₇)
- Išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims apimtys mln. Lt (X₈).

2. Atlikta porinė koreliacinė analizė su tais nepriklausomais kintamaisiais X, kurių apskaičiuotos koreliacijos koeficientų reikšmės buvo reikšmingos ir didžiausios. Porinės koreliacijos tikslas – nustatyti stochastinio ryšio formą ir analitinę išraišką, parenkant kreivę, geriausiai aprašančią statistinių taškų visumą ir įvertinant jos adekvatumą realiai padėčiai. Taip pat bus įvertinti determinacijos koeficientai tų ekonominių veiksnių, kurių koreliacijos koeficientai buvo reikšmingi ir didžiausi.

2. Atlikta daugianarė koreliacinė analizė skirta nustatyti bendro ryšio tarp viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio ir ekonominių veiksnių, kurių apskaičiuoti koreliacijos koeficientai buvo reikšmingi ir didžiausi, egzistavimą. Daugianarės koreliacijos atveju ryšiui tarp kintamųjų atspindėti naudojamas bendras daugianarės koreliacijos koeficientas. Daugianarės koreliacijos koeficientas leidžia įvertinti viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio ir ryšį su kitais ekonomiais rodikliais kaip visumą.

Koreliacijos koeficientų nustatymas ir jų reikšmingumų įvertinimas

2.1 lentelėje pateikiami apskaičiuoti koreliacijos koeficientai tarp viso fondo visų būstų vidutinės 1m² kainos pokyčio (Y) ir BVP (X₁), TUI (X₂), nedarbo lygio (X₃), SVKI (X₄), VDU (X₅), palūkanų norma eurais (X₆), atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių (X₇), paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimčių (X₈).

2.1 lentelė

Koreliacijos koeficiento reikšmės tarp viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio ir ekonominių veiksnių

	X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇	X ₈
Koreliacijos koeficientas	0.7084	0.6110	-0.4449	0.8784	0.6937	0.6279	0.7886	0.7252

Norint įvertinti koreliacijos koeficientų reikšmingumą ir atrinkti ekonominius veiksnus porinei koreliacinei ir daugianarei koreliacinei analizei atlikti, apskaičiuotos t statistinės reikšmės.

2.2 Lentelė

Imties statistikos duomenys

	X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇	X ₈
Imties statistika (t)	3.0111	2.3158	-1.4903	5.5143	2.8896	2.4200	3.8472	3.1597

Šios reikšmės palygintos su t kritine reikšme $t_{kr.} = 2.2622$. Jei $t \geq t_{kr.}$, tai koreliacijos koeficientas reikšmingas ir stochastinis ryšys tarp viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio ir ekonominių veiksnių egzistuoja.

Pagal gautus rezultatus galima teigti, kad koreliacijos koeficientas reikšmingas ir stochastinis ryšys egzistuoja tarp viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio (Y) ir BVP (X₁), TUI (X₂), SVKI (X₄), VDU (X₅), palūkanų norma eurais (X₆), atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių (X₇), paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimčių (X₈), nes šių ekonominių rodiklių t statistikos reikšmės yra didesnės už $t_{kr.}=2.2622$ todėl šie veiksniai yra reikšmingi ir jie pasirenkami tolimesnei analizei. Taip pat galima teigti, kad koreliacijos koeficientas nėra reikšmingas ir stochastinis ryšys neegzistuoja tarp viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio (Y) ir nedarbo lygio (X₃), nes šio ekonominio rodiklio t statistikos reikšmė yra mažesnė už $t_{kr.}=2.2622$ todėl šis ekonominis veiksnys nėra reikšmingas ir nebus pasirenkamas tolimesnei analizei.

Gautos teigiamos koreliacijos koeficientų reikšmės tarp viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio (Y) ir BVP (X₁), TUI (X₂), SVKI (X₄), VDU (X₅), palūkanų norma eurais (X₆),

atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių (X_7), paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimčių (X_8), parodo, kad didėjant ekonominių veiksnių (X) reikšmėms, didėja ir viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio (Y) reikšmė.

Remiantis apskaičiuotais koreliacijos koeficientais galima daryti tokią išvadą, kad stiprus ryšys yra tarp viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio ir BVP (X_1), SVKI (X_4), atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių (X_7), paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimčių (X_8), nes šių koreliacijos koeficientų dydžiai yra didesni už $0,7 \leq r \leq 0,9$. Vidutinis ryšys yra tarp viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio ir TUI (X_2), VDU (X_5), palūkanų norma eurais (X_6), nes šių koreliacijos koeficientų dydžiai yra didesni už $0,4 \leq r \leq 0,7$. Stipriausias ryšys tarp visų nagrinėtų ekonominių veiksnių yra tarp viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio ir SVKI (X_4), nes šių veiksnių koreliacijos koeficientas yra didžiausias (0,8784). Silpniausias ryšys tarp viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio ir TUI (X_2), nes šių veiksnių koreliacijos koeficientas mažiausias (0,6110).

Porinė regresinė analizė Y su X_1, X_4, X_7, X_8

Regresinės lygtys bus sudarytos ir jų adekvatumas realiai padėčiai bus nustatytas su tais nagrinėtais ekonomiais veiksniais, kurių koreliacijos koeficientai buvo reikšmingi ir didžiausi: t.y. BVP (X_1), SVKI (X_4), atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių (X_7), paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimčių (X_8).

Ieškoma regresijos lygtis: $y = a + b \cdot x$.

2.3 lentelė

Regresijos koeficientų reikšmės

	X_1	X_4	X_7	X_8
Regresijos koeficientas a	-32.403	199.63	182.92	173.14
Regresijos koeficientas b	0.0036	29.866	0.0001	0.0267

Apskaičiavus koeficientus a ir b, gaunamos tokios lygtis:

$$Y_1 = -32.403 + 0.0036X_1$$

$$Y_4 = 199.63 + 29.866X_4$$

$$Y_7 = 182.92 + 0.0001X_7$$

$$Y_8 = 173.14 + 0.0267X_8$$

Tiesinių regresijos lygčių adekvatumui realiai padėčiai įvertinti apskaičiuojamos regresijų dispersijos, likutinės dispersijos bei dispersijų santykis. Apskaičiuotas dispersijų santykis yra lyginamas su F kritine reikšme. Jei F faktinė reikšmė yra didesnė arba lygi F kritinei reikšmei, tai reikšmė yra adekvati (pakankamai gera).

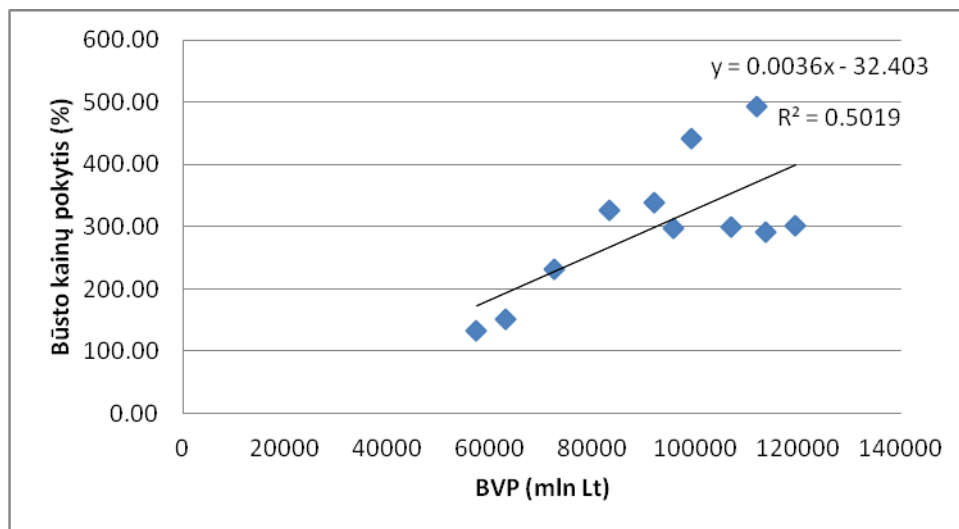
2.4 lentelė

Regresijos dispersijos, likutinės dispersijos ir dispersijų santykio reikšmės

	X ₁	X ₄	X ₇	X ₈
Regresijos dispersija	57526.44	999734.3987	71282.4418	60282.8416
Likutinė dispersija	6344.58	123705.2420	4816.13247	6038.3103
Dispersijų santykis F	9.07	8.08	14.8	9.98

F kritinė reikšmė su $\alpha = 0.05$ reikšmingumo lygmeniu yra lygi 5.1173. Kadangi visos F faktinės reikšmės didesnės nei F kritinės reikšmės, todėl galima teigti, kad visos lygtys yra adekvačios realiai padėčiai, t.y. Y su kiekvienu X₁, X₄, X₇, X₈, turi tiesinę priklausomybę.

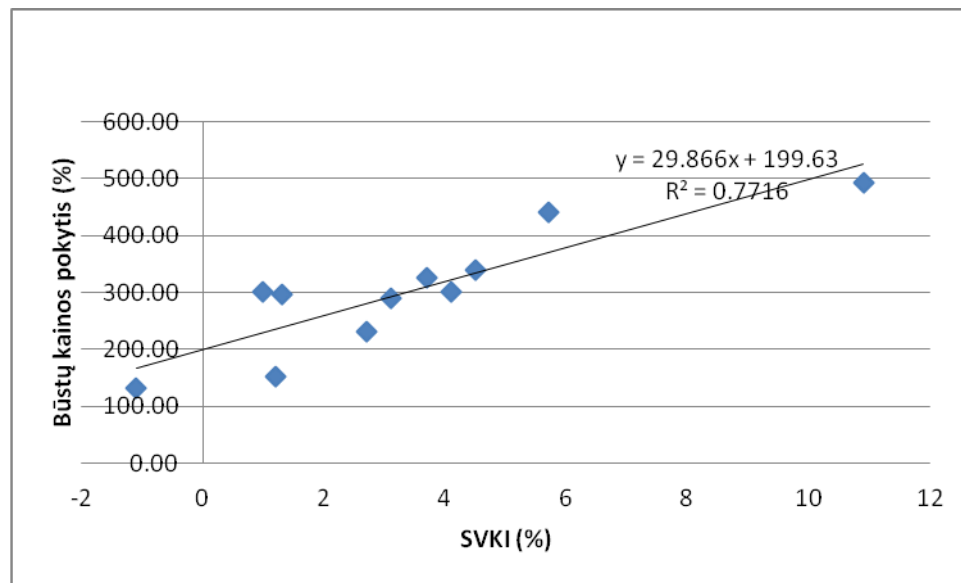
Viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio priklausomybė nuo BVP yra pavaizduota 2.16 paveiksle. Surasta tiesinė lygtis $Y_1 = -32.403 + 0.0036X_1$ rodo, kad viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokytis tiesiogiai priklauso nuo BVP, t.y. padidėjus BVP, turėtų didėti viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokytis.



2.16 pav. Viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio priklausomybė nuo BVP. Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis VĮ Registrų centro ir Lietuvos Statistikos Departamento duomenimis

Determinacijos koeficientas $D=0,5019$ parodo, kad 50,19 % viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio lemia BVP kitimas, o likusiuosius 49,81 % paaiškina kiti veiksniai. Galima daryti išvadą, jog esant ekonominiam augimui, didėja ir būstų kainos.

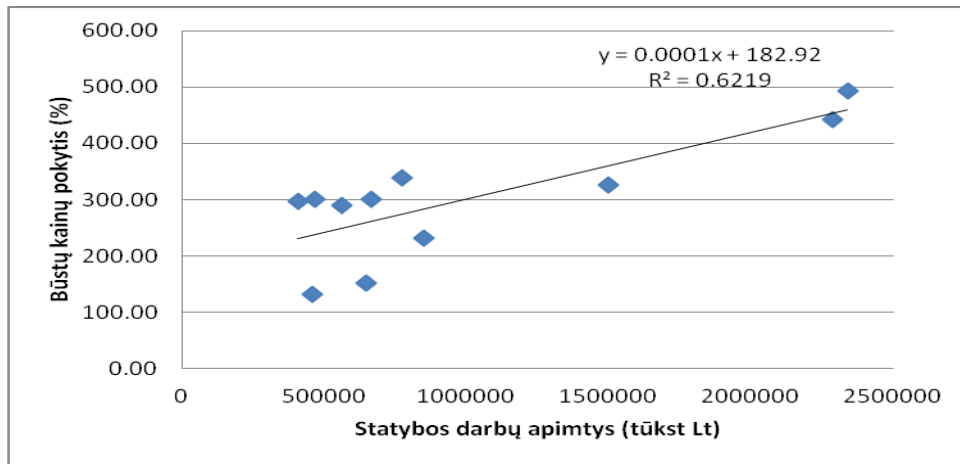
Viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio priklausomybė nuo SVKI (X_4) yra pavaizduota 2.17 paveiksle. Surasta tiesinė lygtis $Y_4= 199.63+ 29.866 X_4$ rodo, kad viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokytis tiesiogiai priklauso nuo SVKI, t.y. padidėjus SVKI, turėtų didėti viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokytis.



2.17 pav. Viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio priklausomybė nuo SVKI.
Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis VĮ Registrų centro ir Lietuvos Statistikos Departamento duomenimis

Determinacijos koeficientas $D=0,7716$ parodo, kad 77,16 % viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio lemia SVKI kitimas, o likusiuosius 22,84 % paaiškina kiti veiksniai. Kadangi nekilnojamas turtas yra prekė, tai jo vertė priklauso nuo infliacijos, todėl didėjant infliacijai, didėja ir būstų kainos.

Viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio priklausomybė nuo atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių (X_7) yra pavaizduota 2.18 paveiksle. Surasta tiesinė lygtis $Y_7= 182.92+ 0.0001X_7$ rodo, kad viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokytis tiesiogiai priklauso nuo atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių, t.y. padidėjus atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtims, turėtų didėti viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokytis.

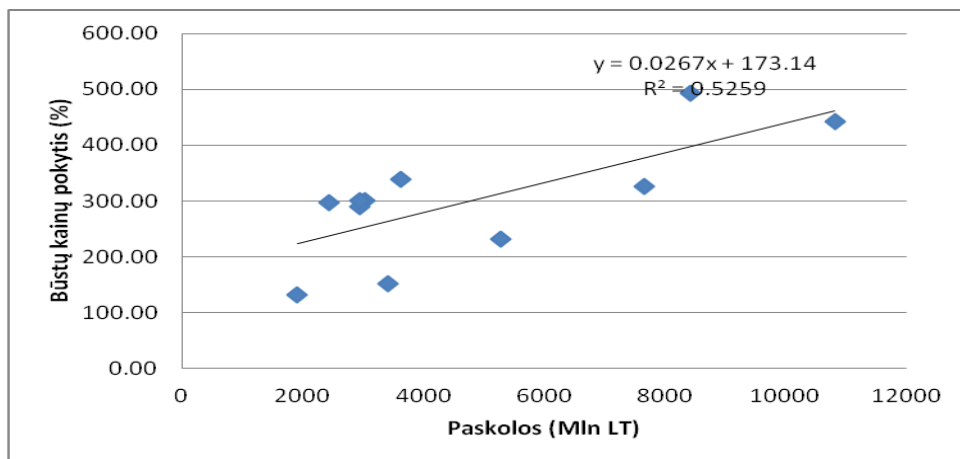


2.18 pav. Viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio priklausomybė nuo atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių (tūkst. Lt)

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis VĮ Registrų centro ir Lietuvos Statistikos Departamento duomenimis

Determinacijos koeficientas $D=0,6219$ parodo, kad 62,19 % viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio lemia atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių kitimas, o likusiuosius 37,81 % paaiškina kiti veiksniai. Galima daryti išvadą, kad didėjant gyvenamųjų pastatų statybos sąnaudoms, didėja ir būsto kaina.

Viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio priklausomybė nuo paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimčių (X_8) yra pavaizduota 2.19 paveiksle. Surasta tiesinė lygtis $Y_8 = 173.14 + 0.0267X_8$ rodo, kad viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokytis tiesiogiai priklauso nuo paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimčių, t.y. padidėjus paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimtims, turėtų didėti viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokytis.



2.19 pav. Viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio priklausomybė nuo išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti (mln. Lt)

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis VĮ Registrų centro ir Lietuvos Statistikos Departamento duomenimis

Determinacijos koeficientas $D=0,5259$ parodo, kad 52,59 % viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio lemia paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimčių kitimas, o likusiuosius

47,41 % paaiškina kiti veiksniai. Galima daryti išvadą, kad kuo daugiau bankai išduoda paskolų gyvenamajam būstui įsigyti, tuo daugiau žmonių juos gali įsigyti. Didėjant būstų paklausai, didėja ir būstų kaina.

Daugianarė koreliacinė regresinė analizė

Daugianarė koreliacinė analizė skirta nustatyti bendro ryšio tarp viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio ir atitinkamai parinktų ekonominių veiksnių BVP (X₁) ir SVKI (X₄), atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių (tūkst. Lt) (X₇), išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims apimčių (mln. Lt) (X₈) egzistavimą. Daugianarės koreliacijos atveju ryšiui tarp kintamųjų atspindėti yra apskaičiuojamas bendras daugianarės koreliacijos koeficientas. Daugianarės koreliacijos koeficientas leidžia įvertinti viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio (Y) ryšį su visais kitais ekonomiais veiksniais (X₁, X₄, ir X₇ ir X₈) kaip visumą.

2.5 lentelė

Regresijos lygties koeficientai

	B ₈	B ₇	B ₄	B ₁	a
Regresijos lygties koeficientas	0.00849	0.00003	11.08514	0.00236	-25.51272

Gaunama tiesinės regresijos lygties išraiška

$$Y_{X_1, X_4, X_7, X_8} = -25.51272 + 0.00236X_1 + 11.08514X_4 + 0.00003X_7 + 0.00849X_8$$

Tikrinamas lygties adekvatumas realiai padėčiai ir apskaičiuojamas koreliacijos koeficientas .

Paprasta dispersija	26932.33
Likutinė dispersija	985.4732
F (dispersijų santykis)	27.33
F kritinė reikšmė	4.12
Determinacijos koeficientas	0.9398
Koreliacijos koeficientas	0.9694

Apskaičiuotas dispersijų santykis yra lyginamas su F kritine reikšme. Kadangi F faktinė 27.33 yra didesnė už F kritinę 4.12, tai galima teigti, kad adekvatumo sąlyga yra patenkinama.

Įvertinus tai, kad adekvatumo sąlyga yra tenkinama, galima teigti, jog tiesinės regresijos lygtis $Y_{X_1, X_4, X_7, X_8} = -25.51272 + 0.00236X_1 + 11.08514X_4 + 0.00003X_7 + 0.00849X_8$ yra adekvati realiai padėčiai.

Atlikti skaičiavimai parodė, kad tiesinės regresijos lygtis yra adekvati realiai padėčiai, jog tiesinė priklausomybė atspindi ryšį tarp viso fondo visų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčio ir

ekonominių veiksnių: BVP (X_1) ir SVKI (X_4), atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių (tūkst. Lt) (X_7), išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims apimčių (mln. Lt) (X_8).

Pagal apskaičiuotą determinacijos koeficientą $D = 0.9398$ apie nagrinėjamų veiksnių tarpusavio ryšį galima daryti tokią išvadą, jog didelę dalį (93,98 %) viso fondo visų būstų vidutinės 1m^2 kainos pokyčio veikia BVP, SVKI, atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys (tūkst. Lt), išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims apimtys (mln. Lt), kiti 6,02 % viso fondo visų būstų vidutinės 1m^2 kainos pokyčio priklauso nuo kitų nenagrinėtų veiksnių. Gautas daugianarės koreliacijos koeficientas $R = 0,96$ atspindi labai stiprų viso fondo visų būstų vidutinės 1m^2 kainos pokyčio ryšį su BVP, SVKI, atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtimis (tūkst. Lt), išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims apimtimis (mln. Lt).

Kaip matyti iš tiesinės regresijos lygties, didėjant BVP, SVKI, atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtimis, išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims apimtimis, didėja ir viso fondo visų būstų vidutinės 1m^2 kainos. Vieni ekonominiai veiksniai stipriau, kiti silpniau veikia viso fondo visų būstų vidutinės 1m^2 kainos pokytį, tačiau nereikia atmesti ir tokios galimybės, kad šiame tyrime lieka neįvertinta ir išnagrinėta kitų nenagrinėtų veiksnių viso fondo visų būstų vidutinės 1m^2 kainos pokyčiams įtaka.

Apibendrinant galima teigti, kad remiantis atlikta koreliacine regresine analize siekiant įvertinti ryšį tarp viso fondo visų būstų vidutinės 1m^2 kainos pokyčio ir BVP, TUI, nedarbo lygio, SVKI, VDU, palūkanų normos eurais, atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių sumine išraiška, paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimčių sumine išraiška per 2003-2013 metus parodė, kad viso fondo visų būstų vidutinės 1m^2 kainos pokyčiui didžiausią įtaką per 2003-2013 metus turėjo BVP, SVKI, atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys, išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims apimtys. Tai būtų galima paaiškinti tuo, kad augant BVP, gerėja žmonių gyvenimo sąlygos, kurios skatina vartotojus pasiryžti nekilnojamo turto įsigijimui. Kadangi nekilnojamas turtas yra prekė, tai jo vertė priklauso nuo infliacijos, todėl didėjant infliacijai, didėja ir būstų kainos. Didėjant gyvenamųjų pastatų statybos sąnaudoms, didėja ir būsto kaina. Kuo daugiau bankai išduoda paskolų gyvenamajam būstui įsigyti, tuo daugiau žmonių juos gali įsigyti, o didėjant būstų paklausai, didėja ir būstų kaina. Gautas daugianarės koreliacijos koeficientas atspindi labai stiprų viso fondo visų būstų vidutinės 1m^2 kainos pokyčio ryšį su BVP, SVKI, atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtimis (tūkst. Lt), išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims apimtimis (mln. Lt).

3 LIETUVOS NEKILNOJAMO TURTO RINKOS ATEITIES PERSPEKTYVOS 2014-2016 METAIS

Kadangi ekonominė būklė šalyje turi didelės įtakos nekilnojamojo turto rinkai, šiame darbo skyriuje pateikiamos ne tik gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos prognozės, bet ir makroekonominių veiksnių prognozės 2014-2016 metais, įtakojančios ekonomikos būklę šalyje bei pačią nekilnojamojo turto rinką.

Šiame darbe gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos tendencijoms ir ją lemiančių ekonominių veiksnių tendencijoms numatyti atliekamas kokybinio pobūdžio prognozavimas. Šiuo metu užsienio prekybos suvaržymas su Rusija, pablogėję lūkesčiai ir padidėjęs neapibrėžtumas dėl tolimesnės tarptautinės aplinkos griaua objektyvias įžvalgas ir neleidžia ekonomikos veiksnių tendencijų tiksliai įvertinti kiekybine išraiška.

Šiame skyriuje remiantis Lietuvos banko, LR Finansų ministerijos, „Swedbank“, „SEB“, „DNB“ bankų ekonomikos apžvalgomis bus pateiktos ekonominės prognozės 2014-2016 metams Lietuvoje tų ekonominių veiksnių, kurių poveikis kaip buvo nustatyta antrame šio darbo skyriuje, turi didžiausios įtakos gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų pokyčiams. Tai BVP, infliacijos, atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų, paskolų gyvenamajam būstui įsigyti prognozės. Taip pat šiame skyriuje pateikta nekilnojamo turto rinkos padėtis kitose šalyse po euro įvedimo bei pateiktos ir pagrįstos nekilnojamojo turto ekspertų nekilnojamo turto rinkos tendencijos 2014-2016 metais Lietuvoje.

3.1 Makroekonominių veiksnių prognozės

Makroekonominių veiksnių prognozės 2014 metų pradžioje buvo optimistiškesnės nei 2014 metų pabaigoje. Tai įtakojo Rusijos-Ukrainos įvykusio geopolitinio konflikto pasekmės Lietuvai. 2014 metų rugpjūčio mėnesį įvestas apribojimas taikomas maždaug penktadaliui Lietuvos eksporto (įskaitant ir reeksportuojamas prekes), iškeliaujančio į Rusiją. Produktų, kuriems dabar taikomas prekybos suvaržymas, metinis eksportas į Rusiją sudaro kiek daugiau nei 3 mlrd. litų, arba beveik 4 proc. viso Lietuvos prekių eksporto. Tai gana reikšminga Lietuvos eksporto dalis, tačiau tik apie ketvirtadalį šio eksporto yra lietuviškos kilmės, o tris ketvirtadalius sudaro reeksportas. Apribojimas taikomas prekybai žemės ūkiu ir maisto produktais, todėl neigiamą tiesioginį poveikį pajus žemės ūkis ir maisto pramonė. Didžioji dalis lietuviškos kilmės produktų, kuriems šis apribojimas taikomas, yra pieno ir mėsos produktai. Tiek pieno, tiek mėsos produktų eksportas į Rusiją iki šiol sudarė daugiau nei dešimtadalį visos paminėtų pramonės šakų produkcijos. Be paminėtųjų ekonominių veiklių, nemenką neigiamą poveikį patirs ir transporto veikla, reikšmingą pajamų dalį uždirbanti sandėliuojant ir vežant krovinius, skirtus Rusijos rinkai. Nepalankų poveikį pajus ne tik

eksportuojantis ūkio sektorius, bet ir į vidaus rinką orientuotos ekonominės veiklos. Neigiamai bus veikiamas privačiojo sektoriaus vartojimas, investicijos, darbo rinka. (Lietuvos Bankas, 2014). Užsienio prekybos suvaržymas, pablogėję lūkesčiai ir padidėjęs neapibrėžtumas dėl tolimesnės tarptautinės aplinkos lemia prastesnes Lietuvos makroekonominių veiksnių prognozes, kurios gali turėti neigiamos įtakos nekilnojamo turto rinkos plėtrai.

BVP prognozės 2014-2016 metais

Remiantis Lietuvos banko prognoze BVP 2014 metais padidės 2,9 % (anksčiau prognozuota 3,3 %), o 2015 m. – 3,3 % (anksčiau prognozuota 3,6 %). Ūkio augimas prognozuojamas mažesnis, tačiau vis dėlto numatoma, kad ekonominis aktyvumas toliau kils. Didžioji dalis lietuviškos kilmės prekių eksporto keliauja ne į rytines, o į ES šalis. Šiuo metu ūkio plėtra ES šalyse labai menka, tačiau numatoma, kad ji palaipsniui atsigaus ir taip prisidės prie Lietuvos eksportuojančio sektoriaus kilimo. (Lietuvos Bankas, 2014).

Įvertinusi ūkio raidos tendencijas bei geopolitinių veiksnių pokyčius, LR Finansų ministerija atnaujino Lietuvos makroekonomikos rodiklių prognozes 2014 metų rugsėjo mėnesį. Dėl pasireiškusių nepalankių išorės veiksnių – lėtesnio kai kurių eksporto partnerių ekonomikų augimo, Rusijos draudimo prekių importui, nepalankios padėties naftos rinkoje, 2014 m. prognozuojamas 2,9 % BVP augimas (anksčiau prognozuota 3,4 %), 2015 m. – 3,4 % (anksčiau prognozuota 4,3%), 2016 m. – 3,8 % (anksčiau prognozuota 4%). (LR Finansų ministerija, 2014).

SEB banko analitikų parengtoje „Lietuvos makroekonomikos apžvalgoje“ prognozuojama, kad 2014 metais šalies BVP išaugs 2,7 %, 2015 metais – 3,2 %, o 2016 m. – 4 %.

Lietuvos vidaus rinkai ir toliau lemia vaidinti pagrindinį vaidmenį BVP kūrimo procese. Vidaus paklausą lemia ne tik tokie objektyvūs rodikliai kaip nedarbo lygis, vidutinio darbo užmokesčio, pensijų ir kitų pajamų augimas, palūkanų normų dydis, bet ir psichologiniai lūkesčiai. Lūkesčių formavimąsi šiuo metu veikia daugybė stiprių ir priešinga kryptimi veikiančių veiksnių: artėjantis euro įvedimas, Rusijos veiksmai Ukrainoje ir jos grasinimai Baltijos šalims. Ilgalaikį euro įvedimo poveikį daugelis žmonių vertina neutraliai arba santūriai skeptiškai, tačiau 2014 metais iš jo tikimasi tik didesnių kainų.

Remiantis Nerijaus Mačiulio, „Swedbank“ vyriausiojo ekonomisto, vertinimu, BVP augimo prognozė sumažinama iki 3,0% 2014 metais (anksčiau buvo prognozuota 3,3%), o neigiamas Rusijos-Ukrainos geopolitinio konflikto poveikis bus jaučiamas Lietuvoje ir 2015 metais, kuomet BVP augimas paspartės iki 3,5%, tačiau bus mažesnis, nei buvo prognozuota anksčiau 4,0%, 2016 metais planuojamas BVP augimas sudarys 3,8 %. Dėl Rusijos paskelbto plataus masto embargo visoms ES bei kitoms Vakarų valstybėms, bus ne tik mažesnis eksportas į Rusiją, bet ir suintensyvės

konkurencija kitose rinkose, nes daugybei neparduotų produktų bus ieškoma pirkėjų. 2014 metų eksportą slopina ne tik Rusijos embargas, bet ir mažėjančios rimtų konkurencingumo problemų turinčios naftos perdirbimo gamyklos apimtys.

Infliacijos prognozės 2014-2016 metais

Remiantis LR Finansų ministerijos duomenimis vidutinė metinė infliacija 2014-2016 metais sieks 0,3–2,0 procentus ir didės nuosaikiai: 2014 m. prognozuojama 0,3 %, 2015 m. – 1,2 %, 2016 m. – 2,0 %. Pagrindiniai infliaciją mažinantys veiksniai – sumažėjusios energinių produktų ir maisto prekių kainos, silpnas kitų (ne energetikos) pramonės prekių brangimas.

Remiantis “DNB” banko prognoze vidutinė metinė infliacija 2014 metais didės 0,2%, 2015 metais – 1%, o 2016 metais – 2%.

Remiantis Nerijaus Mačiulio, „Swedbank“ vyriausiojo ekonomisto, šalutinis Rusijos embargo efektas bus mažesnė nei tikėtasi infliacija. 2014 metų prognozė mažinama iki 0,2%, daugiausiai dėl atpigusių maisto produktų ir namų ūkiams atpigusių gamtinių dujų. 2015 metų infliacijos prognozė sumažinama puse procentinio punkto iki 2,0%. Euro įvedimas ir kainų apvalinimas šiek tiek padidins kainas ir padidins infliaciją, ypač apgyvendinimo, maitinimo ir laisvalaikio paslaugų sektoriuose. Infliaciją taip pat didins ir pingantis bei ateityje pingsiantis euras, dėl kurio brangs importuojami energetiniai išteklių, investicinių bei vartojimo prekės. 2016 metais prognozuojamas infliacijos padidėjimas iki 3,0%, daugiausiai dėl sparčiau augsiančių darbo sąnaudų bei brangiančio maisto.

Remiantis SEB banko analitikų duomenimis, infliacija 2014 metais sudarys 0,1 %, 2015 metais - 0,7 % ir 2016 metais - 1 %, t.y. bus kur kas mažesnė nei Europos centrinio banko toleruojamas 2% lygis.

Remiantis Lietuvos banko duomenimis numatoma 2014 metais infliacija sudarys 0,4 % o 2015 metais – 1,2 %. Išorės veiksnių, tokių kaip mažėjančios pasaulinės žaliavų kainos ir infliacija euro zonoje, prognozės taip pat leidžia tikėtis, kad infliacija Lietuvoje ir toliau bus nedidelė.

Kreditavimo prognozės 2014-2016 metais

Finansų rinkų atstovų teigimu, turintieji būsto paskolas dar gali būti ramūs, nes bazinės palūkanų normos, nuo kurių ir priklauso mėnesinės įmokos bankui dydis, apie porą metų išliks žemos. Euro zona dabar susiduria su tokiomis problemomis kaip defliacinė aplinka, ekonomikos sąstingis ir artimos nuliui palūkanų normos. Europos centrinis bankas kovodamas prieš stiprėjančias defliacijos tendencijas gali taikyti ir neigiamas palūkanų normas. Tačiau abejotina ar palūkanų normų mažinimas pagyvins kreditavimą, kadangi įdiegus naują reguliavimo aplinką, bankai yra kur kas labiau suvaržyti griežtais rizikos vertinimais. Be to, įmonės ir namų ūkiai yra kur kas atsargesni.

Remiantis SEB banko prognoze, paskolų portfelio didėjimo 2014 m., 2015 m. ir 2016 m. prognozės – atitinkamai 2,5 %, 3,0 % ir 3,0 %, prognozuojamos palūkanų normos 2015 metais – 3,75%, 2016 metais – 4,25%. (SEB Lietuvos makroekonomikos apžvalga Nr. 57, 2014 m rugsėjis).

Remiantis „Swedbank“ ekonomisto Nerijaus Mačiulio prognozėmis, ūkių augimas nebus labai staigus, nebėra nuolatinio spartaus naftos brangimo, kitų žaliavų brangimo, kas kėlė infliaciją euro zonoje ir skatino ECB didinti bazines palūkanas, todėl ir bazinės palūkanų normos apie porą metų išliks nedidelės. ECB bazines palūkanų normas didinti pradės ne anksčiau kaip 2016 metų pusėje.

Didžiausi šalies bankai 2014 metų pirmą pusmetį suteikė kur kas daugiau būsto paskolų nei 2013 metais per tą patį laikotarpį. SEB bankas pirmąjį 2014 metų pusmetį išdavė būsto paskolų už 340 mln. Lt, t.y. 28 % daugiau nei per tą patį laikotarpį 2013 metais, „Swedbank“ – už 330 mln. Lt arba 19 % daugiau, DNB – už 302 mln. Lt arba 15 % daugiau. Vis dėlto ši naujų paskolų apimtis nėra iš tolo neprimena iki krizės buvusio kreditavimo užmojo. Pavyzdžiui, rekordinį sandorių aktyvumą pirmąjį 2007 m. pusmetį buvo išduota 2,7 karto daugiau paskolų nei 2014 m. sausio - birželio mėnesiais. Esama fundamentalių priežasčių tokiam būsto paskolų proveržiui paaiškinti. Pirmia, ekonomikai augant keletą metų iš eilės, ėmė didėti realiosios gyventojų pajamos. Kadangi žmonės yra linkę savo namų ūkio finansinę perspektyvą vertinti perkeldami į ateitį praeityje susiklosčiusią tendenciją, atitinkamai pagerėjo ir jų lūkesčiai, kurie yra kritiškai svarbūs priimant sprendimus dėl paskolos. Antra, paskolų gavėjus drąsinau veikė istoriškai žemos palūkanų normos, kurios turėtų išlikti tokios bent artimiausius dvejus metus, o ir vėliau vargu ar greitai pasieks prieš globalinę finansų krizę buvusį lygį. Trečia, mūsų šalyje palaipsniui kinta gyvenamojo būsto suvokimas – įsigydami nekilnojamąjį turtą gyventojai traktuoja jį ne tik kaip stogą „virš galvos“, bet ir kaip ilgalaikę investiciją. Ketvirta, įsigyti nuosavą būstą žmonės skatina ir brangstanti nuoma – šiuo metu būsto paskolos įmoka dažnai būna mažesnė už būsto nuomos mokesčių didžiuosiuose Lietuvos miestuose. (SEB Lietuvos makroekonomikos apžvalga Nr. 57, 2014 m rugsėjis).

Įvedus Lietuvoje eurą 2015 metais laukiamas palūkanų normos sumažėjimas, kas būtų naudinga ir gyventojams, ir verslui. Virš 70 proc. gyventojų paskolų yra paimtos eurais, todėl tarpbankinė situacija šiems klientams po euro įvedimo neturėtų keistis. Euro įvedimą labiausiai pajustų kita gyventojų grupė (apie 25 proc.), kuri yra paėmusi paskolas litais su kintama palūkanų norma, kurios pagrindą sudaro VILIBOR (vidutinės tarpbankinės palūkanų, už kurias bankai yra pasiruošę paskolinti lėšų litais kitiems bankams, normos). Kitas svarbus aspektas – paskolos verslui. Paskolos verslui yra paimtos eurais ir litais maždaug po vienodą sumą, paskolų apimtys ir verslui, ir gyventojams taip pat yra panašios (atitinkamai 23,966 mlrd. Lt ir 22,799 mlrd. Lt), tačiau paskolos

litais verslui sudarytų apie 12 mlrd. Lt ir yra apie 2 kartus didesnės nei paskolos gyventojams. Verslo paskolų palūkanų normos litais daug aukštesnės, todėl įvedus eurą sumažėtų jiems paskolų kaina ir tuo pačiu jų produkcijos kaštai, atsirastų daugiau stimulo skolintis investicijoms. 2015 metais įvedus eurą, mažės valiutos (euro) keitimo išlaidos sumažės. Valiutų keitimo išlaidas sudaro komercinių bankų nustatytas valiutų keitimo kursas, išlaidos valiutų keitimo operacijoms ir pervedimams (atsiskaitymams) eurai. Jei valiutos keitimo mokestis gryniaisiais svyruoja nuo 1-4 Lt už vienkartinę operaciją, o keičiant internetinėje bankininkystėje – dar mažiau, tai pervedimo mokestis į sąskaitas užsienio valiuta žymiai didesnis 50-60 Lt. (Saldžiūnienė, 2014).

Remiantis Lietuvos banko valdybos pirmininku Vitu Vasiliausku prognozuojama, kad įsivedus eurą 2015 metais Vyriausybės palūkanų normos turėtų sumažėti 0,8%, namų ūkio paskolos – 0,56 %, o nefinansinių įmonių paskolos – 0,49%.

Gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių prognozės 2014-2016 metais.

Gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys pirmiausia priklausys nuo paklausos būstui 2014-2016 metais. Taip pat statybos darbų apimtys priklausys nuo infliacijos, bankų kreditavimo sąlygų statytojams ir gyventojams bei gyventojų pajamų lygio 2014-2016 metais.

SEB banko analitikai teigia, kad dėl Rusijos pritaikytų sankcijų, kilus valstybės ir kai kurių įmonių finansų įtampai, 2014 metais truputį lėčiau kils vidutinis darbo užmokestis iki 4,5%. 2015 m. VDU kilimo prognozė sumažinta nuo 6,5 % iki 5%, o 2016 metais tikimasi 5,5 % VDU augimo.

Remiantis LR Finansų ministerijos skelbiama informacija, vidutinis darbo užmokestis prognozuojama didės nuosaikiu tempu: 2014 metais- 5,3%, 2015 metais – 5,8%, 2016 metais – 6,0%.

“DNB” banko prognozės teigia, kad vidutinis mėnesinis darbo užmokestis 2014 metais didės 4%, 2015 metais - 4%, o 2016 metais – 5%.

„Swedbank” vyriausiasis ekonomistas Nerijus Mačiulis teigia, kad atlyginimai 2014 ir 2015 metais augs atitinkamai, 4,5% ir 5,5%, realų darbo užmokestį kels mažesnė infliacija ir prognozuojamas didesnis neapmokestinamas pajamų dydis (NPD). 2015 ir 2016 metais NPD, tikėtina, bus padidintas maždaug dešimtadaliu. Atlyginimų augimas 2016 metais paspartės iki 7,0%, ir tokį augimą taip pat skatins didinamas minimalus mėnesinis atlyginimas (MMA). Prognozuojama, kad nuo 2015 metų MMA bus padidintas iki 300 eurų, o 2016 metų pabaigoje jau sieks 350 eurų.

Metinį vidutinį darbo užmokesčio augimą 2014-2016 metais Lietuvoje lems minimalios mėnesinės algos didinimas, gerėjantys našumo rodikliai bei stiprėjančios struktūrinės darbo rinkos problemos. Ekonomikai dirbant didėjančiu pajėgumu, vis daugiau įmonių susiduria su tinkamos

kvalifikacijos darbuotojų trūkumu. Darbo jėgos gretos retėja ir dėl emigracijos ir „protų“ nutekėjimo procesų. Tai verčia darbdavius vilioti darbuotojus patrauklesniais atlyginimais.

Gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys pinigine išraiška 2014-2016 metais didės ir dėl aukštesnių technologinių reikalavimų naujiems pastatams. Europos Sąjungos (ES) direktyvos reikalauja, kad nuo 2014 metų statomi nauji namai (arba jų dalys) būtų ne mažesnės nei B energinės kategorijos. Kas kelerius metus tokie reikalavimai kils, todėl aukštesnės technologijos didins statybos darbų kainą.

Apibendrinant 2014-2016 metų makroekonomikos prognozes galima teigti, kad neigiamą įtaką ekonomikos augimui daro padidėjęs išorinės aplinkos neapibrėžtumas. Aštrėjantis Rusijos ir Ukrainos konfliktas ir abipusės ES ir Rusijos sankcijos gali lemti lėtesnę svarbių Lietuvai užsienio prekybos partnerių ekonomikos plėtrą. Dėl Rusijos sankcijų atsiradus tam tikrų produktų pertekliui visoje ES rinkoje ir kai kuriose sankcijų paveiktose trečiojoje šalyse, Lietuvos įmonėms dėl paaštrėjusios konkurencijos gali būti sunkiau perorientuoti eksporto srautus, o tolesnis Rusijos rublio nuvertėjimas mažintų Lietuvos eksporto konkurencingumą Rusijos rinkoje bei Lietuvos patrauklumą turistams iš Rusijos. Prastėjanti Rusijos sankcijų paveiktų Lietuvos įmonių (maisto ir tekstilės pramonės, transporto ir žemės ūkio sektoriuose) padėtis gali turėti nepalankų poveikį darbo rinkos raidai ir mažinti vartojimą. Dėl pigios žemės ūkio produkcijos labiau atpigus maisto produktams, dėl žemų gamtinių išteklių kainų – dujoms, šilumos energijai ir degalams, o žemam infliacijos lygiui euro zonoje įsivyravus ilgesniam laikotarpiui, infliacija Lietuvoje būtų maža. Lėčiau mažėjantis nedarbo lygis, ne taip sparčiai augantis darbo užmokestis taip pat turėtų poveikį infliacijai. Neigiamų veiksnių (jei tokie pasireikštų) poveikį mažins Lietuvos buvimas euro zonos valstybe ir dėl to mažėjanti valiutos rizika, didinanti Lietuvos patrauklumą užsienio investuotojams. Euro įvedimo veiksnys taip pat turėtų padidinti Lietuvos patrauklumą turistams iš Vakarų Europos valstybių. Prie Lietuvos ekonomikos stabilumo prisidės efektyvus naujo 2014–2020 m. laikotarpio ES struktūrinių fondų lėšų panaudojimas. Ekonominės raidos scenarijaus išsipildymas priklausys ir nuo Lietuvos įmonių lankstumo ir gebėjimo dirbti ir konkuruoti netikėtai kintančiose eksporto rinkose: jeigu įmonėms pavyks eksportuoti didesnę (ar mažesnę) dėl Rusijos sankcijų uždraustų prekių dalį, ūkio plėtra bus spartesnė. (Finansų Ministerija, 2014 m. rugsėjis).

Apibendrinant galima teigti, kad ekonominė būklė šalyje turi didelės įtakos nekilnojamojo turto rinkai, todėl šiame darbe pateiktos makroekonominių veiksnių prognozės 2014-2016 metais, turinčios įtakos ekonomikos būklei šalyje bei pačiai nekilnojamojo turto rinkai. Remiantis Lietuvos bankų: „SEB“, „Swedbank“ ir „DNB“ bei Lietuvos banko ir LR finansų ministerijos prognozėmis BVP 2014 metais sudarys nuo 2,7 % iki 3,0 %, 2015 metais – nuo 2,6 % iki 3,5 %; 2016 metais – nuo

3% iki 4%. Infliacija 2014 metais bus nuo 0,1% iki 0,4%, 2015 metais – nuo 0,7% iki 2%, 2016 metais nuo 1% iki 3%. Tuo tarpu VDU 2014 metais didės nuo 4,5 % iki 5,5%, 2015 metais – nuo 4 % iki 5,8%, 2016 metais – nuo 5,5 % iki 7 %. Paskolų portfelio didėjimo 2014 m., 2015 m. ir 2016 m. prognozės – atitinkamai 2,5 %, 3,0 % ir 3,0 %, prognozuojamos palūkanų normos 2015 metais sudarys 3,75%, 2016 metais – 4,25%.

3.2 Nekilnojamo turto rinkos ekspertų prognozės

Lietuvai besiruošiant 2015 metais įstoti į euro zoną, ekspertai ramina – euras nekilnojamo turto kainoms įtakos arba neturės, arba turės tik teigiamą.

Pagal nekilnojamojo turto bendrovių prognozes, kiekvienoje valstybėje kainos kinta pagal tam tikrus ekonominius ciklus, o valiutos pakeitimas tam neturės reikšmingos įtakos.

„Stebint kaimyninių valstybių patirtį, galima teigti, jog po euro įvedimo ir Taline, ir Rygoje nekilnojamojo turto rinkos kainos ne tik kad nepakilo, bet ir šiek tiek krito. Vienas iš mitų, kad įvedus eurą rinka gali žymiai pasikeisti, bent jau Estijoje, buvo sugriautas. 2011 m. sausio 1 d. Estijoje buvo įvestas euras, o Taline 2011 metais, palyginti su 2010 m., sandorių kiekis sumažėjo 2 %. Rygoje sandorių kiekis po euro įvedimo taip pat sumažėjo. Tačiau reikia nepamiršti, kad rinka visada yra sezoniška. Metų pabaigoje sandorių kiekis pakyla, metų pradžioje sumažėja, ir paskui rinka vėl atsigauna. Vyrauja rinkos sezoniškumas“, – teigia “Ober-Haus” vertinimų ir rinkos tyrimų departamento vadovas Saulius Vagonis.

Remiantis UAB “Ober-HAUS” atstovu rinkos aktyvumas priklauso nuo ekonominės situacijos šalyje. Lietuvoje šiuo metu, atsigaunant ekonomikai, aktyvėja ir būsto rinka. Taline nuo euro įvedimo iki dabar kainos pakilo net 44 %, tačiau augimo bumas buvo ne valiutos keitimo metu, o tuomet, kai po krizės atsigavo šalies ūkis. Kainos iki euro įvedimo ir po euro įvedimo augo vos 10 %. Didžiausias augimas buvo fiksuojamas 2013 metais, kai Estijos ekonomika stipriai augo ir žmonės buvo pasiryžę pirkti būstą. Pakeitus valiutą žmonės neskuba įsigyti nekilnojamojo turto, o pirmiausia stengiasi adaptuoti savo išlaidas buitiniame gyvenime.

Apžvelgiant kitų Europos Sąjungos (ES) valstybių situaciją, matyti, kad euro įvedimas gali ir padidinti, ir sumažinti būsto kainas, priklausomai nuo šalies ekonominės padėties. Prancūzijoje ir Ispanijoje, po euro įvedimo praėjus trejiems metams, kainos pakilo 20 %, Belgijoje – 10 %. Tačiau Slovakijoje ir Vokietijoje kainos krito. Slovakijoje per trejus metus nuo euro įvedimo būsto kainos sumažėjo 20 %, Vokietijoje per tą laiką – 5 %. Slovakijos ir Vokietijos BVP pokyčiai rodo, kad tuo metu, kai buvo įvestas euras, šalies ekonomikos turėjo problemų. Slovakija pateko į momentą, kai visame pasaulyje buvo krizė, Vokietija taip pat savo laiku turėjo sunkumų. Ekonomika juda ciklais – kiekvieną nuosmukį seka pakilimas ir atvirkščiai. Lietuvos nekilnojamo rinka irgi juda ciklais – buvo

pasiekta viršūnė, tada dugnas ir dabar Lietuva yra pakilimo stadijoje ir euro įtaka bus svarbi tik tiek, kiek ji pakeis bendrą šalies ekonominę padėtį (Vagonis, 2014).

Nekilnojamo turto ekspertai teigia, kad euro įvedimo didesnis poveikis nekilnojamo turto rinkai bus 2014 metais, nei po euro įvedimo. Remiantis SEB banko analitike Vilija Tauraitė numatomas euro įvedimas privers litus iškeisti į eurus ir ištraukti pinigus iš „kojinių“. Neatmestina, kad šešėlinių santaupų turėtojai, apskritai vengdami keitimo į eurus, verčiau investuos į nekilnojamą turtą dar prieš euro įvedimą ir taip paskatins rinkos atsigavimą bei kainų didėjimą. Pagrindinė šešėlinių pinigų injekcijos į nekilnojamą turtą priežastis – apsauga nuo pinigų nuvertėjimo ar praradimo keičiantis valiutai. Lietuvos banko valdybos pirmininkas Vitas Vasiliauskas teigia, kad euras gali suveikti kaip katalizatorius, tačiau tai nėra pagrindinė priežastis, nes nekilnojamo turto kainos priklauso nuo šalies ekonominės padėties.

Šiuo metu nekilnojamo turto rinkos suaktyvėjimą lemia ne gyventojų nuogaštavimai dėl galimo euro įvedimo, bet ir bendra ekonominė šalies situacija – bankų sąlygos norintiesiems imti paskolą nekilnojamo turto įsigijimui itin palankios: mažos paskolų palūkanos, padidėję gyventojų vartojimo mastai, noras investuoti į nekilnojamą turtą – „įdarbinti“ pinigus, nes už išnuomotą būstą gaunamas pelnas siekia 5–8 proc. (bankų palūkanos už indėlius vos 0,7–1 proc.). Nekilnojamasis turtas populiarėja kaip investicinė priemonė, bent iš dalies leidžianti apsisaugoti nuo galimos infliacijos. Ekonomistų vertinimu, augant žmonių lūkesčiams, gerėjant jų ilgalaikėms ekonominėms perspektyvoms investicijos į nekilnojamąjį turtą atrodo vis patrauklesnės.

Būsto kainos pastaruosius metus po truputį kyla: pirmiausia dėl augančios ekonomikos ir gerėjančių pirkėjų lūkesčių. Tačiau patvirtinta Europos Sąjungos (ES) direktyva leidžia tikėtis, kad nuo 2014 metų butų kainos pradės augti dėl aukštesnių technologinių reikalavimų naujiems pastatams. Žinoma, gyventi naujos statybos namuose bus pigiau. Europos Sąjungos (ES) direktyvos reikalauja, kad nuo 2014 metų statomi nauji namai (arba jų dalys) būtų ne mažesnės nei B energinės kategorijos. Kas kelerius metus tokie reikalavimai kils, o 2021 metais visi naujos statybos butai turės būti A++ klasės. Tai reiškia, kad toks pastatas pagamins daugiau energijos negu pats suvartoja. Lietuvoje pamažu dygsta A energinės klasės daugiabučiai. Tokių namų vos keli Lietuvoje ir jie nesudaro net 1 % visos naujos statybos namų rinkos. Nuo 2016 metų visi naujai pastatyti daugiabučiai turės būti A energinio naudingumo klasės. Nuo 2016 metų naujų butų pirkėjų laukia mažesnės sąskaitos už šildymą ir aukštesnis komforto lygis gyvenamojoje erdvėje, tačiau kartu ir didesnė būsto kaina. (D. Dargis, 2014). Taigi išaugus statybos kaštams dėl naujų technologinių reikalavimų, didės ir naujos statybos būstų kainos.

Ekonomikos būklės lemiamą įtaką būsto kainoms rodo tai, kad nekilnojamo turto aktyvumas 2014 metais I ir II ketvirtį sparčiau augęs, 2014 metų III-ąjį ketvirtį šiek tiek sumažėjo. Tuo metu sumažėjo ir ekonomikos augimas, nors iki euro įvedimo liko keli mėnesiai. Tai įtakojo neapibrėžtumas dėl aktyvių Rusijos veiksnių ir galimo geopolitinio konflikto atoveiksmio Lietuvai.

2014 metų rugsėjį mėnesį „Ober-Haus“ analitikų užfiksuotas nežymus (0,2%) kainų sumažėjimas Vilniuje signalizuoja apie rinkos stabilizaciją pačiame aktyviausiame šalies regione. Tačiau bendri 2014 metų kainų pokyčių rodikliai išlieka teigiami. „Ober-Haus“ duomenimis, per devynis 2014 metų mėnesius Vilniuje butų kainos kilo 5,6% (senos statybos butų augimas sudarė 8,3%, naujos statybos – 3,2%), Panevėžyje - 2,6%, Klaipėdoje - 2,1%, Šiauliuose - 1,6%, ir Kaune - 1,4%.

Remiantis banko „Nordea“ vyriausioju ekonomistu Žygimantu Mauricu, nekilnojamo turto kainos jau šiek tiek pakilo, kaip ir buvo tikėtasi, prieš įsivedant eurą. Esminiu faktoriumi buvo ne tiek pats euro įvedimas, kiek stabilesnė ir gerėjanti šalies ekonominė padėtis. 2014 metų pirmą pusmetį naujos statybos būsto kainos augo sparčiau nei senos statybos būsto kainos, kai kuriuose projektuose fiksuojamas 10 % didesnis augimas. 2015 metais tokio augimo nebesitikima dėl per mažos paklausos: kai stabilizavosi nekilnojamo turto rinka ir kainos nustojo kristi bei šiek tiek ėmė didėti, sparčiai išaugo naujo nekilnojamo turto pasiūla, dėl to nevertėtų tikėtis, kad kainos kils. Artimiausiais metais bus daugiau nekilnojamo turto pasiūlos nei paklausos.

Lietuvos ekonomikos būklė turi įtakos nekilnojamo turto rinkai: kai kitų prekių kainos kyla labai mažai arba netgi krenta, tikimybė nekilnojamo turto kainoms kilti sumažėja. Remiantis banko „Nordea“ vyriausioju ekonomistu Žygimantu Mauricu, vertinant Europos centrinio banko veiksmus ir euro silpnėjimą, nekilnojamo turto kainos turėtų pradėti augti 2015 m. pabaigoje ir ypač 2016 m. Jeigu iki to laiko santykinai su Rusija bus mažiau įtempti, nekilnojamo turto kainų augimas turėtų grįžti į sveiką tempą ir siekti 3-5 %.

Europos centrinio banko siekiamas NT kainų augimas yra 2-3%.

Remiantis DNB banko vyriausiąja ekonomiste Indre Genyte-Pikčiene būsto rinkos sujudimas trukęs 2014 metų I ir II ketvirtį, 2014 metų III-ąjį ketvirtį netruko išsikvėpti, nes jį daugiau sąlygojo vadinamieji vienkartiniai, su euro įvedimu susiję nuogaštavimai, o ne fundamentalūs veiksniai. Namų ūkių vartojimo elgsena atsargesnė, nes gyventojai laukia, kaip išsispres geopolitinis konfliktas, kokį poveikį jis turės ekonomikai ir asmeniniams finansams, todėl stambius pirkinius yra linkę atidėti. Būsto rinkos perspektyvoms nepalankus ir šiuo metu susidaręs gyvenamojo nekilnojamo turto pasiūlos perteklius, tai ypač akivaizdu Vilniuje. Dėl susiklosčiusios mažesnės paklausos ir perteklinės pasiūlos, kainoms kilti erdvės nelieta.

2014 metų III-ąjį ketvirtį būsto rinkoje toliau augo pasiūlos ir paklausos disbalansas. Vilniuje neparduotų (laisvų ir rezervuotų) naujos statybos butų skaičius mušė rekordus, pasiekdamas 4000 ribą. Remiantis „Inreal“ konsultacijų ir analizės departamento vadovu Arnoldu Antanavičiumi, pardavimo statistika rodo, jog dabar esamą pasiūlą pavyktų išparduoti per vidutiniškai 1,37 metų laikotarpį, o tai visai neprastas rodiklis. Deja, kol kas tendencijos rodo šio rodiklio prastėjimą, tad atitinkamai tai reiškia artėjančius iššūkius ir didesnę konkurenciją nekilnojamo turto vystytojams. Labiausiai konkurencija turėtų būti ekonominės klasės segmente, kuriame sandorių skaičius sparčiai sumažėjo nuo rekordinių 719 butų, parduotų pirmąjį 2014 metų ketvirtį, iki 210 parduotų butų trečiąjį 2014 metų ketvirtį. Ekonominės klasės pirkėjus, tikėtina, sugrąžintų sumažėjusi geopolitinė įtampa bei su tuo susijusios rizikos, nes šiame segmente daug sandorių sudaroma skolintomis lėšomis ir pirkėjai yra itin jautrūs įvairiems išoriniams poveikiams.

„Ober-Haus“ duomenimis, 2014 metais Vilniuje iš viso planuojama baigti 2.794 naujų butų statybas, o 2015 metais - apie 2.900 naujų butų. Nagrinėjant šių apimčių perspektyvas rinkoje, reikėtų atsižvelgti į paklausos apimtį. „Ober-Haus“ duomenimis 2014 metais Vilniuje pastebima didelė paklausa: per tris 2014 metų ketvirčius pirminėje rinkoje buvo realizuota virš 2.360 naujų butų ir tai beveik sutampa su 2014 metų naujo būsto plėtros apimtimis Vilniuje. Vienas iš esminių indikatorių, kuris galėtų signalizuoti apie būsto pasiūlos perteklių, yra neparduotų butų kiekis jau pilnai įgyvendintuose projektuose. Tačiau 2014 metų III-asis ketvirtis to neparodo. „Ober-Haus“ duomenimis, Lietuvos didmiesčiuose bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė 21% mažiau nei prieš metus.

Remiantis „Swedbank“ ekonomistu Neriju Mačiuliu, vertinant ilgalaikes tendencijas, veiksnių, galinčių lemti spartų nekilnojamojo turto kainų augimą, taip pat nėra daug. 25-34 metų amžiaus gyventojų, kurie dažniausiai įsigyja būstą, dalis visuomenėje per ateinančius 15 metų sumažės nuo 15 %. iki 10 %. Urbanizacijos procesas susilpnės, nes būtent urbanizacija praėjusį dešimtmetį turėjo didelės įtakos būsto paklausos didmiesčiuose augimui. Ekonomisto skaičiavimais, labiausiai tikėtinas būsto kainų augimas ateinančių dešimtmetį bus artimas atlyginimų augimo tempui – apie 5 % per metus. Spekuliacijas NT rinkoje ribos ir Lietuvos banko nustatytos atsakingo skolinimo taisyklės, ir pagrindiniai veiksniai, lemsiantys kainų pokyčius, bus gyventojų pajamų augimas ir jų polinkis keltis į didesnio ploto ir aukštesnės kokybės būstus. Tai lems, kad kainų atotrūkis tarp senos statybos nerenovuotų ir naujos statybos būstų dar labiau didės. Sparčiai auganti naujos statybos butų pasiūla gali gerokai užgožti senos statybos butų paklausą. Ypač liūdnos prognozės laukia neplanuojamų renovuoti senų daugiabučių, kurių šildymo kaštai tris, o kartais net ir keturis kartus

viršija naujos statybos daugiabučių šildymo išlaidas. Taip pat auga kainų skirtumai ir tarp didžiųjų bei mažesnių Lietuvos miestų – pastaruosiuose būstų paklausa išliks labai silpna.

Apibendrinant galima teigti, kad stebint kaimyninių valstybių patirtį, po euro įvedimo ir Taline, ir Rygoje nekilnojamojo turto rinkoje žymių pokyčių neįvyko. Lietuvos nekilnojamo rinka juda ciklais – buvo pasiekta viršūnė, tada dugnas ir dabar mes esame pakilimo stadijoje ir euro įtaka bus svarbi tik tiek, kiek ji pakeis bendrą šalies ekonominę padėtį. Tačiau tikėtina, kad šešėlinių santaupų turėtojai, apskritai vengdami keitimo į eurus, verčiau investuos į nekilnojamą turtą dar prieš euro įvedimą ir taip paskatins rinkos atsigavimą. Šiuo metu nekilnojamo turto rinkos suaktyvėjimą lemia ne gyventojų nuogąstavimai dėl galimo euro įvedimo, bet bendra ekonominė šalies situacija – bankų sąlygos norintiesiems imti paskolą nekilnojamo turto įsigijimui itin palankios: mažos paskolų palūkanos, padidėję gyventojų vartojimo mastai, noras investuoti į nekilnojamą turtą, nes už išnuomotą būstą gaunamas pelnas siekia 5–8 proc. Nekilnojamo turto aktyvumas 2014 metais I ir II ketvirtį sparčiau augęs, 2014 metų, III-ąjį ketvirtį šiek tiek sumažėjo. Tai įtakojo ekonomikos augimo sumažėjimas dėl aktyvių Rusijos veiksnių ir galimo geopolitinio konflikto atoveiksmio Lietuvai. 2015 metais didelio kainų augimo nebesitikima dėl per mažos paklausos: kai stabilizavosi nekilnojamo turto rinka ir kainos nustojo kristi bei šiek tiek ėmė didėti, sparčiai išaugo naujo nekilnojamo turto pasiūla, dėl to nevertėtų tikėtis, kad kainos kils. Remiantis nekilnojamo turto ekspertų prognozėmis nekilnojamo turto kainos turėtų pradėti augti 2015 m. pabaigoje ir ypač 2016 metais. Jeigu iki to laiko santykiai su Rusija bus mažiau įtempti, nekilnojamo turto kainų augimas turėtų siekti 3-5 %. Europos centrinio banko siekiamas NT kainų augimas yra 2-3%.

IŠVADOS

1. Nekilnojamo turto rinkos pagrindą sudaro žemės sklypai, naujai sukurti objektai, rekonstruoti įvairių paskirčių pastatai. Nekilnojamo turto rinką galima klasifikuoti pagal skirtingus požymius: vietą, kainą, investavimo motyvus, nuosavybės teisės tipą. Tačiau pagal funkcinę paskirtį nekilnojamąjį turto rinką galima skirti į dvi stambias kategorijas: gyvenamąjį ir komercinį nekilnojamąjį turtą. Nuomos rodiklis ir kaina yra pagrindiniai nekilnojamo turto rinkos kintamieji. Nekilnojamo turto rinką kaip ir visas rinkas sąlygojantys veiksniai yra pasiūla, paklausa ir kaina. Kaina pasireiškia kaip paklausos ir pasiūlos sąveika ir rinkos aktyvumo rezultatas.

2. Nekilnojamojo turto rinkos vertę lemia daug veiksnių. Jie gali būti klasifikuojami įvairiai: į visuotinius ir individualius veiksnius, objektyvius ir subjektyvius veiksnius, ekonominius, socialinius, politinius, fizinius bei psichologinius veiksnius. Ekonominiai veiksniai išskiriami kaip lemiamos įtakos turintys nekilnojamo turto rinkos pokyčiams veiksniai. Ekonominius veiksnius, lemiančius nekilnojamo turto rinkos pokyčius sudaro makroekonominiai veiksniai ir mikroekonominiai veiksniai. Tačiau didžiausią įtaką nekilnojamo turto rinkai turi makroekonominiai veiksniai.

3. Nekilnojamo turto rinkos aktyvumo ciklai susideda iš keturių fazių: ekspansija, sulėtėjimas ir kritimas, nuosmukis ir pakilimas. Nekilnojamojo turto rinkos plėtros bei ekonomikos plėtros ciklą kreivės laiko atžvilgiu nesutampa. Nekilnojamojo turto rinkos nuosmukis paprastai fiksuojamas anksčiau nei prasideda visos ekonomikos nuosmukis, o pakilimo atkarpoje nekilnojamojo turto rinka iš tikrųjų tampa veiksniumi, skatinančiu visos ekonomikos plėtrą.

4. 2003 - 2004 metais Lietuvos nekilnojamo turto rinka buvo „augimo“ stadijoje. Tai įtakėjo auganti Lietuvos ekonomika, patrauklesnės būsto paskolų suteikimo sąlygos (mažėjančios palūkanos, pailgėjęs kreditavimo laikotarpis ir pan.), lengvatiniai būsto kreditai, artėjanti įstojimo į Europos Sąjungą data ir nedidelė naujo būsto pasiūla bei padidėjusi šių būstų paklausa. 2005 metais pasiekta „viršūnės“ stadija. Sparčiai kylanti ekonomika, augančios gyventojų pajamos bei gyventojų lūkesčiai, kad Lietuvai įstojus į Europos Sąjungą ir įvedus eurą, nekilnojamasis turtas brangs, didėjanti būsto paklausa ir nuo jos atsiliekanči pasiūla, palankios kreditavimo sąlygos lėmė spartų būstų kainų augimą. 2005 metais buvo užfiksuotas rekordinis būsto kainų augimas Lietuvos didmiesčiuose net iki 80%. 2006-2008 nekilnojamoji rinka buvo stabilizavimosi periode. 2009 metais pasiekta „dugno stadija“. Nuo 2008 metų pabaigos nekilnojamojo turto kainos pradėjo mažėti, rinkoje pradėjo formotis nekilnojamojo turto kainų „burbulas“, kuris „sprogo“ 2009 metais ir kainos smarkiai nukrito iki 30% didžiuosiuose Lietuvos miestuose. 2011-2013 metais nekilnojamojo turto rinka yra „atsistatymo“ periode 2011 metais nekilnojamo turto kainos ėmė po truputį kilti. Galima būtų teigti,

kad tam įtakos turėjo ir banko “Snoras” bankrotas. Sumažėjus pasitikėjimui bankine sistema, padaugėjo atvejų, kada dalis kitų bankų klientų nusprendė santaupas pakeisti nekilnojamuoju turto. 2012 metais nekilnojamo turto kainos labai nežymiai sumažėjo, lyginant su 2011 metais. 2013 metais nekilnojamojo turto kainos nežymiai kyla. Tai galima būtų paaiškinti stiprėjančia ekonomine situacija šalyje bei gerėjančiomis bankų finansavimo sąlygomis. Visus 2013 metus tarpbankinės palūkanų normos tiek litais tiek eurai buvo istoriškai žemos.

5. Kadangi ekonominė būklė šalyje turi didelės įtakos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos pokyčiams, darbe pateikta ekonominių veiksnių dinamika per 2003-2013 metus. Spartų ekonomikos augimą iki 2008 metų lėmė didėjantis BVP, TUI, SVKI, VDU, mažėjantis nedarbo lygis. Prasidėjus ekonominei krizei Lietuvoje 2008 metų pabaigoje, nuo 2009 metų pasikeitė ekonominė padėtis šalyje: BVP, TUI, SVKI, VDU sparčiai mažėjo, o nedarbo lygis šalyje didėjo. 2008 metais būstų kainos jau pradėjo mažėti, o kai kurie makroekonominiai rodikliai kaip BVP VDU ir SVKI ir toliau nežymiai augo tais metais. Tai patvirtina teorines nuostatas, kad nekilnojamojo turto rinkos nuosmukis paprastai fiksuojamas anksčiau nei prasideda visos ekonomikos nuosmukis. Nuo 2011 metų ekonominė padėtis šalyje stabilizavosi, tai parodo ir makroekonominių rodiklių teigiami pokyčiai: augo BVP, TUI, VDU, mažėjo nedarbo lygis šalyje.

6. Per 2003-2013 metus iš viso paskolų gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims buvo išduota daugiau kaip už 52,49 mlrd. Lt. Apie 70% visų išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims sudarė paskolos eurai. Tai įtakojo mažesnė palūkanų norma eurai nei litais, bei planuojamas euro įvedimas Lietuvoje. Nuo 2003 metų iki 2008 metų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti buvo išduota daugiau kaip už 37,5 mlrd. Lt., t.y. apie 71% visų išduotų paskolų per 2003-2013 metus. Vidutinė metinė palūkanų norma eurai per 2003-2013 metus buvo aukščiausia 2009 metais ir siekė 4,15%. 2013 metais vidutinė palūkanų norma eurai buvo mažiausia ir siekė 2.39%.

7. Per 2003-2013 metus buvo pastatyti 35231 gyvenamieji pastatai ir 75052 butai, išduoti 65466 statybą leidžiantys dokumentai. Didelė gyvenamųjų namų ir būstų paklausa 2003-2007 metais, liberalios banko paskolų sąlygos vartotojams ir statytojams, didino gyvenamųjų pastatų ir butų pasiūlą iki 2009 metų. Nuo 2009 metų kai bendra šalies ekonomika ir statybos bei nekilnojamojo turto rinkos patyrė stiprią recesiją, sumažėjo statomų gyvenamųjų pastatų ir butų kiekis bei išduodamų statybą leidžiančių dokumentų kiekis. Nuo 2011 metų iki 2013 metų nežymiai daugėjo pastatytų gyvenamųjų namų ir butų bei išduodamų statybos leidimų skaičius. Gyvenamųjų namų statybos darbų apimtys sumine išraiška nuo 2003 iki 2008 metų augo daugiau kaip 5 kartus, 2009 metais prasidėjus ekonominei krizei, sumažėjo net 66,99% lyginant su 2008 metais. Nuo 2011 metų

iki 2013 metų atliktų statybos darbų apimtys sumine išraiška didėja vidutiniškai po 17,77 % kasmet. SSKI nuo 2003 metų padidėjo iki 2007 metų sparčiai didėjo. Tai įtakojo tuo laikotarpiu didėjanti infliacija, padidėjusios statybinių medžiagų, mechanizmų, įrengimų kainos, augantys darbo užmokesčiai. 2008, 2009 metais SSKI sumažėjo, o nuo 2010-2011 metų nežymiai didėjo.

8. Atlikta koreliacinė regresinė analizė siekiant įvertinti ryšį tarp viso fondo visų būstų vidutinės 1m^2 kainos pokyčio ir BVP, TUI, nedarbo lygio, SVKI, VDU, palūkanų normos eurais, atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių sumine išraiška, paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimčių sumine išraiška per 2003-2013 metus parodė, kad viso fondo visų būstų vidutinės 1m^2 kainos pokyčiui didžiausią įtaką per 2003-2013 metus turėjo BVP, SVKI, atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys, išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims apimtys. Tai būtų galima paaiškinti tuo, kad augant BVP, gerėja žmonių gyvenimo sąlygos, kurios skatina vartotojus pasiryžti nekilnojamo turto įsigijimui. Kadangi nekilnojamas turtas yra prekė, tai jo vertė priklauso nuo infliacijos, todėl didėjant infliacijai, didėja ir būstų kainos. Didėjant gyvenamųjų pastatų statybos sąnaudoms, didėja ir būsto kaina. Kuo daugiau bankai išduoda paskolų gyvenamajam būstui įsigyti, tuo daugiau žmonių juos gali įsigyti, o didėjant būstų paklausai, didėja ir būstų kaina. Apskaičiuotas daugianarės koreliacijos koeficientas parodo labai stiprų viso fondo visų būstų vidutinės 1m^2 kainos pokyčio ryšį su BVP, SVKI, atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtimis, išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims apimtimis. Atlikti skaičiavimai patvirtina darbe iškeltą hipotezę, kad didžiausią poveikį gyvenamojo nekilnojamo turto kainų pokyčiams turi suderintas vartotojų kainų indeksas, atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys, išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimtys, bendras vidaus produktas.

9. Kadangi ekonominė būklė šalyje turi didelės įtakos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos pokyčiams, darbe pateiktos makroekonominių veiksnių prognozės 2014-2016 metais. Apibendrinant 2014-2016 metų makroekonomikos prognozes galima teigti, kad neigiamą įtaką ekonomikos augimui daro padidėjęs išorinės aplinkos neapibrėžtumas. Aštrėjantis Rusijos ir Ukrainos konfliktas ir abipusės ES ir Rusijos sankcijos gali lemti lėtesnę svarbių Lietuvai užsienio prekybos partnerių ekonomikos plėtrą. Remiantis Lietuvos bankų: "SEB", "Swedbank" ir "DNB" bei Lietuvos banko ir LR finansų ministerijos prognozėmis BVP 2014 metais sudarys nuo 2,7 % iki 3,0 %, 2015 metais – nuo 2,6 % iki 3,5 %, 2016 metais – nuo 3% iki 4%. Infliacija 2014 metais bus nuo 0,1% iki 0,4%, 2015 metais – nuo 0,7% iki 2%, 2016 metais nuo 1 % iki 3%. Tuo tarpu VDU 2014 metais didės nuo 4,5 % iki 5.5%, 2015 metais – nuo 4% iki 5,8%, 2016 metais – nuo 5,5 % iki 7 %. Paskolų portfelio didėjimo prognozės 2014 metais - 2,5 %, 2015 metais - 3,0 % ir 2016 metais - 3,0 %.

10. Stebint kaimyninių valstybių patirtį, po euro įvedimo ir Taline, ir Rygoje nekilnojamojo turto rinkoje žymių pokyčių neįvyko. Lietuvos nekilnojamo rinka juda ciklais – buvo pasiekta viršūnė, tada dugnas ir dabar mes esame pakilimo stadijoje ir euro įtaka bus svarbi tik tiek, kiek ji pakeis bendrą šalies ekonominę padėtį. Šiuo metu nekilnojamo turto rinkos suaktyvėjimą lemia ne gyventojų nuogastavimai dėl galimo euro įvedimo, bet bendra ekonominė šalies situacija – bankų sąlygos norintiesiems imti paskolą nekilnojamo turto įsigijimui itin palankios: mažos paskolų palūkanos, padidėję gyventojų vartojimo mastai, noras investuoti į nekilnojamą turtą, nes už išnuomotą būstą gaunamas pelnas siekia 5% – 8 %. Remiantis nekilnojamo turto ekspertų prognozėmis, nekilnojamo turto kainos turėtų pradėti augti 2015 m. pabaigoje ir ypač 2016 metais. Jeigu iki to laiko santykiai su Rusija bus mažiau įtempti, nekilnojamo turto kainų augimas turėtų siekti 3-5 %.

11. Apibendrinant galima būtų teigti, kad įsigyjant būstą, reikia priimti šį sprendimą gerai pasvėrus ir įvertinus savo galimybes, o ne vadovaujantis aplinkinių nuomonėmis ir nuogastavimais. Visi nekilnojamo turto ekspertai teigia, kad keičiama valiuta įtakos paskolų palūkanoms neturės, nes palūkanas diktuoja ne valiuta, o ekonomika. Šiuo metu būsto paklausą skatina žemos būsto paskolų palūkanos, dėl kurių savo būstą dabar labiau apsimoka pirkti nei nuomotis. „Swedbank“ ekonomistų skaičiuojamas nuomos pajamingumo rodiklis, kuris parodo metinių būsto nuomos pajamų ir būsto kainos santykį, Vilniuje yra 6,4 %, Klaipėdoje – 7 %, o Kaune – 9,1 %.

REKOMENDACIJOS

1. Pastaruoju metu daugėja atvejų kai gyvenamasis nekilnojamasis turtas, o ypač gyvenamieji namai, eksploatuojami jų ne pridavus valstybinei statybos inspekcijai ir jie nėra 100% baigtumu įregistruoti VĮ Registrų centre. Tai turi neigiamos įtakos nekilnojamo turto rinkos statistikai. Be to šių namų savininkai, jei jų nekilnojamas turtas būtų pridotas valstybinei statybos inspekcijai ir jo vertė viršytų 1 mln. litų, o nuo 2015 metų sausio mėn. 01 dienos 750 000 Lt, turėtų mokėti nekilnojamojo turto mokestį. Reikėtų drausti eksploatuoti nebaigtos statybos būstus, tai patikslintų nekilnojamojo turto rinkos statistiką ir papildytų valstybės biudžetą naujomis pajamomis.

2. Valstybė galėtų įvairiais būdais skatinti gyvenamojo nekilnojamo turto pasiūlą. Pavyzdžiui galėtų skirti daugiau lėšų socialinio būsto fondui plėtoti, t.y. lėšų socialinio būsto renovacijai, socialinio būstų statybai. Socialinio būsto sritis turėtų būti traktuojama kaip integrali NT rinkos dalis, kaip priemonė siekiant ekonominio augimo ir urbanistinės plėtros. Be to valstybės parama gyvenamųjų namų renovacijai turėtų būti didesnė. Taip pat turėtų būti suteiktos galimybės jauniems gabiems žmonėms bei jaunoms šeimoms lengvatinėmis sąlygomis įsigyti ar įsinuomoti būstą. Tai padėtų mažinti emigraciją jaunų žmonių iš Lietuvos.

3. Kadangi po ekonominės krizės, bankai yra perėmę daug nebaigtų NT projektų, tame tarpe ir gyvenamosios paskirties, bankai turėtų investuoti į šių projektų plėtrą arba suteikti galimybę verslui palankiomis sąlygomis įgyvendinti šiuos NT projektus. Tai būtų naudinga ir bankams, nes nebaigtos statybos reikalauja papildomų išlaidų jų priežiūrai, saugojimui, draudimui ir t.t.

4. Kadangi nekilnojamo turto rinkos perspektyvas ilguoju laikotarpiu lems ne tik palūkanų normos, vyriausybės politika, bankų politika ir bendra šalies ekonominė situacija, bet ir žemas gimstamumo rodiklis, mažėjantis gyventojų skaičius ir senėjanti visuomenė. Būtent šių problemų sprendimas turėtų sulaukti daug dėmesio, siekiant tvaraus ir subalansuoto ekonomikos augimo.

LITERATŪRA

1. Aleknavičius (2007) A. *Nekilnojamojo turto vertinimas. Metodiniai patarimai*. Lietuvos Žemės Ūkio universitetas. Žemėtvarkos katedra.
2. Armalytė G. *Ankščiau ar vėliau visi, gyvenantys su tėvais, susiduria su klausimu, vedančiu savarankiško gyvenimo link – o toliau nuomotis butą ar jį pirkti? ?* [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 11 29]. Prieiga per internetą: <http://www.delfi.lt/verslas/nekilnojamas-turtas/ar-butai-brangsz.d?id=60928123>
3. Azbainis. V. Rudzkienė (2011).V. *Pereinamo laikotarpio ir ekonomikos krizės poveikio nekilnojamo turto rinkai vertinimas. //Verslas: teorija ir praktika 2011 12 (2)*, p.150-161
4. Dubinas V. (1997). *Nekilnojamo turto rinka*, Vilnius: Lietuvos informacijos institutas.
5. Džikevičius (2006). *Infliacija ir pinigų perkamoji galia*.
6. Belinskaja L. Rutkauskas V. (2007). *Būsto kainų burbulų sprogdymas – problemos vertinimas// Ekonomika T.79*, p 161-167
7. Cohen V. (2012). *Komercinio nekilnojamojo turto rinkos modeliai ir veiksniai globalizacijos kontekste//Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2012* , Lietuvos turto vertintojų asociacija, Vilniaus universiteto ekonomikos fakultetas, p 18-29
8. Cohen V., Galinienė B. (2011). *Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos cikliškumas//Mokslo darbai*, p -25-33
9. Cohen V., Galinienė B. (2012). *Lietuvos nekilnojamojo turto rinka – brandumo link//Mokslo darbai*, p 15-21
10. Craig Hall (2004), *Timing the real estate market : how to buy low and sell high in real estate*, 3rd edition, New York : McGraw-Hill
11. D. Dargis. *Ar keisis prioritetai renkantis būstą?* [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 11 07]. Prieiga per internetą: <http://www.delfi.lt/verslas/nekilnojamas-turtas/d-dargis-ar-keisis-prioritetai-renkantis-busta.d?id=66317186>
12. D. Dargis. *2021 metai: butai brangs 25%, o šildymas bus nemokamas?* [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 11 07]. Prieiga per internetą: <http://www.delfi.lt/verslas/nekilnojamas-turtas/d-dargis-2021-metai-butai-brangs-25-proc-o-sildymas-bus-nemokamas.d?id=63811248>
13. DNB banko oficialus tinklapis. *Baltijos šalių makroekonominės prognozės*. [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 05 06]. Prieiga per internetą: <https://www.dnb.lt/lt/apzvalgos/baltijos-saliu-makroekonominės-prognozės>
14. *Ekonomikos ir NT rinkos apžvalga 2012/2013*. [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 05 06]. Prieiga per internetą:

http://www.inreal.lt/media/editor/inreal/rinkosapzvalgos/Inreal_ekonomikos_ir_NT_rinkos_apzvalga_2014H1.pdf

15. *Ekonomikos terminai*. [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 11 07]. Prieiga per internetą: <http://e-terminai.lt/>
16. *Ekonomikos terminai ir sąvokos. Mokomasis žodynas*. Vilniaus Pedagoginis universitetas. Ekonomikos katedra. Vilnius, 1999.
17. Etaplus.lt naujienų portalas. *Nekilnojamo turto kainos yra užprogramuotos augti*. [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 05 06]. Prieiga per internetą: <http://etaplus.lt/nekilnojamojo-turto-kainos-yra-uzprogramuotos-augti>
18. Fuks.E. *Ką simbolizuoja mažėjančios NT kainos?* [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 11 20]. Prieiga per internetą: <http://www.delfi.lt/verslas/nekilnojamas-turtas/ka-signalizuoja-mazejancios-nt-kainos.d?id=66336300>
19. Galininė, B. (1999). *Turto ekonomika ir vertinimas*. Vilnius: BSPB.
20. Galinienė B. (2004). *Turto ir verslo vertinimo sistema*, Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla
21. Galinienė B, Marčinskas A., Malevskienė S. (2006). *Baltijos šalių nekilnojamojo turto ciklai// Ūkio technologinis ir ekonominis vystymasis*, V.T. 12. Nr 2, p. 161-167.
22. Ginevičius R., Zubrecovas V., Ginevičius T. (2009). *Nekilnojamojo turto investicinių projektų efektyvumo vertinimo metodikos// Verslas: Teorija ir praktika* 10(3), p 181-90.
23. UAB „Inreal“, Nekilnojamas turtas. Rinkų apžvalgos. [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 05 06]. Prieiga per internetą: <http://www.inreal.lt/nekilnojamas-turtas/lt/rinkos-apzvalgos>
24. Investologija. Lt- racionalus investavimo vadovas (2011). *Investicijos į nekilnojamąjį turtą*. [interaktyvus] [žiūrėta 2014 05 06]. Prieiga per internetą: <http://www.investologija.lt/LT/nekilnojamas-turtas/27/11/investicijos-i-nekilnojama-turta/nekilnojamas-turtas-faktoriai-itakojantys-kainas/>
25. Kvederavičienė I. (2008) *Nekilnojamojo turto ūkio funkcionavimas pasaulinės ekonomikos pokyčių kontekste – sisteminis požiūris// Mokslo darbai*.
26. Kvederavičienė I. (2009) *Lietuvos nekilnojamojo turto rinka – ekonominės sistemos raidos išdava// Organizacijų vadyba: sisteminiai tyrimai*.
27. Kvederavičienė I. (2000) *Nekilnojamo turto charakteristikų įtaka investicijoms// Organizacijų vadyba: sisteminiai tyrimai*
28. Korpacz. Real estate investor survey – *Pricewaterhouse Coopers*, 2008
29. Lietuvos Respublikos centrinio banko oficialus tinklapis. *Euro įvedimo Lietuvoje 2015 metais kiekybinio poveikio šalies ekonomikai vertinimas*. [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 11 20]. Prieiga per internetą: http://www.lb.lt/kiekybinis_euro_tyrimas

30. Lietuvos Respublikos centrinio banko oficialus tinklapis. *Makroekonominės prognozės*. [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 11 20]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/makroekonominės_prognozės
31. Lietuvos Respublikos centrinio banko oficialus tinklapis. *Statistika*. [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 05 20]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/stat_pub/statbrowser.aspx?group=7279&lang=lt
32. Lietuvos respublikos aplinkos ministro įsakymas „*Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtis, būdų ir pobūdžio specifikacijos patvirtinimo*“ (2012)
33. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (2012)
34. LR Finansų ministerijos oficialus tinklapis. *Lietuvos ekonominių rodiklių projekcijos*. [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 11 17]. Prieiga per internetą: http://www.finmin.lt/web/finmin/aktualus_duomenys/makroekonomika
35. LR Finansų ministerijos oficialus tinklapis.(2014 09) *2014-2017 metų ekonominės raidos scenarijus*. [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 11 20]. Prieiga per internetą: http://www.finmin.lt/finmin.lt/failai/makroekonominės_prognozės/Ekonominės_raidės_scenarijai_s_aprasymas_2014rugsejis2.pdf
36. *Lietuvos Respublikos Nekilnojamo turto registro įstatymas* (2012)
37. Lietuvos Statistikos departamento oficialus puslapis. *Rodiklių duomenų bazė*. [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 05 02]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize1>
38. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas Nr. 705 „*Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai” patvirtinimo (2003 12 24)* [interaktyvus]. [žiūrėta 2013 05 06]. Prieiga per internetą: <http://www.spec.lt/?cid=774>
39. *Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas* Nr. IX-1582 (2003 05 27). [interaktyvus]. [žiūrėta 2013 05 06]. Prieiga per internetą: http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=212612&p_query=&p_tr2=
40. *Lietuvos Respublikos statybos įstatymas Nr I.- 1240* (1996 03 19). ? [interaktyvus]. [žiūrėta 2013 05 06]. Prieiga per internetą: http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=454053
41. Mindaugas Leika, Milda Valentaitė (2007). *Būsto kainų kitimo veiksniai ir bankų elgsena Vidurio ir Rytų Europos šalyse*.//Mokslo darbai
42. Marčytė R. (2011). *Ekonometrinis Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos prognozavimas*// Mokslo darbai.
43. Martišius, S. A. (2003). *Statistika*. Vilniaus universitetas: Ekonomikos fakultetas.

44. Ž.Mauricas. *Ar butai brangs? [interaktyvus].* [žiūrėta 2013 05 06]. Prieiga per internetą: <http://www.delfi.lt/verslas/nekilnojamas-turtas/ar-butai-brangsz.d?id=60928123>
45. *Nekilnojamojo turto terminų žodynas.* Vilnius, 2006
46. *Nekilnojamo turto rinka kitų rinkų sistemoje.* [interaktyvus]. [žiūrėta 2013 05 06]. Prieiga per internetą: <http://turtovertinimas.blogspot.com/2009/03/nekilnojamojo-turto-rinka-kitu-rinku.html>
47. NT naujienos. *Ne vien euras kels būstų kainas.* [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 04 07]. Prieiga per internetą: <http://ntnaujienos.lt/ne-vien-euras-kels-bustu-kainas/>
48. NT naujienos. *NT rinka laukia euro. Ką daryti – laukti ar investuoti?* [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 11 03]. Prieiga per internetą: <http://ntnaujienos.lt/nt-rinka-laukia-euro-ka-daryti-laukti-ar-investuoti/>
49. NT spekuliantai. *Geopolitinė įtampa išgąsdino ekonominės klasės būsto pirkėjus, bet kitų NT rinkos segmentų rodikliams įtakos neturėjo.* [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 11 20]. Prieiga per internetą: <http://www.ntspekuliantai.lt/lt/straipsniai/u/geopolitine-itampa-isingasdino-ekonomines-klases-bus-to-pirkejus-bet-kitu-nt-rinkos-segmentu-rodikliams-itakos-neturejo>
50. NT spekuliantai. SEB analitikai: *Lietuvos ekonomika sėmsis stiprybės iš vidaus rinkos.* [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 11 18]. Prieiga per internetą: www.ntspekuliantai.lt/lt/straipsniai/u/seb_analitikai-lietuvos-ekonomika-sėmsis-stiprybes-is-vidaus-rinkos
51. UAB „Ober-Haus“ oficialus tinklapis. *Rinkų apžvalgos* [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 05 06]. Prieiga per internetą: <http://www.ober-haus.lt/rinkos-apzvalgos/>
52. Pumput K, Šliogerienė J.(2014). *NT rinkos ir jos cikliškumų analizė makroekonominiu aspektu.* [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 11 03]. Prieiga per internetą: <http://jmk.statyba.vgtu.lt/index.php/conference/statyba2014/paper/viewFile/94/77>
53. VĮ „Registru centras“ oficialus tinklapis. *Būsto kainų pokyčiai.* [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 05 07]. Prieiga per internetą:
54. Rudzkiene V, Azbainis V. (2012) *Vartotojų lūkesčių ir būsto kainų ryšys pereinamosios ekonomikos šalyse*//Business Systems and Economics No 2
55. Saldžiūnienė. D. *Euras – būti ar nebūti?* [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 11 03]. Prieiga per internetą: <http://sc.bns.lt/view/item.php?id=165172>
56. Simanavičienė Ž., Keizerienė E, Žalgirytė L (2012). *Lietuvos nekilnojamojo turto rinka: nekilnojamojo turto ir statybos kainų analizė*“//*Ekonomika ir vadyba (3)*
57. Simanavičienė Ž., Keizerienė E. (2011). *Makroekonominių veiksnių įtaka Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos krizei*//*Ekonomika ir vadyba*

58. SEB banko oficialus tinklapis. (2014 06) *Lietuvos makroekonomikos apžvalga*. [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 09 08]. Prieiga per internetą: https://www.seb.lt/sites/default/files/web/document/lietuvos_makroekonomikos_apzvalga/lma56.pdf
59. SEB banko oficialus tinklapis. (2014 09) *Lietuvos makroekonomikos apžvalga*. [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 11 04]. Prieiga per internetą: https://www.seb.lt/sites/default/files/web/document/lietuvos_makroekonomikos_apzvalga/lma57.pdf
60. Sergeant. D.J (2009). *Lease, build or buy? Economy influences commercial real estate decisions*. // *Alaska Business Monthly*, p 52-55.
61. Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2003. *Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį*.
62. „Swedbank“ oficialus tinklapis. „Swedbank“ ekonomikos apžvalga: Šaltas dušas Lietuvos ekonomiką užgrūdins, bet jos neperšaldys. [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 11 04]. Prieiga per internetą: http://www.swedbank.lt/lt/articles_euro/view/2117
63. Swedbank“ oficialus tinklapis. „Swedbank ekonomikos apžvalga. [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 11 04]. Prieiga per internetą: http://www.google.lt/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CCUQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.swedbank.lt%2F%2Fpreview%2Fget%2F4147%2F1390294811_Swedbank_ekonomikos_apzvalga_2014_Sausis.pdf&ei=rr90VPbzIcHsaJe3gfAG&usq=AFQjCNH9x5JllwRtM1Xf8sCVE6qChB4shw&sig2=aIE4XTK3PNj0K6sdQxXLMQ
64. Rutkauskas A.V.(2001) *Nekilnojamojo turto plėtotė, investicijos ir rizika*. Vilnius „Technika“
65. Timinskaitė V. (2011). *Statybos ir nekilnojamojo turto rinka ekonominės krizės kontekste*// *Mokslo darbai*
66. Tupėnaitė L, Kanapeckienė L(2009). *Nekilnojamojo turto kainų burbulas ir jo pasekmės Baltijos šalims*// *Mokslas – Lietuvos ateitis*
67. Vagonis.S. *Belaukiant euro: rinkos stabtelėjimas vietoje lauktos karštinės*. [interaktyvus]. [žiūrėta 2014 11 17]. Prieiga per internetą: http://www.ntspekuliantai.lt/lt/straipsniai/u/belaukiant_euro%20rinkos_stabtelejimas_vietoje_lauktos_karstliges
68. Vainilkienė M, Rogatko Bogdan (2006). *Nekilnojamojo turto vadovas*. Vilnius: “Privati erdvė”
69. Venclauskienė D., Snieška V., Vasiliauskiene L (2011). *Skirtingos kainos tam pačiam gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto objektui pereinamosios ekonomikos šalyje?*// *Ekonomika ir vadyba*

70. Williams F. ir Monge P.(2006). *Statistika*. Vilnius:“Žara“
71. Wikipedija (2011), *Nekilnojamas turtas*
72. Wikipedija (2011), *Nekilnojamo turto rinka*
73. Максимов С. Н. *Экономика недвижимости*.(1999)

TERMINŲ ŽODYNAS

Šios sąvokos magistro darbe pateikiamos remiantis šaltiniais: Vilniaus Pedagoginis universitetas, ekonomikos katedra.(Vilnius, 1999); ekonomikos terminai ir sąvokos (mokomasis žodynas); ekonomikos terminai, e.terminai.lt.; Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai” patvirtinimo.

B

Bankas - finansų įstaiga, telkianti iš skolintojų jų laikinai laisvas lėšas ir santaupas, teikianti kreditus, tarpininkaujanti atliekant piniginius atsiskaitymus, leidžianti į apyvartą pinigus, vertybinius popierius, atlikinėjanti su jais susijusias operacijas ir kitas funkcijas.

Bendras vidaus produktas (BVP) - visų paslaugų ir prekių, pagamintų šalyje per tam tikrą laiką naudojant gamybos veiksnius neatsižvelgiant į tai, kurios šalies piliečiams tie veiksniai priklauso, pinigine išraiška. Bendrąjį šalies produktą galima apskaičiuoti trimis būdais: a) sumuojant vertes, kurias sukuria kiekviena ūkio šaka, pagamindama metinę produkciją (produkcijos apimties metodas); b) sumuojant pajamas, gaunamas už tam tikrą metinę produkciją; c) sumuojant metines išlaidas, reikalingas pagaminti prekėms ir teikti paslaugoms (išlaidų metodas).

Bruto darbo užmokestis – ikimokestinis darbo užmokestis, tenkantis vienam samdomajam darbuotojui, neatskaičius fizinių asmenų pajamų ir valstybinio socialinio draudimo mokesčių, kuriuos moka darbuotojas.

Butas - pastato dalis iš vieno ar kelių kambarių ir kitų pagalbinių patalpų, atskirta atitvaromis nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų arba negyvenamosios paskirties patalpų, skirta žmonėms gyventi; vieno buto namas.

Būstas (gyvenamosios patalpos) – vienbutis gyvenamasis namas, jo dalis, butas ar kitos gyvenamosios patalpos, tinkamos asmeniui arba šeimai gyventi.

Būsto paskola – paskolos rūšis. Būsto paskola gali būti išduota: gyvenamajam būstui pirkti ar statyti, gyvenamojo būsto apdailai ar rekonstrukcijai; žemės sklypui, kuriame planuojamas statyti namas, įsigyti.

C

Centrinis bankas - bankas, koordinuojantis šalies pinigų sistemos funkcionavimą ir bankų sistemos veiklą.

D

Darbas – žmogaus fizinių bei protinių gebėjimų naudojimas ekonominėms gėrybėms gaminti.

Darbo užmokestis - darbo įvertinimas pinigais, kurį sudaro pareiginė alga, priemokos, priedai ir premijos.

Daugiabutis namas - trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas. Daugiabučiame name gali būti ir negyvenamųjų patalpų - prekybos, administracinės, viešojo maitinimo ir kitos.

Defliacija - prekių ir paslaugų ilgalaikis bendrojo kainų lygio mažėjimas, dėl kurio didėja pinigų perkamoji galia. Defliacija atsitinka, kai infliacijos lygis nukrenta žemiau 0% t.y. neigiama infliacijos norma.

Dotacija – valstybės pašalpa (piniginės lėšos) firmoms, įmonėms, įstaigoms, skiriamos tam tikroms jų išlaidoms padengti, priemoka, materialinė pagalba

E

Ekonomikos augimas - gamybos didėjimo tendencija per ilgą laikotarpį. Tai gamybinių pajėgumų padidėjimas, kurį lemia technologijos patobulinimas, naudojamų išteklių kiekybinis bei kokybinis padidėjimas.

Ekonominis ciklas - ekonominės veiklos apimties ir aktyvumo nuolatiniai svyravimai.

Ekonomikos nuosmukis - bendrosios gamybos apimties, pajamų, užimtumo ir prekybos lygio sumažėjimas, paprastai trunkantis nuo pusės metų iki metų, apimantis daugelį nacionalinio ūkio sričių ir sukkeliantis jų sutrikimus.

Eksportas – prekių, technologijų, kapitalo, valiutos išvežimas į užsienį.

F

Fizinis asmuo – tai individualus asmuo, veikiantis asmeniškai savo vardu.

G

Gyvenamasis pastatas (gyvenamasis namas) – gyventi pritaikytas pastatas, kuriame daugiau kaip pusė naudingojo ploto yra gyvenamosios patalpos;

I

Infliacija - ilgalaikis bendrojo kainų lygio didėjimas, dėl kurio mažėja pinigų perkamoji galia. Infliacija paprastai apskaičiuojama pagal vartotojų kainų indeksą ir reiškiamą procentais.

Investicijos - ūkinė veikla, kurios metu ištekliai naudojami kuriant naują realų kapitalą.

Inžineriniai tinklai – statinio statybos sklype (išskyrus statinio vidų) ir už jo ribų nutiesti komunaliniai ar vietiniai vandentiekio, nuotėkų šalinimo, šilumos, dujų, naftos ar kito kuro, technologiniai vamzdiniai, elektros perdavimo, energijos bei nuotolinio ryšio (telekomunikacijų) linijos su jų maitinimo šaltiniais ir įrenginiais.

K

Kaina – prekės vieneto piniginis vertinimas.

Krizė - verslo ciklo fazė, kuriai būdinga: santykinai ilgai trunkantis didelis nedarbas, gamybos apimties mažėjimas, dėl to didelės dalies gamybinių pajėgumų nepanaudojimas.

Makroekonomika - ekonomikos šaka, tirianti bendrąją ekonomikos veiklą. Atliekant makroekonominę analizę tiriama ekonomika kaip visuma ir ekonominis gyvenimas plačiąja prasme.

Minimalus darbo užmokestis - įstatymu nustatytas mažiausias darbo užmokestis, kurį darbdavys gali mokėti už išdirbtą laiką ir kuriuo siekiama užtikrinti minimalų pragyvenimo lygį.

Mokesčiai - įstatymų nustatyti individualių asmenų, įmonių ir kitų ūkio subjektų privalomieji mokėjimai

N

Nedarbas - tai rinkos ekonomikos šalims būdingas socialinis reiškinys, kurio esmė ta, kad dalis šalies gyventojų, galinčių ir norinčių dirbti samdomąjį darbą, neturi darbo.

Nedarbo lygis - nedirbančios darbo jėgos, tačiau galinčios ir norinčios dirbti, bet nerandančios tinkamo darbo, santykio su visa darbo jėga procentinė išraiška.

Nekilnojamas turtas - gyventojui ar įmonei priklausantys gyvenamieji namai, butai, sodo nameliai, pastatai ir statiniai, kuriems nustatyta valstybinė teisinė registracija (žemė taip pat yra nekilnojamas turtas, visada apmokestinamas).

Nekilnojamojo turto kadastras – susistemintas ir metodiškai sutvarkytas nekilnojamųjų daiktų grafinių ir atributinių duomenų rinkinys (valstybinėje koordinacinių sistemoje), saugomas kompiuterių laikmenose.

Nekilnojamojo daikto kadastro duomenys – duomenys, apibūdinantys nekilnojamojo daikto dislokaciją, žemės gamtines ir ūkines savybes, statinių geometrinius parametrus bei nekilnojamųjų daiktų naudojimo sąlygas.

Nuoma - už tam tikrą mokestį nuomotojo suteikta teisė nuomininkui sutartą laiką valdyti ir naudoti turtą.

P

Pajamos - darbo užmokesčio, dividendų, palūkanų ar kita forma asmenų, įmonių arba visuomenės gaunami pinigai.

Paklausa – ekonominė kategorija, įvardijanti prekių ir paslaugų apimtį, kurią pirkėjai norėtų įsigyti.

Palūkanos - pinigų suma, kuri mokama už naudojimąsi skolintais pinigais. Tai atlyginimas kreditoriams už atsisakymą vartoti ir už prisiimtą riziką skolinant pinigus.

Palūkanų norma - skolinamojo kapitalo kaina; skolos dalis procentais, rodanti, kokia pinigų dalis, didesnė už pradinę skolos sumą, turi būti sumokėta.

Pasiūla – prekių kiekio, kurį pardavėjai nori ir gali parduoti ir kainos, už kurią ta prekė gali būti nupirkta, ryšys.

Pusiausvyra – ekonominė būklė, kai rinkos jėgos atsveria viena kitą ir nekyla tendencijų kuriems nors procesams keistis.

R

Recesija - bendro ekonomikos smukimo laikotarpis, kai bendrasis vidaus produktas (BVP) mažėja kelis ketvirčius iš eilės, išauga nedarbo lygis bei mažėja bendrovių pelnai.

S

Suderintas vartotojų kainų indeksas (SVKI) – tai tam tikras „vartotojų infliacijos“ kainų indeksas, nusakantis vidutinį kainų pokytį per tam tikrą laiko tarpą išlaikant vartotojų populiacijos sudėtį ir bazinio laikotarpio namų ūkių vartojimo išlaidų struktūrą.

Statybos darbai – visi darbai, atliekami statant arba griauinant statinį (žemės kasimo, mūrijimo, betonavimo, montavimo, pamatų ir stogų įrengimo, stalių, apdailos, įrenginių paleidimo ir derinimo.

Statybą leidžiantis dokumentas – leidimas statyti naują (naujus) statinį (statinius); leidimas rekonstruoti statinį (statinius); leidimas atnaujinti (modernizuoti) pastatą (pastatus); statinio projektas, kuriam raštu pritarė įgaliotas (įgalioti) valstybės tarnautojas (tarnautojai); rašytinis (rašytiniai) žemės sklypo ar gretimų žemės sklypų savininko (savininkų) ar valdytojo (valdytojų) sutikimas (sutikimai) dėl statybos; leidimas tęsti sustabdytą statybą.

Statybos sąnaudų kainų indeksas (SSKI) - parodo pagrindinių naujos statybos sąnaudų kainų pasikeitimą per tam tikrą laikotarpį. SSKI skaičiuojamas kaip medžiagų, mechanizmų darbo, darbo užmokesčio ir kitų sąnaudų, kurių reikia atrinktiems statiniams pastatyti, kainų pokyčių svertinis aritmetinis vidurkis.

Š

Šešėlinė ekonomika – visuminės ūkinės veiklos dalis, kai įvykdyti sandoriai ir gaunamos pajamos nėra oficialiai įregistruojami ir dėl to nelaikomi bendrojo nacionalinio produkto dalimis.

T

Tiesioginės užsienio investicijos (TUI) - užsienio fizinių ir juridinių asmenų šalyje arba šalies fizinių ir juridinių asmenų užsienyje įsigyjamas ilgalaikis turtas, žemė, pastatai, įrenginiai ar veikiančios įmonės (jų akcijos).

V

Valiutų kursas - dviejų valiutų tarpusavio keitimo proporcija.

PRIEDAI

Priedas Nr. 1

Nekilnojamo turto kainų pokyčių dinamika per 2003-2013 metus

1 lentelė

Įregistruotų egzistavusio fondo visų būstų (butų, namų) vidutinės 1 m² kainos pokyčių šalyje (palyginta su 1998 m. IV ketvirčiu, proc.) dinamika

Metai	Egzistavusio fondo visų būstų vidutinės 1 m ² kainos pokyčiai	Absoliutūs pokyčiai %	
		Bazinis	Grandinis
2003	121.7		
2004	133.7	12.1	12.1
2005	200.9	79.2	67.1
2006	275.2	153.5	74.3
2007	379.9	258.3	104.8
2008	390.8	269.2	10.9
2009	279.9	158.3	-110.9
2010	274.6	152.9	-5.3
2011	284.4	162.7	9.8
2012	267.1	145.5	-17.3
2013	275.3	153.7	8.2
Vidurkis	262.1		15.4

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis VĮ Registrų centro duomenimis

2 lentelė

Įregistruotų naujo fondo visų būstų (butų, namų) vidutinės 1 m² kainos pokyčių šalyje (palyginta su 1998 m. IV ketvirčiu, proc.) dinamika

Metai	Naujo fondo visų būstų vidutinės 1 m ² kainos pokyčiai	Absoliutūs pokyčiai %	
		Bazinis	Grandinis
2003	301.3		
2004	341.8	40.5	40.5
2005	488.8	187.6	147.1
2006	699.0	397.7	210.2
2007	853.1	551.8	154.1
2008	1001.9	700.7	148.9
2009	708.5	407.2	-293.5
2010	565.7	264.4	-142.8
2011	528.9	227.6	-36.8
2012	585.1	283.8	56.2
2013	610.7	309.4	25.6
Vidurkis	607.7		30.9

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis VĮ Registrų centru duomenimis

Įregistruotų viso fondo visų būstų (butų, namų) vidutinės 1 m² kainos pokyčių šalyje (palyginta su 1998 m. IV ketvirčiu, proc.) dinamika

Metai	Viso fondo visų būstų vidutinės 1 m ² kainos pokyčiai	Absoliutūs pokyčiai %	
		Bazinis	Grandinis
2003	132.2		
2004	151.8	19.6	19.6
2005	231.0	98.8	79.3
2006	326.0	193.8	95.0
2007	442.3	310.1	116.3
2008	492.8	360.6	50.5
2009	339.1	206.9	-153.8
2010	296.6	164.4	-42.4
2011	300.5	168.3	3.9
2012	290.7	158.5	-9.8
2013	301.1	168.9	10.4
Vidurkis	300.4		16.9

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis VĮ Registrų centras duomenimis

Makroekonominių veiksnių dinamika per 2003-2013 metus

1 lentelė

BVP dinamika

Metai	BVP to meto kainomis mln. Lt	Kitimo tempai % (Td)		Pokyčio tempai % (Tp)		Absoliutūs pokyčiai (mln. Lt)	
		Bazinis	Grandininis	Bazinis	Grandininis	Bazinis	Grandinis
2003	57232.43	100.00					
2004	62997.37	110.07	110.07	10.07	10.07	5764.94	5764.94
2005	72401.94	126.51	114.93	26.51	14.93	15169.51	9404.57
2006	83227.15	145.42	114.95	45.42	14.95	25994.72	10825.21
2007	99229.29	173.38	119.23	73.38	19.23	41996.86	16002.14
2008	111920.14	195.55	112.79	95.55	12.79	54687.71	12690.85
2009	92032.40	160.80	82.23	60.80	-17.77	34799.97	-19887.74
2010	95675.98	167.17	103.96	67.17	3.96	38443.55	3643.58
2011	106893.41	186.77	111.72	86.77	11.72	49660.98	11217.43
2012	113734.70	198.72	106.40	98.72	6.40	56502.27	6841.29
2013	119468.97	208.74	105.04	108.74	5.04	62236.54	5734.27
Vidurkis	92255.80		108.13		8.13		6223.65

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

2 lentelė

TUI dinamika

Metai	TUI mln. Lt	Kitimo tempai % (Td)		Pokyčio tempai % (Tp)		Absoliutūs pokyčiai (mln. Lt)	
		Bazinis	Grandininis	Bazinis	Grandininis	Bazinis	Grandinis
2003	13699.42	100.00					
2004	16192.60	118.20	118.20	18.20	18.20	2493.18	2493.18
2005	23895.80	174.43	147.57	74.43	47.57	10196.38	7703.20
2006	28924.60	211.14	121.04	111.14	21.04	15225.18	5028.80
2007	35503.90	259.16	122.75	159.16	22.75	21804.48	6579.30
2008	31733.28	231.64	89.38	131.64	-10.62	18033.86	-3770.62
2009	31787.14	232.03	100.17	132.03	0.17	18087.72	53.86
2010	34634.94	252.82	108.96	152.82	8.96	20935.52	2847.80
2011	38080.70	277.97	109.95	177.97	9.95	24381.28	3445.76
2012	41781.09	304.98	109.72	204.98	9.72	28081.67	3700.39
2013	42789.99	312.35	102.41	212.35	2.41	29090.57	1008.90
Vidurkis	30820.31		113.02		13.02		2909.06

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Suderinto vartotojų kainų indekso dinamika

Metai	SVKI %	Absoliutūs pokyčiai (%)	
		Bazinis	Grandinis
2003	-1.1		
2004	1.2	2.3	2.3
2005	2.7	3.8	1.5
2006	3.7	4.8	1
2007	5.7	6.8	2
2008	10.9	12	5.2
2009	4.5	5.6	-6.4
2010	1.3	2.4	-3.2
2011	4.1	5.2	2.8
2012	3.1	4.2	-1
2013	1	2.1	-2.1
Vidurkis	3.37		0.21

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Vidutinio bruto darbo užmokesčio dinamika

Metai	VDU (bruto) Lt	Kitimo tempai % (Td)		Pokyčio tempai % (Tp)		Absoliutūs pokyčiai (Lt)	
		Bazinis	Grandininis	Bazinis	Grandininis	Bazinis	Grandinis
2003	1072.6	100.00					
2004	1149.3	107.15	107.15	7.15	7.15	76.70	76.70
2005	1276.2	118.98	111.04	18.98	11.04	203.60	126.90
2006	1495.7	139.45	117.20	39.45	17.20	423.10	219.50
2007	1802.4	168.04	120.51	68.04	20.51	729.80	306.70
2008	2151.7	200.61	119.38	100.61	19.38	1079.10	349.30
2009	2056	191.68	95.55	91.68	-4.45	983.40	-95.70
2010	1988.01	185.34	96.69	85.34	-3.31	915.41	-67.99
2011	2045.9	190.74	102.91	90.74	2.91	973.30	57.89
2012	2123.8	198.00	103.81	98.00	3.81	1051.20	77.90
2013	2230	207.91	105.00	107.91	5.00	1157.40	106.20
Vidurkis	1762.87		107.92		7.92		115.74

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Nedarbo lygio dinamika

Metai	Nedarbo lygis %	Absoliutūs pokyčiai (%)	
		Bazinis	Grandinis
2003	12.4		
2004	10.9	-1.5	-1.5
2005	8.3	-4.1	-2.6
2006	5.8	-6.6	-2.5
2007	4.2	-8.2	-1.6
2008	5.8	-6.6	1.6
2009	13.8	1.4	8
2010	17.8	5.4	4
2011	15.4	3	-2.4
2012	13.4	1	-2
2013	11.8	-0.6	-1.6
Vidurkis	10.87		-0.06

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Paskolų gyvenamajam būstui įsigyti fiziniams asmenims dinamika

Metai	Paskolos gyv. būstui įsigyti mln. Lt	Kitimo tempai % (Td)		Pokyčio tempai % (Tp)		Absoliutūs pokyčiai (mln. Lt)	
		Bazinis	Grandininis	Bazinis	Grandininis	Bazinis	Grandinis
2003	1909	100					
2004	3421	179.20	179.20	79.20	79.20	1512.00	1512.00
2005	5282	276.69	154.40	176.69	54.40	3373.00	1861.00
2006	7650.9	400.78	144.85	300.78	44.85	5741.90	2368.90
2007	10817	566.63	141.38	466.63	41.38	8908.00	3166.10
2008	8420.7	441.11	77.85	341.11	-22.15	6511.70	-2396.30
2009	3626.1	189.95	43.06	89.95	-56.94	1717.10	-4794.60
2010	2438.6	127.74	67.25	27.74	-32.75	529.60	-1187.50
2011	3023.1	158.36	123.97	58.36	23.97	1114.10	584.50
2012	2954	154.74	97.71	54.74	-2.29	1045.00	-69.10
2013	2956.6	154.88	100.09	54.88	0.09	1047.60	2.60
Vidurkis	4772.64		112.98		12.98		104.76

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Lietuvos banko ir UAB „Inreal“ duomenimis

Mikroekonominių veiksnių dinamika per 2003-2013 metus

1 lentelė

Baigtų statyti gyvenamųjų pastatų dinamika

Metai	Baigtų statyti pastatų skaičius vnt.	Kitimo tempai % (Td)		Pokyčio tempai % (Tp)		Absoliutūs pokyčiai (vnt.)	
		Bazinis	Grandininis	Bazinis	Grandininis	Bazinis	Grandininis
2003	2158	100.00					
2004	2936	136.05	136.05	36.05	36.05	778	778
2005	2724	126.23	92.78	26.23	-7.22	566	-212
2006	2821	130.72	103.56	30.72	3.56	663	97
2007	3304	153.10	117.12	53.10	17.12	1146	483
2008	4027	186.61	121.88	86.61	21.88	1869	723
2009	3964	183.69	98.44	83.69	-1.56	1806	-63
2010	2899	134.34	73.13	34.34	-26.87	741	-1065
2011	3733	172.98	128.77	72.98	28.77	1575	834
2012	3198	148.19	85.67	48.19	-14.33	1040	-535
2013	3467	160.66	108.41	60.66	8.41	1309	269
Vidurkis	3202.82		106.58		6.58		130.90

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

2 lentelė

Baigtų statyti butų skaičiaus dinamika

Metai	Baigtų statyti butų skaičius vnt.	Kitimo tempai % (Td)		Pokyčio tempai % (Tp)		Absoliutūs pokyčiai (vnt.)	
		Bazinis	Grandininis	Bazinis	Grandininis	Bazinis	Grandininis
2003	4628	100					
2004	6804	147.02	147.02	47.02	47.02	2176	2176
2005	5933	128.20	87.20	28.20	-12.80	1305	-871
2006	7292	157.56	122.91	57.56	22.91	2664	1359
2007	9286	200.65	127.35	100.65	27.35	4658	1994
2008	11829	255.60	127.39	155.60	27.39	7201	2543
2009	9400	203.11	79.47	103.11	-20.53	4772	-2429
2010	3667	79.24	39.01	-20.76	-60.99	-961	-5733
2011	5066	109.46	138.15	9.46	38.15	438	1399
2012	5221	112.81	103.06	12.81	3.06	593	155
2013	5926	128.05	113.50	28.05	13.50	1298	705
Vidurkis	6822.91		108.50		8.50		129.80

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Priedo Nr. 3 tęsinys

3 lentelė

Naujų statybą leidžiančių dokumentų dinamika

Metai	Naujų gyv. statybą leidžiančių dokumentų sk. vnt,	Kitimo tempai % (Td)		Pokyčio tempai % (Tp)		Absoliutūs pokyčiai (vnt.)	
		Bazinis	Grandininis	Bazinis	Grandininis	Bazinis	Grandinis
2003	2859	100.00					
2004	4001	139.94	139.94	39.94	39.94	1142	1142
2005	5488	191.96	137.17	91.96	37.17	2629	1487
2006	7486	261.84	136.41	161.84	36.41	4627	1998
2007	8800	307.80	117.55	207.80	17.55	5941	1314
2008	8189	286.43	93.06	186.43	-6.94	5330	-611
2009	5994	209.65	73.20	109.65	-26.80	3135	-2195
2010	5876	205.53	98.03	105.53	-1.97	3017	-118
2011	4824	168.73	82.10	68.73	-17.90	1965	-1052
2012	5378	188.11	111.48	88.11	11.48	2519	554
2013	6571	229.84	122.18	129.84	22.18	3712	1193.
Vidurkis	5951.45		111.11		11.11		371.20

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

4 lentelė

Atliktų gyvenamųjų pastatų statybos darbų to meto kainomis dinamika

Metai	Atlikti statybos darbai to meto kainomis tūkst. Lt	Kitimo tempai % (Td)		Pokyčio tempai % (Tp)		Absoliutūs pokyčiai (tūkst. Lt)	
		Bazinis	Grandininis	Bazinis	Grandininis	Bazinis	Grandinis
2003	457081	100					
2004	647797	141.72	141.72	41.72	41.72	190716	190716
2005	849577	185.87	131.15	85.87	31.15	392496	201780
2006	1501690	328.54	176.76	228.54	76.76	1044609	652113
2007	2285716	500.07	152.21	400.07	52.21	1828635	784026
2008	2340372	512.03	102.39	412.03	2.39	1883291	54656
2009	772492	169.01	33.01	69.01	-66.99	315411	-1567880
2010	408461	89.36	52.88	-10.64	-47.12	-48620	-364031
2011	466097	101.97	114.11	1.97	14.11	9016	57636
2012	563792	123.35	120.96	23.35	20.96	106711	97695
2013	666648	145.85	118.24	45.85	18.24	209567	102856
Vidurkis	996338.45		114.34		14.34		20956.70

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Metinio statybos sąnaudų kainų indekso pokyčio dinamika

Metai	Metinis SSKI pokytis %	Absoliutūs pokyčiai(%)	
		Bazinis	Grandinis
2003	2.7		
2004	9.1	6.4	6.4
2005	9.2	6.5	0.1
2006	12.4	9.7	3.2
2007	17.8	15.1	5.4
2008	-2.4	-5.1	-20.2
2009	-15.4	-18.1	-13
2010	0.5	-2.2	15.9
2011	5	2.3	4.5
2012	3.9	1.2	-1.1
2013	4.4	1.7	0.5
Vidurkis	4.29		0.17

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento duomenimis

Makroekonominių veiksnių prognozės 2014-2016 metais

1 lentelė

BVP prognozės %	2014	2015	2016
"SEB" bankas"	2.70	3.20	4.00
"Swedbankas"	3.00	3.50	3.80
"DNB" bankas	2.80	2.60	3.00
Lietuvos bankas	2.90	3.30	
LR Finansų ministerija	2.90	3.40	3.80
<i>Vidurkis</i>	2.86	3.20	3.65
Infliacijos prognozės %			
"SEB" bankas"	0.10	0.70	1.00
"Swedbankas"	0.20	2.00	3.00
"DNB" bankas	0.20	1.20	2.00
Lietuvos bankas	0.40	1.20	
LR Finansų ministerija	0.30	1.20	2.00
<i>Vidurkis</i>	0.24	1.26	2.00
VDU prognozės %			
"SEB" bankas"	4.50	5.00	5.50
"Swedbankas"	4.50	5.50	7.00
"DNB" bankas	4.00	4.00	5.00
LR Finansų ministerija	5.30	5.80	6.00
<i>Vidurkis</i>	4.58	5.08	5.88
Nedarbo lygio prognozės %			
"SEB" bankas"	11.50	10.50	10.00
"Swedbankas"	10.90	9.70	8.50
"DNB" bankas	10.50	10.00	9.00
Lietuvos bankas	11.20	9.90	
LR Finansų ministerija	11.20	10.40	9.60
<i>Vidurkis</i>	11.06	10.10	9.28

Šaltinis :sudaryta darbo autoriaus remiantis SEB banko, „Swedbanko“, „DNB“ banko, Lietuvos banko, LR finansų ministerijos duomenimis