

ŠIAULIŲ UNIVERSITETAS
SOCIALINIŲ MOKSLŲ FAKULTETAS
EKONOMIKOS KATEDRA

Rūta GEDMINAITĖ
Ekonomikos studijų programos studentė

ŠIAULIŲ MIESTO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS
ANALIZĖ

Bakalauro baigiamasis darbas

Šiauliai, 2013

ŠIAULIŲ UNIVERSITETAS
SOCIALINIŲ MOKSLŲ FAKULTETAS
EKONOMIKOS KATEDRA

Rūta GEDMINAITĖ

ŠIAULIŲ MIESTO NEKILNOJAMOJO TURTO
RINKOS ANALIZĖ

Bakalauro baigiamasis darbas
Socialiniai mokslai, Ekonomika (04S)

Darbo vadovas:
doc. dr. Solveiga SKUNČIKIENĖ

Teigiu, kad bakalauro studijų baigiamasis darbas, kurį teikiu Ekonomikos studijų programos bakalauro kvalifikaciniam laipsniui įgyti yra originalus autorinis darbas.

(Studento parašas)

TURINYS

IVADAS	6
1. NEKILNOJAMO TURTO RINKOS ANALIZĖ TEORINIU ASPEKTU	9
1.1. Nekilnojamojo turto samprata.....	9
1.2. Nekilnojamojo turto rinkos samprata	12
1.3. Nekilnojamojo turto rinkos ciklas	17
1.4. Nekilnojamojo turto rinkos pokyčius lemiantys veiksniai.....	19
1.5. Valstybinis nekilnojamojo turto rinkos reguliavimas	22
1.6. Nekilnojamojo turto rinkos tyrimo metodologija	25
2.ŠIAULIŲ MIESTO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS ANALIZĖ 2005-2011	
METAIS	28
2.1. Nekilnojamojo turto paklausą lemiančių veiksnių vertinimas Šiaulių mieste.....	28
2.2. Nekilnojamojo turto pasiūlą lemiančių veiksnių vertinimas Šiaulių mieste	33
2.3. Šiaulių miesto nekilnojamojo turto kainų pokyčių vertinimas	37
2.3.1. Šiaulių miesto nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos kainų analizė.....	37
2.3.2. Nekilnojamojo turto kainų pokyčius Šiaulių mieste lėmusių veiksnių analizė	43
2.4. Nekilnojamojo turto operacijų Šiaulių mieste analizė	46
2.5.Valstybinis reguliavimas nekilnojamojo turto rinkoje	49
2.5.1. Nekilnojamojo turto mokesčio Šiaulių mieste analizė	49
2.5.2. Valstybės paramos būstui įsigyti ir daugiabučių namų modernizavimo Šiaulių mieste analizė	52
IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS	57
LITERATŪRA	61
PRIEDAI	66

LENTELĖS

1.1 lentelė. Nekilnojamojo turto apibrėžimai	9
1.2 lentelė. Nekilnojamojo turto rūšys	11
1.3 lentelė. Gyvenamojo ir komercinio nekilnojamojo turto palyginamosios charakteristikos	12
1.4 lentelė. Nekilnojamojo turto rinkos rūšys	16
1.5 lentelė. Nekilnojamojo turto rinkai įtakos darantys veiksniai	20
1.6 lentelė. Dinamikos eilučių rodiklių formulės	25
1.7 lentelė. Koreliacijos koeficiento vertinimo skalė.....	26
2.1 lentelė. Gyventojų skaičiaus dinamika Lietuvoje ir Šiaulių mieste, vnt. ir proc.	29
2.2 lentelė. Vidutinio mėnesinio neto darbo užmokesčio dinamika Šiaulių apskrityje ir Lietuvoje, Lt ir proc.	30
2.3 lentelė. Butų skaičius (vnt), tenkantis 1000 gyventojų, Lietuvos didžiausiuose miestuose	36
2.4 lentelė. 2 kambarių buto Šiaulių miesto centre įperkamumas	39
2.5 lentelė. 2 kambarių buto Šiaulių miesto gyvenamajame rajone įperkamumas.....	40
2.6 lentelė. Ryšys tarp vidutinės 2 kambarių buto centre 1 m ² pardavimo kainos Šiaulių mieste ir pasirinktų veiksnių.....	44
2.7 lentelė. Ryšys tarp vidutinės prekybinių patalpų centre 1 m ² pardavimo kainos Šiaulių mieste ir pasirinktų veiksnių.....	45
2.8 lentelė. Materialinių investicijų į nekilnojamojo turto operacijas Lietuvoje ir Šiaulių mieste dinamika, mln. Lt. ir proc.....	47
2.9 lentelė. Šiaulių mieste esančio nekilnojamojo turto apmokestinimo tarifai 2005-2011 m., proc.....	50
2.10 lentelė. Nekilnojamojo turto mokesčio dalis Šiaulių miesto savivaldybės biudžeto rodikliuose, proc.	52
2.11 lentelė. Socialinio būsto nuomos Šiaulių mieste ir Lietuvoje rodiklių dinamika, vnt. ir m ²	53
2.12 lentelė. Modernizuotų daugiabučių namų dinamika Šiaulių mieste ir Lietuvoje, vnt. ir proc.....	55

PAVEIKSLAI

1.1 pav. Nekilnojamojo turto sąvokos turinys	10
1.2 pav. Trumpo laikotarpio nekilnojamojo turto rinkos pusiausvyros modelis	13
1.3 pav. Ekonomikos ir nekilnojamojo turto rinkos ciklai	17
1.4 pav. Veiksniai ir jų rodikliai, darantys įtaką nekilnojamojo turto rinkai	21
2.1 pav. Gyvenamasis naudingas plotas (m^2), tenkantis vienam gyventojui, bei pokytis (proc.) Šiaulių mieste ir Lietuvoje	29
2.2 pav. Naujai išduotų būstui įsigyti paskolų litais ir eurai (mln. Lt) ir jų vidutinių palūkanų normų (proc.) dinamika Lietuvoje	31
2.3 pav. Suteiktos paskolos būstui įsigyti (metų pabaigoje) (mln. Lt) Šiaulių mieste bei pokytis (proc.) Šiaulių mieste ir Lietuvoje	32
2.4 pav. Veikiančių mažų ir vidutinių statybos įmonių skaičius Šiaulių mieste (vnt.) bei pokytis (proc.) Šiaulių mieste ir Lietuvoje	33
2.5 pav. Atlikta statybos darbų savo jėgomis (mln. Lt be PVM, to meto kainomis) Šiaulių mieste ir pokytis (proc.) Šiaulių mieste ir Lietuvoje.....	34
2.6 pav. Leisti statyti ir pastatyti gyvenamieji ir negyvenamieji pastatai (vnt.) Šiaulių mieste	35
2.7 pav. Materialinės investicijos į statybą (mln. Lt) Šiaulių mieste bei pokytis (proc.) Šiaulių mieste ir Lietuvoje	36
2.8 pav. Vidutinės 2 kambarių buto 1 m^2 pardavimo kainos (Lt/ m^2) Šiaulių mieste (lyginamos sausio mėnesio kainos).....	38
2.9 pav. Vidutinės butų nuomos kainos (Lt/mėn.) Šiaulių mieste (lyginamos sausio mėnesio kainos)	41
2.10 pav. Vidutinės prekybinių patalpų ir biurų pardavimo (Lt/ m^2) ir nuomos kainos (Lt/ m^2 / mėn) Šiaulių mieste (lyginamos sausio mėnesio kainos).....	42
2.11 pav. Veikiančių mažų ir vidutinių įmonių, atliekančių nekilnojamojo turto operacijas, skaičius Šiaulių mieste (vnt) bei pokytis (proc.) Šiaulių mieste ir Lietuvoje.....	47
2.12 pav. Šiaulių mieste įvykę nekilnojamojo turto sandoriai (vnt) pagal nekilnojamojo turto paskirtį.....	48
2.13 pav. Nekilnojamojo turto mokesčio pajamų surinkimo į Šiaulių miesto savivaldybės biudžetą vykdymas (tūkst. Lt ir proc.)	51
2.14 pav. Valstybės remiamas būsto kreditas Šiaulių mieste (tūkst. Lt) ir vidutiniškai vienai šeimai tenkantis būsto kreditas (tūkst. Lt) Šiaulių mieste ir Lietuvoje	54

IVADAS

Turtas, kuris nuosavybės teise gali priklausyti tiek valstybei, tiek privatiems asmenims yra vienas iš valstybės egzistavimo, vystymosi ir asmens gerovės užtikrinimo pagrindas.

Lietuvoje tam tikros ekonomikos šakos yra dar vis besivystančios ir nuolat kintančios. Tokia yra ir nekilnojamojo turto rinka. Nekilnojamojo turto tinkamas naudojimas, priežiūra ir plėtojimas skatina stabilų šalies ekonomikos vystymąsi. Nekilnojamąjį turtą vadinti *ekonominio potencialo sistemos* dalimi leidžia faktas, jog šis turtas per gamybą ir vartojimą prisideda prie bendrojo vidaus produkto kūrimo. Taip pat, nekilnojamojo turto rinka glaudžiai siejasi su statybų, bankininkystės, draudimo bei lizingo sektoriais, taip pat su vartojimo prekių rinka. Reikia nepamiršti ir nekilnojamojo turto agentūrų ar kitų finansinių tarpininkų, kurie siekia uždirbti iš nekilnojamojo turto kainų pokyčių.

Pastaraisiais metais nekilnojamojo turto kainos nuolat augo ir tokie nekilnojamojo turto kainų augimo tempai pranoko net ekonomistų prognozes. Susidarius palankioms sąlygoms įsigyti būstą ar kitą nekilnojamąjį turtą, nekilnojamojo turto rinkoje susiformavo perteklinė paklausa, nulemta tiek gyventojų noro įsigyti būsto saviems poreikiams tenkinti, tiek spekuliaciniais tikslais, kuri galų gale iššaukė „nekilnojamojo turto kainų burbulo“ sprogimą. Nepaisant to, šiuo metu, nekilnojamojo turto rinkoje yra pastebimi stabilizavimosi ženklai.

Temos naujumas ir aktualumas: Pasirinkta darbo tema apie nekilnojamojo turto rinką mokslinėje literatūroje mažiau nagrinėjama, palyginti su kitomis rinkomis, tokiomis kaip darbo ar vertybinių popierių. Moksliniuose darbuose nekilnojamojo turto rinkos tematika nagrinėjama įvairiais aspektais: I. Kvedaravičienė (2009, 2010) analizavo nekilnojamojo turto rinkų funkcionavimą skirtingose ekonominėse sistemose, B. Galinienė (2001, 2003, 2006) daugiau skyrė dėmesio nekilnojamojo turto vertinimui, V. Azbainis ir V. Rudzkienė (2009, 2011, 2012) savo darbuose akcentavo vartotojų lūkesčių įtaką nekilnojamojo turto rinkai. Nekilnojamojo turto burbulo formavimąsi tyrė L. Tupėnaitė ir L. Kanapeckienė (2009), L. Belinskaja ir V. Rutkauskas (2007). Žinant, kad nekilnojamojo turto rinka daro didelę įtaką kitoms rinkoms ekonomikoje, labai svarbu ištirti kokios priežastys lemia nekilnojamojo turto rinkos pakilimus ir nuosmukius. Taip pat, nekilnojamojo turto tema vyksta aktyvios diskusijos žiniasklaidoje, mokslinės konferencijos, rengiami tyrinėjimai bei rašomos įvairios apžvalgos. Pastaruoju metu ypač nagrinėjami klausimai, susiję su turto vertinimu, nekilnojamojo turto mokesčiais ir daugiabučių namų modernizavimu.

Tyrimo problema: Moksliniuose straipsniuose ir kituose tyrimuose nėra skiriama pakankamai didelio dėmesio regioninės (šiuo atveju Šiaulių miesto) nekilnojamojo turto

rinkos analizei, kurioje būtų gilinamasi, į ypač pastariaisiais metais įvykčius nekilnojamojo turto rinkos pokyčius ir juos sąlygojusius veiksnius.

Darbo objektas: Šiaulių miesto nekilnojamojo turto rinka.

Darbo tikslas: atlikti Šiaulių miesto nekilnojamojo turto rinkos ekonominę analizę 2005-2011 metų laikotarpiu.

Darbo uždaviniai:

1. Atskleisti nekilnojamojo turto rinkos sampratą ir nekilnojamojo turto rinką lemiančius veiksnius teoriniu aspektu.
2. Išanalizuoti nekilnojamojo turto paklausą ir pasiūlą lėmusius veiksnius Šiaulių mieste 2005-2011 metais.
3. Ištirti Šiaulių miesto nekilnojamojo turto kainas bei nustatyti, kokie veiksniai turėjo įtakos nekilnojamojo turto kainų pokyčiams.
4. Išnagrinėti nekilnojamojo turto operacijas ir įvykčius sandorius Šiaulių mieste.
5. Išanalizuoti nekilnojamojo turto mokesčio, valstybės paramos būstui įsigyti ir daugiabučių namų modernizavimo duomenis, siekiant pateikti rekomendacijas Šiaulių miesto savivaldybei.

Tyrimo metodai: Mokslinės literatūros analizė, statistinių duomenų analizė, lyginamoji analizė, duomenų sisteminimas ir grupavimas, dinaminė ir koreliacinė analizė.

Atsiribojimas: Šiame darbe nebus nagrinėjama viena iš nekilnojamojo turto rūšių – žemė. Priežastis, dėl kurios atsisakoma, yra tai, kad žemės rinkoje nebuvo tokių ryškių pokyčių kaip gyvenamojo ir komercinio nekilnojamojo turto rinkoje. Nekilnojamojo turto kainos analizuotos remiantis tik vienos nekilnojamojo turto agentūros (Ober-haus) sausio mėnesio duomenimis, kadangi tik pastaroji teikė išsamią statistiką. Tad atsiribojama nuo kituose nekilnojamojo turto agentūrose pateiktų nekilnojamojo turto kainų.

Nekilnojamojo turto kainą Šiaulių mieste veikia psichologiniai (iš jų ir lūkesčiai) ir spekuliaciniai veiksniai, tačiau darbe jie nenagrinėjami dėl negalėjimo įvertinti tikslios jų įtakos nekilnojamojo turto kainoms. Rašant darbą, buvo sudėtinga surinkti Šiaulių miesto nekilnojamojo turto rinkos analizei reikalingus duomenis.

Praktinis reikšmingumas: darbo rezultatai pateikti Šiaulių miesto savivaldybei, kurie yra naudingi, analizuojant nekilnojamojo turto rinkos vystymąsi Šiaulių mieste (žr. 1 priedą).

Buvo pristatytas pristatymas Šiaulių universiteto Socialinių mokslų fakulteto organizuotoje tarptautinėje mokslo darbų konferencijoje ir sekcijoje „Ekonominė analizė ir planavimas“ su darbu, kurio tema „Šiaulių miesto nekilnojamojo turto rinkos analizė“, užimta 3 vieta (žr. 2 ir 3 priedą).

Gedminaitė, R. (2013). Šiaulių miesto nekilnojamojo turto rinkos analizė: universitetinių pagrindinių studijų Ekonomikos bakalauro programos baigiamasis darbas / baigiamojo darbo vadovė doc. dr. S. Skunčikienė. Šiaulių universitetas, Ekonomikos katedra, 66 p. (85p.)

SANTRAUKA

Bakalauro baigiamajame darbe nagrinėjami 2005-2011 metais įvykę pokyčiai Šiaulių miesto nekilnojamojo turto rinkoje.

Darbą sudaro dvi dalys. Pirmoje dalyje pateikiama nekilnojamojo turto ir nekilnojamojo turto rinkos samprata, apžvelgiamas rinkos cikliškumas bei nekilnojamojo turto rinkos pokyčius lemiantys veiksniai. Taip pat, aptariama valstybės įtaka nekilnojamojo turto rinkai, pasireiškianti per jos vykdomą politiką. Antroje dalyje atlikta Šiaulių miesto nekilnojamojo turto paklausą ir pasiūlą lemiančių veiksnių analizė. Išanalizuotos gyvenamojo ir komercinio nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos kainos. Pasinaudojant koreliacine analize, nustatyta pasirinktų veiksnių įtaka nekilnojamojo turto kainoms. Ištirta nekilnojamojo turto operacijų veikla Šiaulių mieste. Taip pat, išanalizuoti nekilnojamojo turto mokesčiai, valstybės parama įsigyjant būstą bei daugiabučių namų modernizavimo duomenys.

Gedminaitė, R. (2013). Real estate market analysis in Siauliai: Bachelor Final Work of Economics / Research Advisor: doc. dr. S. Skunčikienė. Šiauliai University, Department of Economics, p.66 (p. 85)

SUMMARY

There in the final work of the bachelor degree are being analyzed changes in the real estate market in Siauliai during 2005-2011.

The work consists of two parts. In the first part there is supplied real estate and real estate market's conception, reviewed market's periodicals and the determined factors which influence the real estate market. Also there is discussed the state's influence on the real estate market ascertained through the prosecuted politics. In the second part there is made an analysis of Siauliai city real estate demand and offer determined factors analysis. Analyzed residential and commercial real estate trade and rent prices. Using the correlation analysis, there has been set an influence of the chosen factors for the prices of real estate. There has been researched real estate operations in Siauliai. Also, there has been analyzed real estate taxes, state support acquiring a dwelling and block of flats' modernization data.

1. NEKILNOJAMO TURTO RINKOS ANALIZĖ TEORINIU ASPEKTU

Šiame skyriuje aptariami nekilnojamojo turto ir jos rinkos teoriniai ypatumai, kadangi labai svarbu išsiaiškinti jų prasmę, siekiant detaliai išnagrinėti pasirinktą temą. Taip pat, teorinėje dalyje apžvelgtos nekilnojamojo turto rinkos ciklo fazės, rinkos pokyčius lemiančios priežastys bei valstybės nekilnojamojo turto rinkos reguliavimo priemonės.

1.1. Nekilnojamojo turto samprata

Turtas, pasak Vainienės (2008, p. 264), tai yra ekonominė gėrybė ir vertybė, priklausanti fiziniam arba juridiniam asmeniui. Bandant turto sąvoką struktūrizuoti pagal savo pobūdį gali būti išskiriamas kilnojamas ir nekilnojamas turtas (Galinienė, 2004, p.15). Pastarajam apibūdinti įvairūs autoriai naudoja skirtingus apibrėžimus, kurie pateikti 1.1 lentelėje.

1.1 lentelė

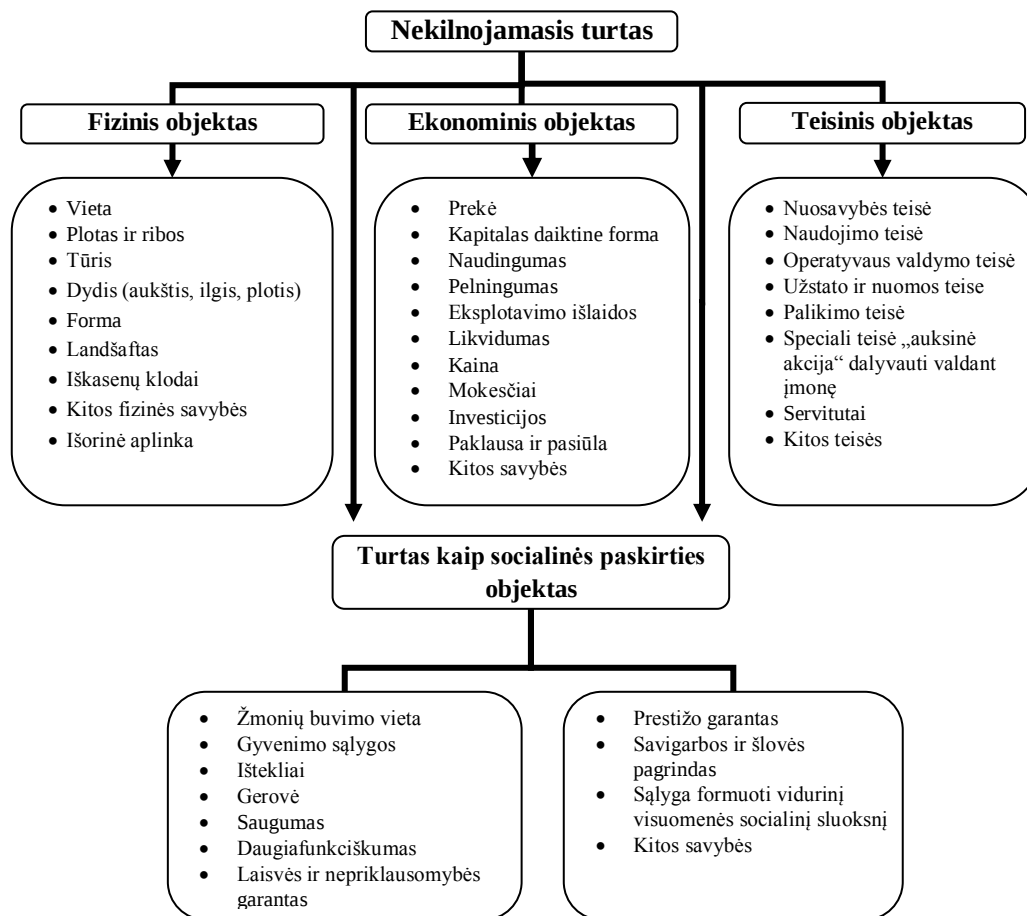
Nekilnojamojo turto apibrėžimai

Autorius, metai	Apibrėžimas
R. Vainienė, 2008	Nekilnojamas turtas – pagal prigimtį nejudinamas daiktas, t.y. žemė ir su ja susiję objektai, kurių negalima perkelti į kitą vietą nesumažinant jų vertės ar nepakeičiant paskirties ir formos. Nekilnojamajam turtui taip pat priskiriami objektai, nesantys tiesiogiai ant žemės ir neturintys žemės nuosavybės (pvz. butai).
W. J. Brzeski ir kt. , 2006	Nekilnojamas turtas – tai žemės paviršiaus dalis – žemės sklypas (bei viskas, kas su juo susiję), kuris turi apibrėžtas ribas ir priklauso savininkui.
Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas, 2005	Nekilnojamas turtas – nekilnojamojo turto registre registruojamos patalpos, inžineriniai ir kiti statiniai.
B. Galinienė, 2004	Nekilnojamas turtas - tai fizinis objektas, turintis fiksuotą vietą ir jam priklausančius išteklius po žeme ar virš žemės, taip pat teisės, interesai, nustatantys naudojimosi objektu sąlygas.
P.H. Collin, 2004	Nekilnojamas turtas - žemės arba pastatų nuosavybė.
A.V. Rutkauskas, 2001	Nekilnojamas turtas – tai deficitinė prekė, kurią sudaro žemė ir aplinkos įranga ir su visu tuo susieta nuosavybės teisė.
V. Dubinas, 1997	Nekilnojamas turtas - tai nejudinamas piliečių, įmonių ir organizacijų materialus turtas.

Šaltinis: sudaryta darbo autorės

Apžvelgti 1.1. lentelėje pateiktų autorių *nekilnojamojo turto* apibrėžimai, leidžia teigti, kad nekilnojamas turtas yra daiktas, turintis didelę vertę ir kurio negalima įprastai perkelti į kitą vietą. Taip pat išryškėja, kad nekilnojamas turtas, kaip prekė ekonomikoje, gali įgyti tokias formas: objektas natūroje, kurį galima vizualiai pamatyti, teisės į nekilnojamąjį turtą ir paslaugos galimybė naudoti turtą tam tikriems tikslams (Bagdžiūnienė, 2011, p.28). Aptartose nekilnojamojo turto sampratose akcentuojami pagrindiniai nekilnojamam turtui būdingi bruožai: ryšys su žeme, paskirtis, vertė ir nekilnojama prigimtis.

Dažniausiai nekilnojamasis turtas suvokiamas kaip fizinis objektas, turintis ekonomines, teises ir socialines savybes. Visai tai atspindi 1.1 paveiksle.



1.1 pav. Nekilnojamojo turto sąvokos turinys

Šaltinis: B. Galinienė (2004). Turto ir verslo vertinimo sistema. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla.

Kaip matyti, pateiktame 1.1 paveiksle, kiekvienai objekto rūšiai priskiriami tam tikri veiksniai. Taigi, kaip *fizinis objektas*, nekilnojamasis turtas apibrėžiamas kaip žemė ir jos priklausiniai, t. y. statiniai, ir nurodoma, kad tai yra materialusis turtas. Konkretizuojant tai apima ir fizinės daikto savybes – vietą, plotą, tūrį ir pan.

Teisiniu požiūriu nekilnojamasis turtas apima visus turtinius interesus, privilegijas ir teises, susijusias su nuosavybe į fizinį nekilnojamąjį turtą (Galinienė, 2004, p. 15). Dažniausiai teises į nekilnojamą turtą galima įgyti dviem būdais – perkant arba nuomojant, kai nuosavybės teisės disponuoti nekilnojamu turtu yra perleistos tik laikinai (Investicijos į..., 2010).

Ekonominės savybės galima apibūdinti, kaip suteikiančias pagrindą nekilnojamojo turto vertės didėjimui. Jam didelę reikšmę turi eksploatacinės išlaidos, mokesčiai, kaina, likvidumas ir pan. (Bagdžiūnienė, 2011, p. 28). Pagal B. Galinienę ir R. Stankauskienę

(2007), ekonominiu požiūriu nekilnojamajam turtui būtinos investicijos, norint jį išsaugoti ar plėsti, be to, jis savininkui gali būti pelningas. Tuo tarpu W. J. Brzeski ir kt. (2006) ekonominėmis savybėmis laiko vietovės prieinamumo kaštus, santykinius judėjimo kaštus, kurių reikia pateikti į nekilnojamojo turto objektą, likvidumą bei paklausos elastingumą.

Socialinis aspektas taip pat labai svarbus, kalbant apie nekilnojamąjį turtą, nes tai yra žmonių gyvenimo, darbo ir laisvalaikio praleidimo vieta. Remiantis W. J. Brzeski ir kt. (2006, p. 226), nekilnojamas turtas glaudžiai susijęs su jo naudotojų ir savininkų socialine padėtimi, darbo vietų pasiekimu ir jų įvairove, kultūros paveldu, papročiais ir tradicijomis, vietos bendruomenės pilietiškumu.

Anot A.V. Rutkausko (2001), nekilnojamas turtas pasižymi didele nuosavybės teisių ir pelno paskirstymo teisių kombinacijų įvairove. Vieni jų komponentai gali būti visiškoje nuosavybėje, kiti - nuomojami, treči - laikinai naudojami, ketvirti - užstatyti, penkti – valstybės nuosavybėje. Nekilnojamas turtas yra specifiskas, turintis tam tikras ypatybes (žr. 4 priedą) ir labai įvairus, todėl gali būti skirstomas į rūšis, kurios pateikiamos 1.2 lentelėje.

1.2 lentelė

Nekilnojamojo turto rūšys

Skirstymo pobūdis	Nekilnojamojo turto rūšys
Pagal turto sukūrimą	• Natūralus – turtas, kuris yra arba gali būti sukurtas be žmogaus dalyvavimo. Toks turtas sietinas su gamtos ištekliais, identifiкуotais su žeme, žemės sklypais bei žemės valdomis. • Dirbtinis – turtas, sukurtas žmogaus ar visuomenės. Toks turtas sietinas su žemės plotuose ar sklypuose pastatytais pastatais, statiniais, įengimais bei jų sistemomis. • Natūraliai dirbtinis – turtas, kurį kuriant vyrauja natūralūs procesai, tačiau kartu dalyvauja ir žmogus. Toks turtas sietinas su žemės plotų bei sklypų suaktyvinimu, taip pat su dirbtiniu nekilnojamojo turto sukūrimu ar žemės plote esančių gamtos išteklių įsisavinimu.
Pagal nuosavybę	• Privatus- priklausantis asmeninės nuosavybės teise fiziniam ar juridiniam asmeniui; • Valstybės, priklausantis valstybei. • Savivaldybių turtas priklausantis vietos valdžiai. • Kolektyvinis - priklausantis bendrosios ar jungtinės nuosavybės teise keletui privačių asmenų ar valstybės institucijų.
Pagal panaudojimo galimybes	• Realiai panaudojamas – jis tam tikru metu nėra realiai panaudojamas, tačiau jis turi vertę, kuri pasireiškia jį įtraukus į apyvartą. • Potencialiai panaudotinas – šio turto vertė yra tarsi įšaldyta ir ji turi tendenciją didėti.
Pagal tipą	• Žemė. Ji apima tokius plotus kaip laisvus sklypus, skirtus statyboms ar žemdirbystei, žemės sklypus, skirtus naudingųjų iškasenų gavybai, miškus, vandens telkinius. • Gyvenamasis būstas. Jis apima individualius namus, butus, vasarnamius, viešbučius, pensionus ir kt. • Verslo pastatai. Jie apima biurus, sandėlius, prekybos ir gamybos patalpas, garažus ir stovėjimo aikštes.
Pagal funkcinę paskirtį	• Gyvenamasis t.y. būstas, skirtas gyventi. • Komercinis t.y. biurai, prekybinės ir gamybinės patalpos ir sandėliai, skirti verslui.

Šaltinis: sudaryta darbo autorės pagal V. Bagdžiūnienę (2011) ir V. Dubiną (1997).

Kaip matyti 1.2 lentelėje, nekilnojamas turtas gali būti skaidomas į daugelį rūšių. Visa tai priklauso, koku atžvilgiu nekilnojamas turtas yra vertinamas. Be to, tokiu skirstymu galima suvokti nekilnojamojo turto įvairiapusiškumą. Su tolimesne darbo analize labiausiai siesis nekilnojamojo turto išskaidymas į gyvenamąjį ir komercinį, tad jų palyginimas pateiktas 1.3 lentelėje.

1.3.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	Maža	Didelė
Pagrindinis rinkos operacijų tipas	Pirkimas – pardavimas	Nuoma
Galimybė pritraukti finansavimą	Palyginti didelė	Palyginti maža

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

Kaip matyti, pateiktoje 1.3 lentelėje gyvenamasis nekilnojamas turtas yra labiau patrauklesnis dėl mažesnės rizikos, didesnio likvidumo ir finansavimo pritraukimo. Teigiama, jog *gyvenamasis nekilnojamas turtas* yra būsto pirkimas ir pardavimas gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkoje, o *komercinis nekilnojamas turtas* – biurai, pramonės, mažmeninės prekybos objektai, kuriuos galima pirkti arba parduoti komercinio nekilnojamojo turto rinkoje (Glossary of..., 2005).

Apibendrinant galima pažymėti, jog nekilnojamas turtas suvokiamas kaip fizinis objektas, turintis ekonomines, teises ir socialines savybes. Išsiaiškinta, kad nekilnojamas turtas gali būti skirstomas pagal turto sukūrimą, nuosavybę, panaudojimo galimybes, tipą ir funkcinę paskirtį.

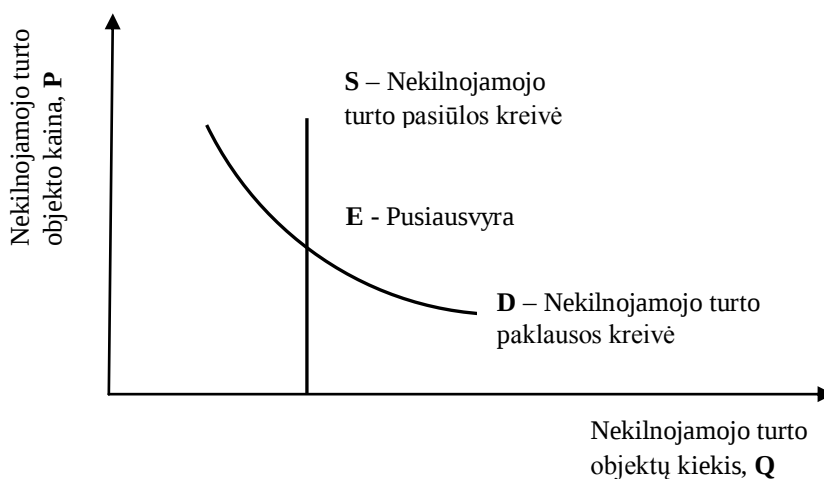
1.2. Nekilnojamojo turto rinkos samprata

Įvairūs autoriai sąvoką „**rinka**“ apibrėžia labai skirtingai. Tarkim V. Pranulis ir A. Pajuodis (2008, p. 135) teigia, kad rinka – tai pirkėjų ir pardavėjų susitikimo vieta, kurioje prekių mainų proceso metu veikia pasiūlos ir paklausos pusiausvyrą reguliuojantis mechanizmas, išreiškiamas kaina. Tuo tarpu, pagal D.W. Pearce (2006, p. 393) rinka yra apskritai bet kuri aplinka, kurioje vyksta prekių ir paslaugų pardavimas ir pirkimas. Rinkos apibrėžimų esmė nesikeičia kalbant apie skirtingas rinkas (pvz. vertybinių popierių, darbo, žaliavų ir t.t.), tik skiriasi mainų objektas.

Taigi, *nekilnojamojo turto rinka* - tai tam tikras mechanizmų rinkinys, pagal kuriuos yra perduodamos nuosavybės teisės ir su tuo susiję interesai, be to, nustatomos kainos ir skirstomi

skirtingi žemės naudojimo variantai (Bagdžiūnienė, 2011, p. 62). Anot A. V. Rutkausko (2001, p. 139), ji apibūdinama kaip mechanizmas, kuris padeda keistis nekilnojamu turtu ir yra veikiamas rinkos dalyvių poreikių bei politinio ir ekonominio vyriausybės kišimosi į rinkos erdvę. Remiantis W. J. Brzeski ir kt. (2006, p. 243) įžvalgomis nekilnojamojo turto rinka apibrėžiama dvejomis kategorijomis t.y. *ekonomine*, kuri suvokiama, kaip sąlygų, kuriomis perduodamos teisės į nekilnojamąjį turtą, visuma, ir *erdvine*, kuri suprantama, kaip tam tikra teritorija, kurioje vyrauja tam tikros nekilnojamojo turto prekybos sąlygos. Apibendrinant šiuos autorius, nekilnojamojo turto rinka suvokiama, kaip visuma institucijų ir procedūrų, kurių tikslas suvesti nekilnojamojo turto pardavėjus ir pirkėjus bei sudaryti galimybę jiems keistis už tam tikrą kainą ypatingomis prekėmis (t.y. įvairiomis teisėmis į nekilnojamąjį turtą).

Rinkos modelis, kuriame veikia paklausa ir pasiūla ir kuris tinka kalbant apie nekilnojamojo turto rinką, pavaizduotas 1.2 paveiksle.



1.2 pav. **Trumpo laikotarpio nekilnojamojo turto rinkos pusiausvyros modelis**

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis H.R.Varian (2004)

Nekilnojamojo turto paklausa - tai tam tikro nekilnojamojo turto rūšies vienetų skaičius, kuris bus nupirktas arba išnuomotas duotojoje rinkos zonoje t.y. žmonių noras pirkti ar nuomoti tam tikrą nekilnojamąjį turtą. Paklausa, kurią labiausiai lemia objekto kaina, yra funkcija, priklausanti nuo gyventojų skaičiaus ir pajamų lygio konkrečioje vietovėje. Taip pat ją lemia objekto geografinė padėtis, vietos ekonominis išsivystymas, panašių nekilnojamojo objekto kainos, nekilnojamojo turto savybės ir pirkėjų skonių įvairovė, vyriausybės vaidmuo reguliuojant objekto įperkamumą, kreditavimo sąlygų ir laukiamų kainų kitimas (Galinienė ir kt., 2006, p. 162). Pagal A. Aleknavičių (2008) gyvenamojo ir prekybinio nekilnojamojo turto paklausos analizė tiria šeimų skaičių, jų dydį, amžių, pajamas ir perkamąją galią. O biuro paklausa tiria verslo, kuriam reikalingi biurai, aktyvumą, ir reikalingo ploto ar naujų

darbuotojų prognozes. G. I. Thrall (2002) teigia, kad nekilnojamojo turto paklausa yra labai individuali, t.y. skirtingi pirkėjai siekia įsigyti nevienodos rūšies objektus, skirtingose vietovėse ir galiausiai skirtingą jų kiekį.

Savo ruožtu, *nekilnojamojo turto pasiūla* susideda iš esamosios pasiūlos, kuri apima jau seniau pastatytus tam tikros rūšies nekilnojamojo turto objektus, ir naujos pasiūlos, kuri pasieks rinką planuojamu periodu. Pasiūla yra funkcija, priklausanti nuo nekilnojamojo turto pardavimo kainų ir statybos sąnaudų (Galinienė ir kt., 2006, p. 162).

Būtent sąveikaujant nekilnojamojo turto pasiūlai ir paklausai susiformuoja nekilnojamojo turto rinka. Paklausos ir pasiūlos kreivių susikirtimo taškas (E) rodo nekilnojamojo turto rinkoje susidariusią pusiausvyrą (žr. 1.2 pav.). Jeigu nekilnojamąjį turtą galima laikyti preke tai pusiausvyra apibrėžiama kaip prekės kaina tokia, kad prekių kiekis, kurį gamintojai (pardavėjai) nori parduoti, sutampa su prekės kiekiu, kurį pirkėjai nori pirkti (Snieska, Ambrasienė, 2006, p. 41). Kiekviena rinka, tuo pačiu ir nekilnojamojo turto rinka, turi tendenciją judėti link pusiausvyros, kurioje susilygina pasiūla ir paklausa. Tai reiškia, jog mažėjant kainai pirkėjų aktyvumas rinkoje didėja, o tai didina ir pirkimų apimtį ir mažina pasiūlą. Arba atvirkščiai. (Galinienė, 2004, p. 48). Tiek ekonominiai, tiek socialiniai ir politiniai veiksniai dažnai skirtingai veikia nekilnojamojo turto paklausą ir pasiūlą, būtent todėl nekilnojamojo turto rinkoje kainų pusiausvyra ilgesniam laikui nenusistovi.

Taip pat yra išskiriamos trys galimos būsto rinkos būsenos (Leika, Valentinitė, 2007):

1. *Pardavėjo rinka*. Būsto pasiūla gerokai mažesnė už būsto paklausą ($Q_S \ll Q_D$). Tokioje rinkoje pardavėjas turi didesnes derybines galias nei pirkėjas. Jeigu pirkėjas nesutinka mokėti pardavėjo pasiūlytos kainos, ieškoma kito pirkėjo, galinčio pasiūlyti didesnę kainą. Tuo tarpu, išlaidos pirkėjo paieškai mažesnės nei pelnas, gaunamas būstą pardavus didesne nei pirkėjo siūloma kaina.

2. *Pirkėjo rinka*. Būsto paklausa gerokai mažesnė už būsto pasiūlą ($Q_D \ll Q_S$). Susidarius tokiai padėčiai, didesnes derybines galias turi pirkėjas. Pardavėjas yra priverstas mažinti būsto kainą, nes išlaidos naujo pirkėjo paieškai yra didesnės negu pelnas, gaunamas būstą pardavus didesne nei pirkėjo siūloma kaina.

3. *Pusiausvyros rinka*. Būsto pasiūla atitinka būsto paklausą ($Q_S = Q_D$). Esant tokiai pusiausvyrai, pirkėjo ir pardavėjo derybinės galios yra lygios. Kad susidarytų pusiausvyra, būstas turi būti vienu prekė, t.y. pirkėjas neturi teikti pirmenybės vienam būstui kito atžvilgiu arba tam būtina, kad išlaidos pirkėjo paieškai būtų didesnės nei pelnas, gaunamas būstą pardavus didesne nei pirkėjo siūloma kaina, arba jam lygios.

Elastingumas paaiškina, kaip keičiantis kainai, keičiasi nekilnojamojo turto paklausos ir pasiūlos kiekiai. J. Paunksnienės ir A. Liučvaitienės (2009, p. 40) teigimu paklausos

elastingumas tai pirkėjų reakcija į kainų pokyčius, o pasiūlos elastingumas tai pardavėjų reakcija į kainų pasikeitimą. Priešingai nei nekilnojamojo turto paklausa, pasiūla, padidėjus kainoms, negali iš karto padidėti, kaip tai vyksta kitų prekių rinkoje (žr.1.2 pav.). Ši savybė, vadinama pasiūlos neelastingumu, aiškinama tuo, kad, norint sukurti naujų nekilnojamojo turto objektų, reikia pakankamai daug laiko (Turto rinkos...,2012). Elastingumas įrodo, kad kaina – svarbus rinkos elementas.

Veiksniai, lemiantys nekilnojamojo turto kainų formavimąsi, skirstomi į šias grupes (Venclauskienė, Snieška, Vasiliauskienė, 2011):

- Mikroekonominiai veiksniai (visos vidinės nekilnojamojo turto charakteristikos, pvz.: pastato plotas, pastato konstrukcija ir t.t.);
- Makroekonominiai veiksniai (visi išoriniai poveikiai nekilnojamojo turto rinkai, pvz.: vietinė ekonominė konjunktūra, finansavimo galimybės, vyriausybės reguliavimas ir t.t.);
- Laiko veiksniai (istoriniai nekilnojamojo turto kainų duomenys, sezoniškumas ir t.t.).

Nekilnojamojo turto rinka yra oligopolinė, nes joje veikia nedidelis skaičius nekilnojamojo turto pirkėjų ir pardavėjų, sandoriai dažniausiai konfidencialūs, gauti apie juos informaciją viešai yra sudėtinga. Konkurencija nekilnojamojo turto rinkoje yra menka ir pasižymi tam tikru specifiškumu. Tarkim, padidėjusi konkurencija didina kainas, ypač prestižiniuose rajonuose. Nekilnojamajai turto rinkai būdinga, kad augant paklausai, pasiūla atsilieka, nes statybos - ilgas procesas, o paklausa gali keistis ženkliai greičiau nei pasiūla (Bagdžiūnienė, 2011, p. 62).

Nekilnojamojo turto rinkoje vyksta sezoniniai svyravimai, nekilnojamasis turtas nėra koncentruotas vienoje vietoje, sandorių finansavimas ir forminimas yra ilga procedūra, o rinką reglamentuoja sudėtinga įstatyminė bazė. Todėl nekilnojamojo turto rinka yra laikoma neefektyvia rinka (Grabovi ir kt., 1999). Nekilnojamojo turto rinkos skirtumus palyginus su efektyvia (gerai organizuota) rinka galima pamatyti 5 priede.

Pagal W.J. Brzeski ir kt. (2006, p. 249) *nekilnojamojo turto rinkos dalyviai* skirstomi į pagrindines dvi grupes: investuotojus, kurie į nekilnojamojo turto rinką investuoja kapitalą, ir naudotojus, kurie naudoja nekilnojamojo turto objektus. Pažvelgus pro kitą prizmę, galima skirstyti dalyvius į asmenis priimančius sprendimus dėl nekilnojamojo turto ir specialistus, padedančius minėtiems asmenims sprendimus priimti bei įgyvendinti. Nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo ir kituose su nekilnojamuoju turtu susijusiuose procesuose dalyvauja daugybė tarpininkų. Dažniausiai tai būna nekilnojamojo turto agentai, vertintojai, kreditoriai, draudikai, notariai, antstoliai (Bagdžiūnienė, 2011, p 63).

Nekilnojamojo turto rinką galima klasifikuoti pagal tokius skirtingus požymius. Jie pateikiami 1.4 lentelėje.

Nekilnojamojo turto rinkos rūšys

Skirstymo pobūdis	Nekilnojamojo turto rinkos rūšys
Pagal vietą	• Vietinė (regioninė) nekilnojamojo turto rinka; • Nacionalinė nekilnojamojo turto rinka; • Tarptautinė nekilnojamojo turto rinka.
Pagal kainą	• Brangaus nekilnojamojo turto rinka; • Masinė nekilnojamojo turto rinka; • Nebrangaus turto rinka.
Pagal operacijų pobūdį	• Pirkimo – pardavimo nekilnojamojo turto rinka; • Nuomos nekilnojamojo turto rinka.
Pagal naudojimo tikslus	• Investavimo nekilnojamojo turto rinka; • Pajamų uždirbimo nekilnojamojo turto rinka; • Asmeninio vartojimo nekilnojamojo turto rinka.
Pagal produkto kokybę	• Žemės; • Būsto; • Verslo pastatų.
Pagal turto atsiradimo pobūdį	• Pirmine rinka; • Antrinė rinka .
Pagal rinkos efektyvumą	• Organizuota rinka ; • Neorganizuota rinka.
Pagal sandorių vietą	• Biržos rinka; • Ne biržos rinka .
Pagal turto rūšį	• Gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka; • Komeracinė nekilnojamojo turto rinka.

Šaltinis: sudaryta darbo autorės pagal V. Bagdžiūnienę (2011), B. Galinienę (2004) ir B. Melniką ir kt. (2011).

Pirminė rinka reiškia, kad yra sudaromi sandoriai su naujai sukurtu turtu, o antrinėje rinkoje - su jau eksploatuojamu turtu (žr. 1.4 lent.). Pagal rinkos efektyvumą išskiriama, organizuota rinka, kuri apibūdinama kaip ūkinė nekilnojamojo turto ir teisių į jį apyvarta, glaudžiai susijusi su galiojančiais įstatymais, veikianti dalyvaujant profesionaliems tarpininkams bei garantuojanti juridškai nepriekaištingus sandorius ir jos dalyvių teisių saugą, ir neorganizuota rinka, kuri veikia stichiškai ir ne visada užtikrina atliekamų operacijų patikimumą (Galinienė, 2004, p. 48).

Pagal nekilnojamojo turto sandorių vietą, išryškėja biržos rinka, kai objektų pirkimas – pardavimas vyksta nekilnojamojo turto biržoje, konkursuose ir aukcionuose, kuriuos organizuoja valstybės arba vyriausybės institucijos ir ne biržos rinka, kai sandoriai sudaromi už biržos ribų. Pagal nuosavybės teisės tipą išskiriama neribotos nuosavybės teisė, servitutai, teisė į žemės gelmes, teisė į nuomą, ūkininkavimo teisė, operatyvaus valdymo teisė ir kt. (Galinienė, 2004, p. 48). Pagal rinkos operacijų sistemą išskiriamos trys turto *operacijų kategorijos* (Maksimov, 1999):

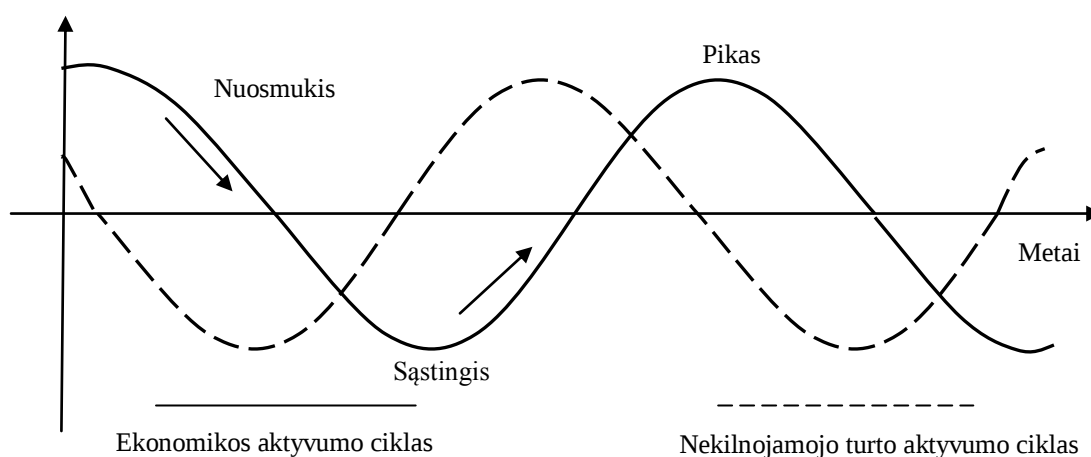
- Kai keičiasi savininkas (pirkimas-pardavimas, paveldėjimas, dovanojimas, keitimas, prisiimtų įsipareigojimų vykdymas);

- Kai dalinai 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 nekilnojamąjį turtą, nekilnojamojo turto plėtra - rekonstrukcija, išplėtimas, nauja statyba, naudojimo paskirties, prekybinio ženklo ar adreso pasikeitimas, vadyba, eksploatavimas, užstatymas, nuoma, perdavimas naudotis panaudos pagrindais, renta ir išlaikymas iki gyvos galvos, apribojimų įvedimas (nuėmimas), draudimas).

Apibendrinant galima pažymėti, kad sąveikaujant nekilnojamojo turto pasiūlai ir paklausai t.y. žmonių norui parduoti ir pirkti tam tikrą nekilnojamąjį turtą, susiformuoja nekilnojamojo turto rinka. Nekilnojamojo turto rinka, veikiant įvairiems veiksniams, turi tendenciją judėti ciklu.

1.3. Nekilnojamojo turto rinkos ciklas

Nekilnojamojo turto rinka, kaip ir bet kuri kita, vystosi cikliškai. Tai reiškia, kad nekilnojamojo turto rinkoje vyksta pasikartojantys kainų svyravimai. Pagal V. Cohen (2012) nekilnojamojo turto ciklai yra pasikartojantis reiškinys, išsiskiriantis bendra nekilnojamojo turto grąža, pasižymintis nereguliariais svyravimais, kurie pastebimi ir kituose su nekilnojamojo turto veikla susijusiuose rodikliuose, nuolat besikeičiantis, pirmaujantis ir atsiliekančias nuo bendro nekilnojamojo turto ciklo. Ciklo grafiškas vaizdas pateikiamas 1.3 paveiksle.



1.3 pav. Ekonomikos ir nekilnojamojo turto rinkos ciklai

Šaltinis: Farming S., F., Grissom T., V., Pearson T., D. (1994). Market analysis for valuation appraisals. USA: Appraisal institute.

Nekilnojamojo turto rinkos kaip ir verslo rinkos ciklas susideda iš keturių fazių (Galinienė ir kt., 2006):

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

Nekilnojamojo turto rinkos ciklas skiriasi trumpu ir ilgu periodu. *Ilgo laikotarpio* nekilnojamojo turto rinkos ciklas iš esmės yra tiesinė funkcija, kuri kinta pagal gyventojų skaičių ir pajamų lygio pokyčius šalies mastu. Jei gyventojų gimstamumo ir pajamų lygis šalyje kyla, kyla ir nekilnojamojo turto paklausa, taip pasireiškia tiesioginė priklausomybė. Pagrindiniai nekilnojamojo turto paklausą lemiantys veiksniai *trumpu laikotarpiu* yra galimybė gauti būsto kreditą ir būsto paskolų palūkanų normos. Lyginant su kitais komerciniais sandoriais, nekilnojamam turtui įsigyti reikia ganėtinai daug skolintų lėšų, todėl palūkanų normos dydis iš esmės nulemia investuotojų sprendimus. Augant palūkanų normoms, nekilnojamojo turto paklausa krinta, ir atvirkščiai, krintant palūkanų normoms, didėja nekilnojamojo turto paklausa (Galinienė ir kt. 2006).

Nekilnojamojo turto rinkos ir ekonomikos ciklų kreivės laiko atžvilgiu nesutampa. Pavyzdžiui, nekilnojamojo turto nuosmukis fiksuojamas anksčiau, negu ekonomikos nuosmukis. Tai reiškia nekilnojamojo turto ciklas pralenkia ekonomikos ciklą. Šio reiškinio priežastis yra palūkanų normos priklausomybė nuo verslo aktyvumo fazės. Kai šalies ekonomika patiria sąstingį, palūkanų normos pasiekia žemiausią tašką (dėl vyriausybės ekonomikos politikos, siekiant paskatinti ekonomikos augimą). Žemos palūkanų normos skatina nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą, o tai padeda pakilti šalies ekonomikai iš recesijos. Verslo aktyvumui įsibėgėjus, palūkanų normos pradeda kilti, o tai stabdo nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą (Galinienė ir kt. 2006).

Verta plačiau aptarti „nekilnojamojo turto kainų burbulo“ susidarymo pagrindus. Burbulas – spekuliacinių lūkesčių sukeltas tam tikros kategorijos prekių kainų didėjimas,

pasibaigiantis staigiu ir dideliu kainų sumažėjimu (Vainienė, 2008, p. 53). Tai tarsi finansinių išteklių, skirtų nekilnojamajam turtui įsigyti ir infliacijos susiliejimas, paskatinantis psichologinius motyvus įsigyti nekilnojamąjį turtą būtent šiandien, nes ryto jis bus brangesnis ir piniginis vienetas nupirks mažesnę turto vienetą. Sunku nustatyti, kada kainų kilimas jau laikomas „burbulu“, nes šis reiškinys nustatomas tik kai pats „burbulas“ sprogs, t. y. kainos sparčiai mažėja. Šio fenomeno padariniai pasireiškia ne tik nekilnojamojo turto rinkos dalyviams, bet gali padaryti labai rintos ekonominės žalos visam šalies ūkiui (Belinskaja, Rutkauskas, 2007).

Aptariant galima teigti, kad judėdama ciklu nekilnojamojo turto rinka susideda iš keturių fazių: piko, nuosmukio, sąstingio ir pakilimo. Nekilnojamojo turto ciklas pralengia ekonomikos ciklą, tad pagal nekilnojamojo turto rinkos pokyčius galima numatyti ekonomikos būklę. Siekiant suprasti, kaip kinta nekilnojamojo turto rinka ir jos ciklas, įvardijami jam poveikį darantys veiksniai.

1.4. Nekilnojamojo turto rinkos pokyčius lemiantys veiksniai

Pasireiškia labai daug ir skirtingų veiksnių, gebančių vienaip ar kitaip paveikti nekilnojamojo turto rinką ir tuo pačiu jos vertę. Siekiant, kad būtų dar aiškiau suprasta, pateikiama keletas veiksnių skirstymų pagal skirtingus autorius.

Remiantis Ž. Simanavičienės, E. Keizerienės ir kt. (2012, p. 1036) įžvalgomis, nekilnojamojo turto rinkai poveikį gali daryti tiesioginės įtakos - ekonominiai, socialiniai, pasiūlos bei teisiniai veiksniai, ir netiesioginės įtakos - teisiniai, politiniai bei demografiniai veiksniai. V. Azbainis ir V. Rudzkienė (2011) siūlo dvi – tiesioginių ir netiesioginių – nekilnojamojo turto rinkos veiksnių grupes. Tiesioginiai nekilnojamajai rinkai įtakos turintys veiksniai atspindi fundamentalius veiksnius, kuriuos sugrupuoti būtų nelengva, tačiau įprasta jiems priskirti pasiūlą ir paklausą veikiančius veiksnius: palūkanų normą, paskolų prieinamumą, pasiūlos paklausos santykį, rinkos dalyvių lūkesčius, pasiūlos administracinį apribojimą, vartotojų pajamas ir t.t. Šie veiksniai dažnai veikia kartu ir vieno veiksnio pokytis dažnai lemia kitų veiksnių pokyčius. Prie netiesioginių veiksnių autoriai priskiria technologijos evoliuciją, verslo naujienų plėtrą žiniasklaidoje, optimistines analitikų prognozes, investicinių fondų atsiradimą, kurie sukelia nemažus visos ekonomikos pokyčius.

N. Rottke ir M. Wernecke (2002) teigia, kad nekilnojamojo turto rinką veikia vidutinio ir ilgalaikio poveikio veiksniai. Vidutinio poveikio veiksniai priklauso nuo šalies ekonominės plėtros bei jos vietinių rinkų, pavyzdžiais galėtų būti infliacija, palūkanų normos, BVP. Kita vertus, ilgalaikio poveikio veiksniai atsiranda palaipsniui, tačiau turi ilgalaikę įtaką

struktūriniais pokyčiams, iš kurių galima išskirti neramumus arba politinius pokyčius (pvz., Europos Sąjungos atsiradimas), globalizacijos procesą, naujas komunikacijos technologijas.

Savo ruožtu S. Vanichvatana (2007, p. 43) išskiria makroaplinkos ir mikroaplinkos veiksniai. Makroekonominiai tai BVP, užimtumas, palūkanų normos, užsienio valiutos kursai, akcijų kainų indeksai, pajamos bei gyventojų skaičius. Tuo metu, mikroekonominiai veiksniai daugiausia susiję su statybos aplinka, t.y. išduotais leidimais, pastatytų pastatų skaičiumi, statybos kainų indeksais ir t. t. Nekilnojamam turtui įsigyti reikia pakankamai daug skolintų lėšų, todėl palūkanų normos dydis investuotojams tampa didžiausiu rodikliu, lemiančiu nekilnojamojo turto rinką (Farming, Grissom, Pearson, 1994).

Taigi, kokie veiksniai ir kokį poveikį gali daryti rinkai, parodyti 1.5 lentelėje.

1.5 lentelė

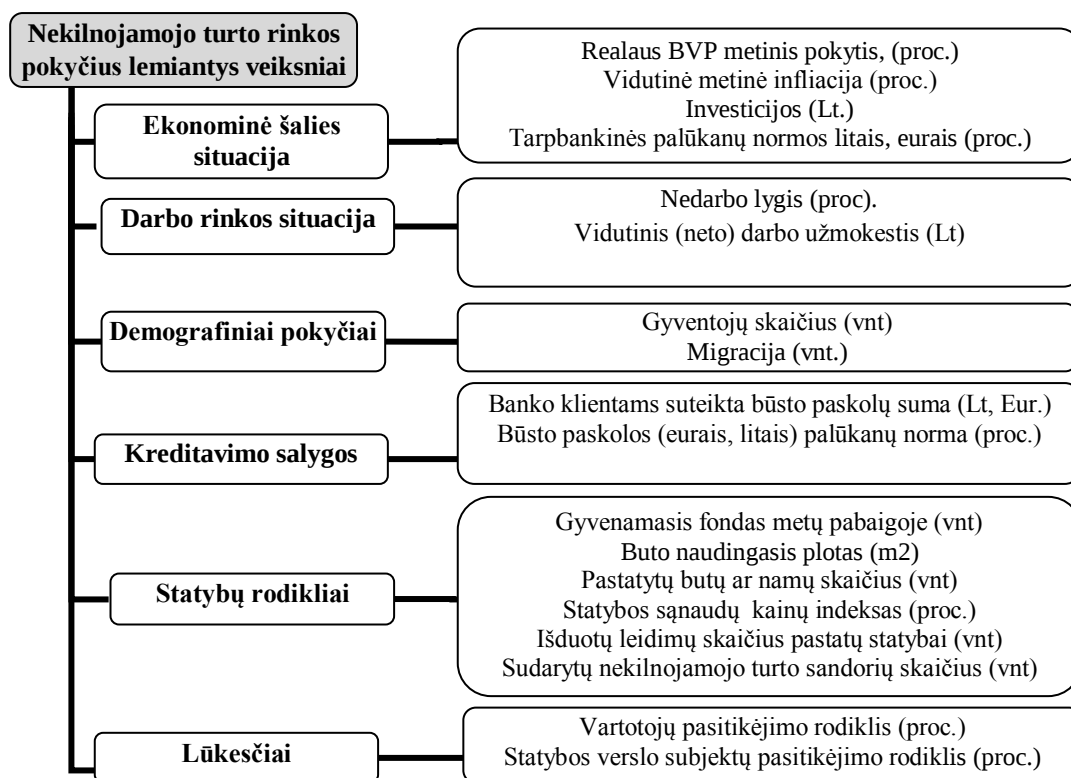
Nekilnojamojo turto rinkai įtakos darantys veiksniai

Veiksniai	Veiksnių poveikis
Bendras vidaus produktas (BVP)	Jeigu ekonomika auganti ir situacija šalyje yra gera, apyvartoje cirkuliuos daugiau pinigų, bus daugiau investicijų, formuosis auganti nekilnojamojo turto rinka. Jeigu šalyje bus ekonominis nestabilumas, nuosmukis, tai ir nekilnojamojo turto rinka bus nestabili, kainos svyruos, mažiau bus investicinių projektų.
Infliacija	Kai infliacija kyla, nekilnojamojo turto rinkoje pasireiškia nuosmukis.
Valstybės ar užsienio investicijos	Nekilnojamojo turto rinkos situacija gerėja, kai didėja investicijos iš užsienio šalių ir vietinių investuotojų.
Paskolų palūkanų normos	Paskolų (nominalios) palūkanų normos mažėjimas lemia geresnės galimybės skolintis pinigų.
Darbo užmokestis	Darbo užmokesčio didėjimas sudaro sąlygas įsigyti daugiau nekilnojamojo turto.
Nedarbo lygis	Didėjant nedarbingumo lygiui, mažėja žmonių galinčių įsigyti nekilnojamojo turto ar išmokėti paskolas. Jeigu ekonomika auga, šalyje situacija gerėja, nedarbingumo lygis mažėja, tai nekilnojamojo turto rinkos situacija gerėja.
Demografiniai rodikliai	Didėjantis skrybų skaičius didina paklausą, nes reikia daugiau būstų. Emigracija savo ruožtu mažina paklausą. Šalies viduje nuolat vyksta migracija iš kaimo vietovių į didesnius miestus, ten, kur atsiranda galimybė įsidarbinti, ten didėja būsto paklausa. Ilgėjant gyvenimo trukmei, reikia daugiau būsto.
Įstatyminė bazė	Įstatyminės bazės keitimas gali didinti ar mažinti paklausą (pvz. gyventojų pajamų mokesčio lengvatos, kurios gali būti suteiktos asmenims mokantiems palūkanas už būsto paskolą). Be to, politinės reformos daro įtaką rinkai, bet čia reiktų vertinti pasaulio, o ne šalies vidaus mastu. Buvusiose socialistinėse šalyse nekilnojamojo turto rinka auganti, nes žmonėms tenka palyginti mažai gyvenamojo ploto.
Transportas ir infrastruktūra	Nutiesti nauji keliai, geležinkeliai, oro linijos atveria naujas vietas, kuriose žmonės norėtų gyventi ir taip plečiasi nekilnojamojo turto rinka.
Lūkesčiai	Lūkesčiai skatina nekilnojamojo turto rinkos staigų kilimą ir kritimą. Žmonės vildamiesi, kad kainos dar kils tik padidina paklausą, tuo pačiu didindami kainas.
Naftos ir dujų kainos	Šių produktų kainos turi įtakos ekonomikai, tuo pačiu ir nekilnojamojo turto rinkai. Žiūrint siaurąją prasme kylant naftos kainoms, didėja žmonių išlaidos ir tada vyksta mažiau investicijų į nekilnojamąjį turtą.
Nuomos kainos	Kylant nekilnojamojo turto kainoms - kyla nuomos kainos bei gali būti atvirkščias procesas.

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis V. Bagdžiūniene (2011), V. Rudzkiene, V. Azbainiu (2011) ir M. Ruokyte (2008).

Pasak M. Ruokytės (2008), nekilnojamojo turto rinkai darantys veiksniai yra keli: ekonominiai (ūkio būklė, užsienio prekybos ir tarptautinių finansų srautų santykis, kapitalo prieinamumas, pagalbinės programos, kapitalo investicijų skatinimas), teisiniai (teisinės nuostatos), organizaciniai ir instituciniai (valstybės ir vykdomosios valdžios institucijų ir finansų įstaigų sistema), socialiniai (nedarbo lygis, silpno ekonominio išsivystymo regionai, skurdo ir turtingumo lygis, socialinės apsaugos sistemos išsivystymas), politiniai (valdžios stabilumas, šalies politinių partijų išsivystymas, vietos savivaldos institucijų dalyvavimas vykdant vyriausybės politiką ir vietos bendruomenių įtraukimas į šį procesą, turto grąžinimo tempai).

Vieni paminėtieji veiksniai, darantys įtaką rinkos pokyčiams, yra sunkiai įvertinami kiekybine forma, o kiti atvirkščiai - yra išmatuojami ir išreiškiami tam tikru rodikliu. Rodikliai pateikiami sudarytame 1.4 paveiksle.



1.4 pav. Veiksniai ir jų rodikliai, darantys įtaką nekilnojamojo turto rinkai

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis V. Azbainiu ir V. Rudzkiene (2011), R. Mačernyte (2011), Ž. Simanavičiene ir E. Keizeriene (2011), V. Timinskaite (2011), L. Belinskaja ir V. Rutkausku (2007).

Apibendrinant, galima teigti, kad yra išskiriami labai įvairūs nekilnojamojo turto rinkos pokyčius veikiantys veiksniai. Be to, tarpusavyje veikdami visi šie veiksniai priverčia nekilnojamojo turto rinką judėti ciklu viena arba kita kryptimi. Valstybė taip pat gali prisidėti prie nekilnojamojo turto plėtros įvairiomis reguliavimo priemonėmis.

1.5. Valstybinis nekilnojamojo turto rinkos reguliavimas

Nekilnojamojo turto rinka apimanti socialinę, ekonominę ir politinę sritis turi didelę įtaką visiems ekonomikos subjektams. Be to, pasireiškusios finansų krizės ypač paliečia nekilnojamojo turto rinką. Todėl valstybė taiko priemones, siekdama reguliuoti šią rinką (Rudzkienė, Azbainis, 2012).

Išskiriamos šios valstybės nekilnojamojo turto rinkos plėtros ir reguliavimo priemonės (Melnikas, Galinienė ir kt. 2011):

1. Išleidžiami nekilnojamojo turto įstatymai, reglamentuojantys tam tikras taisykles ar nustatantys nekilnojamojo turto naudojimo tvarką. Įstatymai reglamentuoja žemės arba kito nekilnojamojo turto įsigijimą arba perleidimą, asmenų teises ir pareigas įsigyjant arba perleidžiant nekilnojamąjį turtą ir pan.
2. Sudaromi dvišaliai ir regioniniai susitarimai, kurie užtikrina palankesnę aplinką tarptautiniams investuotojams. Visa tai ypač teigiamai veikia komercinio nekilnojamojo turto rinką.
3. Valstybė gali skatinti nekilnojamojo turto rinkos augimą, teikdama subsidijas nekilnojamojo turto investiciniams projektams.
4. Valstybė gali siekti sugriežtinti būsto kreditų standartus ir paskolų paskirstymo reguliavimo priemones, taip mažindama neracionalias būsto paskolas, kartu kovodama su spekuliacija, kuri gali „išpūsti“ nekilnojamojo turto rinkos kainų „burbulą“.
5. Plėtodama šalies nekilnojamojo turto rinką, valstybė turi atsižvelgti į infrastruktūros plėtrą. Tokiu atveju valstybė turi investuoti į inžinerinius tinklus, socialinę struktūrą, susisiekimo sistema ir pan.
6. Nustatomi nekilnojamojo turto mokesčiai.

Mokesčiai, ekonominiu požiūriu, yra vieni iš svarbesnių aspektų, vertinant valstybės įtaką nekilnojamojo turto rinkai. Labai svarbu, kad įstatymais reglamentuotas nekilnojamojo turto mokestis būtų ekonomiškai teisingas, nes per dideli mokesčiai surinks daug pajamų į biudžetą, tačiau nekilnojamą turtą gali padaryti nepatrauklų pirkėjams.

Pasak R. Vainienės (2008, p. 184), *nekilnojamo turto mokestis* – valstybės arba savivaldybės nustatytas privalomas mokestis į biudžetą nuo turimo nekilnojamo turto, įskaitant žemę, vertės. Nekilnojamojo turto mokestis paprastai būna metinis. Pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 14 straipsnį (2005), nekilnojamojo turto mokestis įskaitomas į savivaldybės, kurios teritorijoje yra nekilnojamasis turtas, biudžetą, o jeigu nekilnojamasis turtas yra kelių savivaldybių teritorijoje, mokestis įskaitomas

proporcingai nekilnojamojo turto daliai, tenkančiai atitinkamai savivaldybei. Šio mokesčio administravimo išlaidos dažniausiai tenka centrinei mokesčius administruojančiai institucijai.

Pagal Lietuvos finansų ministeriją, nekilnojamojo turto mokestis tai fizinių ir juridinių asmenų mokamas mokestis už valdomą nekilnojamąjį turtą. Nuo 2012 m. sausio 1 d. fizinių asmenų valdomi gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio ir kiti statiniai priskiriami nekilnojamojo turto mokesčio objektui, tačiau apmokestinama ta fizinio asmens valdomo tokio turto bendros vertės dalis, kuri viršija neapmokestinamąjį vertės dydį, t. y. kuri viršija 1 mln. litų. Atkreiptinas dėmesys, kad 1 mln. litų dydis taikomas visam šeimos valdomam paminėtam turtui, šiuo atveju šeimos nariais laikant sutuoktinius, asmenis, vienus auginančius vaikus, ir su jais gyvenančius jų vaikus iki 18 metų (Apie nekilnojamojo ..., 2012). Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme (2005) įtvirtinta, kad taikomas tarifas siekia nuo 1 iki 3 proc. nekilnojamojo turto mokesstinės vertės. Mokesstinę vertę galima apibūdinti kaip vidutinę rinkos vertę, nustatytą, taikant masinį vertinimo būdą arba atkuriamosios vertės (kaštų) metodą.

Daugiausiai sunkumų patiriama nustatant šio mokesčio bazę – nekilnojamojo turto vertę. Apskritai, vertė – tai prekių, paslaugų ar kito turto, ar verslo naudingumo tam tikru metu matas, nustatytas pagal atitinkamą vertinimo metodą. Tuo tarpu rinkos vertė – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas turtas vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį sandorį tarp norinčių turtą parduoti ir norinčių turtą pirkti asmenų po šio turto tinkamo pateikimo į rinką, jeigu abi sandorio šalys veiktų dalykiškai, be prievartos ir nesąlygojamos kitų sandorių bei interesų (Daušas, Bložė, 2001, p.10). Pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo pagrindų įstatymą (1999), turto vertinimas yra nešališkas turto vertės nustatymas, taikant įstatyme nurodytus turto vertės nustatymo metodus ir apimantis vertintojo nuomonę apie turto būklę, jo tinkamumą naudoti bei tikėtiną piniginę vertę rinkoje.

Remiantis R. Kuodžio (2010) įžvalgomis, išryškėja svarbi nekilnojamojo turto mokesčio ypatybė, leidžianti tokį mokestį vertinti palankiai, yra ta, kad šis mokestis progresinis, jei nustatomas neapmokestinamasis turto vertės minimumas: kuo brangesnis žmogaus turimas nekilnojamasis turtas, tuo didesnė to turto vertės dalis sudaro už jį mokamą mokestį. Neigiamą mokesčio aspektą įvardina B. Galinienė (2004, p.38), kuri teigia, kad turto savininkas turėtų mokėti mokestį ne nuo atkuriamosios vertės, o nuo turto teikiamos naudos. Tarkim pastatas provincijoje gali turėti labai mažą rinkos vertę, tačiau nekilnojamojo turto mokestį savininkas moka tokį pat, kokį moka kitas, turintis panašų pastatą Vilniaus centre. Taigi, vertę teisingausia būtų nustatyti atsižvelgus į rinkos kainą (piniginę išraišką).

Nekilnojamojo turto mokestis taip pat skatina ekonomikos plėtrą (apriboja spekuliacines investicijas, sudaro prielaidas nekilnojamojo turto kainoms stabilizuoti), stabilizuoja

nekilnojamojo turto rinką ir lemia tolygų nekilnojamojo turto mokesčio naštos pasiskirstymą, užtikrina mokesčių neutralumą priimant investicinius ir ekonominius sprendimus, kartu skatindamas teisingą konkurenciją (Tiaškevičius, 2005).

Pagal L. Belinską ir V. Rutkauską (2007), valstybės sektoriaus įtaka nekilnojamojo turto rinkai tai pat gali būti vertinama ir tokiais aspektais, kaip investicijos į gyvenamųjų namų ir būstų statybą (socialinį būstą), mokesčių lengvatas ir parama socialiai remtiniams gyventojams, įsigyjantiems nekilnojamąjį turtą. Mokesčių lengvatą, įsigyjantiems būstą iš banko kreditų, galima vertinti kaip skatinamąją priemonę, priimant sprendimą įsigyti nekilnojamojo turto, ir kaip vartojimo padidėjimo šaltinį, įvertinus perkamosios galios padidėjimą susigrąžinus dalį gyventojų pajamų mokesčio. Nors pastebėtina, kad taikomos lengvatos iškreipia rinką ir nekuria konkurencinės aplinkos. Valstybės vykdoma socialinė politika, siekiant aprūpinti šalies gyventojus būstu, gali pasireikšti būsto kreditų draudimo įmokos dalies apmokėjimu (iki 50 proc. jeigu kreditas apdraudžiamas UAB „Būsto paskolų draudimas“) arba kredito dalies dengimu negražinama subsidija (10 ir 20 proc.). Lietuvos Respublikos finansų ministerija kiekvienais metais pagal savivaldybės paskirsto valstybės remiamų kreditų limitą bankams, kurie teikia būsto kreditus asmenims (šeimoms), turintiems teisę į valstybės paramą (Socialinio būsto..., 2011).

Išsiaiškinta, kad valstybės nekilnojamojo turto rinkos reguliavimas pasireiškia įvairiomis priemonėmis. Vienas iš svarbesnių aspektų - nekilnojamo turto mokestis, kuriuo apmokestinamas tiek fiziniams, tiek juridiniams asmenims priklausantis nekilnojamasis turtas.

Apibendrinus teorinę darbo dalį, galima teigti, kad nekilnojamasis turtas suvokiamas kaip fizinis objektas, turintis ekonomines, teises ir socialines savybes. Išryškėja nekilnojamojo turto rinkos įvairiapusiškumas, pasireiškiantis per šios rinkos įvairų skirstymą. Susijungiant nekilnojamojo turto pasiūlai, kuri parduoda turtą, ir paklausai, kuri įsigyja nekilnojamąjį turtą, susiformuoja nekilnojamojo turto rinka. Be to, išsiaiškinta, kad keičiantis įvairiems veiksniams nekilnojamojo turto rinka juda ciklu. Ciklui būdingos 4 fazės: a) ekspansija, b) sulėtėjimas, pikas, kritimas, c) nuosmukis, d) sulėtėjęs nuosmukis, sąstingis, pakilimas. Įvairūs autoriai nekilnojamojo turto rinkai įtakos turinčius veiksniai skaido į tokias grupes: tiesioginius ir netiesioginius, vidutinio ir ilgalaikio poveikio bei makroaplinkos ir mikroaplinkos veiksniai. Įtaką nekilnojamojo turto rinkos pokyčiams daro tokie rodikliai kaip BVP, infliacija, darbo užmokestis, palūkanų normos, lūkesčiai ir kiti veiksniai. Siekiant, kad veiksniai neigiamai nepaveiktų nekilnojamojo turto ir kitų su ja susijusių rinkų plėtros, reikalingas valstybės įsikišimas, kuris pasireiškia, taikant įvairias skatinimo ir reguliavimo priemones.

1.6. Nekilnojamojo turto rinkos tyrimo metodologija

Nekilnojamojo turto rinkai įvertinti nėra nustatytos vieningos metodologijos. Dažniausiai naudojami įprastiniai statistiniai metodai, taikomi ekonominiuose - socialiniuose tyrimuose. Analizei bus pasinaudota dvejomis statistinių metodų grupėmis.

1) Dinamikos eilutės analitiniai rodikliai

Jie apibūdina reiškinių statistinių rodiklių kitimą laiko atžvilgiu. Dinamikos eilutę sudaro laiko charakteristika (t) ir eilutės lygiai (y_i) t.y. rodiklio reikšmės atskirais laikotarpiais arba laiko momentais. Rodikliai gali būti baziniai arba grandininiai (Bartosevičienė, 2011).

Vidutinis lygis - jis parodo dinamikos eilučių visutinį lygį. Intervalinėje absoliutinių dydžių dinamikos eilutėje jis randamas pagal paprastojo aritmetinio vidurkio formulę (Paulavičius, 2004, p. 48):

$$\bar{y} = \frac{\sum y_i}{n} \quad (1.1)$$

Čia: y_i - dinamikos eilutės lygio reikšmė;

n- eilutės narių skaičius.

Kiti dinamikos rodikliai, jų formulės ir apibūdinimai pateikti 1.6 lentelėje. Jie leis nustatyti nekilnojamojo turto rinkos rodiklių kitimo tempus.

1.6 lentelė

Dinamikos eilučių rodiklių formulės

Rodikliai	Bazinis	Grandininis	Apibūdinimas
Absoliutus lygio pokytis (Δy)	$\Delta y_b = y_i - y_0$	$\Delta y_g = y_i - y_{i-1}$	Apskaičiuojamas kaip dviejų dinamikos eilutės lygių skirtumas ir rodo, keliais vienetais pasikeičia reiškinio lygis per tam tikrą laiką.
Kitimo (didėjimo/mažėjimo) tempas (T_d)	$T_d = \frac{y_i - y_0}{y_0} \cdot 100\%$	$T_d = \frac{y_i - y_{i-1}}{y_{i-1}} \cdot 100\%$	Jis parodo, kiek kartų padidėjo (sumažėjo) reiškinio lygis šiuo laikotarpiu, praėjusio laikotarpio atžvilgiu arba kiek procentų siekia esamasis lygis praėjusiojo atžvilgiu.
Pakitimo (padidėjimo/sumažėjimo) tempas (T_p)	$T_p = \frac{y_i - y_0}{y_0} = T_d - 1$ (jeigu koeficientu) $T_p = \frac{y_i - y_0}{y_0} \cdot 100 = T_d - 100$ (jeigu procentais)	$T_p = \frac{y_i - y_{i-1}}{y_{i-1}} = T_d - 1$ (jeigu koeficientu) $T_p = \frac{y_i - y_{i-1}}{y_{i-1}} \cdot 100 = T_d - 100$ (jeigu procentais)	Šis rodiklis rodo, keliais procentais pasikeičia reiškinio lygis per nagrinėjamą laikotarpį.

Šaltinis: sudaryta darbo autorės pagal V. Bartosevičienę (2011) ir J. Bagdanavičių ir kt. (2007).

Čia:

y_i – ataskaitinio laikotarpio dinamikos eilutės lygis;

y_{i-1} – lygis, tiesiogiai esantis prieš lygį y_i ;

y_0 – pradinis (bazinis) dinamikos eilutės lygis.

2) Reiškinių tarpusavio ryšių matai

Jie leidžia įvertinti ryšio glaudumą tarp kiekybinių požymių, nes nustačius ryšio buvimą tarp požymių, svarbu įvertinti šio ryšio stiprumą (Bartosevičienė, 2011). Tie požymiai, kurie sąlygoja kitų požymių reikšmes, vadinami faktoriniais (x), o priklausantys nuo pirmųjų – rezultatinių (y) (Bartosevičienė, 2006). Įvertinti ryšio stiprumą tarp požymių naudojamas koreliacijos koeficientas r , kuris apskaičiuojamas pagal formulę (Bartosevičienė, 2011, p. 66):

$$r_{xy} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\sigma_x \cdot \sigma_y}. \quad (1.2)$$

Čia:

$\overline{xy}$ – reiškinių x ir y sandaugos vidurkis;

$\bar{x}$ – x reiškinio vidurkis;

$\bar{y}$ – y reiškinio vidurkis;

σ_x – x reiškinio kvadratinis nuokrypis

σ_y – y reiškinio kvadratinis nuokrypis

Koreliacijos koeficiento reikšmių interpretacija pateikta 1.7 lentelėje.

1.7 lentelė

Koreliacijos koeficiento vertinimo skalė

Ryšio glaudumo rodikliai	0	0,1 – 0,3	0,31 – 0,5	0,51 – 0,7	0,71 – 0,9	0,91 – 0,99	1
Ryšio stiprumo charakteristika	nėra tiesinio ryšio	silpnas	vidutinis	pastebimas	stiprus	labai stiprus	funkcinis

Šaltinis: Bartosevičienė, V. (2006). Ekonominė statistika. Mokomoji knyga.

Baigiamajame bakalauro darbe priklausomybės atliekamos su įtakos nekilnojamojo turto kainoms turinčiais veiksniais, t.y. vidutine metine infliacija, vidutiniu mėnesiniu darbo užmokesčiu (Šiaulių apskrityje), BVP, tenkančiu viename gyventojui, statybų sąnaudų kainų indeksu ir paskolos būstui įsigyti palūkanų norma.

Nustatytam koreliacijos ryšiui patvirtinti, įvertinamas koreliacijos koeficiento reikšmingumas. Reikšmingumo sprendimui priimti naudojama statistika – t . Vertinant koreliacijos koeficiento reikšmingumą apskaičiuotoji t reikšmė lyginama su kritine reikšme t_{kr}

(studento reikšme). Pagal šią formulę apskaičiuojama t statistika (Čekanavičius, Murauskas, 2006, p.166):

$$t = \frac{r\sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}} \quad (1.3)$$

Pakėlus koreliacijos koeficientą kvadratu, gaunamas determinacijos koeficientas R^2 , rodantis faktorinio (x) ir rezultatinio (y) požymio tarpusavio laipsnį. Arba kitaip tariant, apibūdina, kokią bendrosios rezultatinio požymio (y) variacijos dalį, paaiškina tiriamasis faktorius (x) (Bartosevičienė, 2011, p. 66).

Darbe skaičiuojamas specifinis, tik nekilnojamojo turto rinkai taikomas rodiklis - būsto įperkamumo rodiklis. Jis parodo, ar būstas yra įperkamas vidutines pajamas gaunančiam gyventojui (namų ūkiui). Prieinamumui įvertinti skaičiuojamas būsto vertės ir pajamų santykis, o rodiklio reikšmė parodo sąlyginį periodų skaičių (metais), reikalingą vidutiniam būstui įsigyti (Belinskaja, Rutkauskas, 2007). Darbo autorės pasirinkimu, šis rodiklis skaičiuojamas tokiu būdu.

$$\text{Būsto įperkamumo rodiklis} = \frac{\text{vidutinė 1m}^2 \text{ buto kaina (Lt)} \cdot \text{buto plotas (m}^2\text{)}}{\text{vidutinis mėnesinis neto darbo užmokestis (Lt)} \cdot 12 \text{ mėn.}} \quad (1.4)$$

Kaip jau buvo minėta įvade, nagrinėti pasirinkta Šiaulių miesto nekilnojamojo turto rinka. Pagrindinė priežastis lėmusi tokį pasirinkimą yra šio tyrimo reikalingumas Šiaulių miesto savivaldybei. Tyrimui paimtas vidutinio ilgumo laikotarpis t.y. 7 metai (nuo 2005 iki 2011 metų).

Darbe Šiaulių miesto duomenys dažnai yra lyginami su Lietuvos Respublikos duomenimis arba didžiausių Lietuvos miestų rodikliais. Tokiu būdu siekiama nustatyti, ar įvykę pokyčiai nekilnojamojo turto rinkoje būdingi tik Šiaulių miestui, ar visai šaliai.

2.ŠIAULIŲ MIESTO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS ANALIZĖ 2005-2011 METAIS

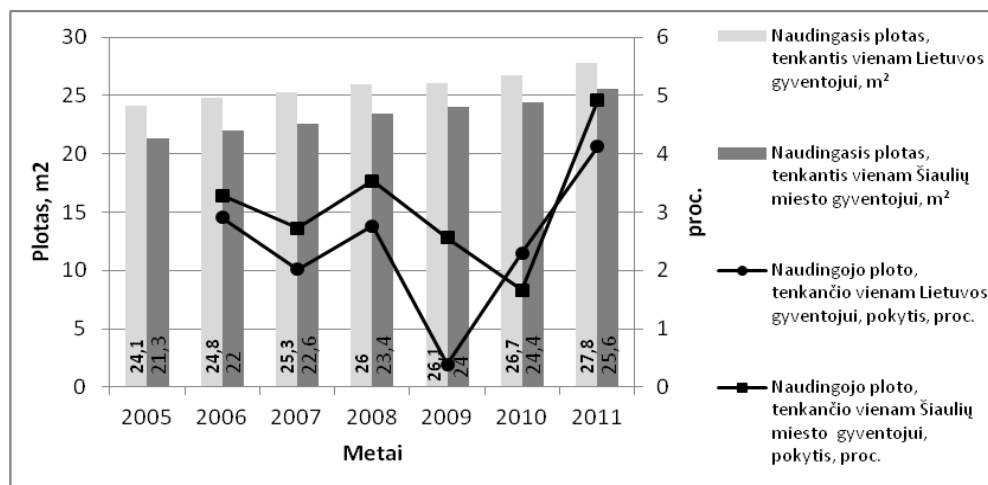
Antroje baigiamojo bakalauro darbo dalyje į temą bus pažiūrėta praktiniu aspektu. Ši dalis apima Šiaulių miesto nekilnojamojo turto rinkos paklausą ir pasiūlą lemiančių veiksnių vertinimą ir nekilnojamojo turto kainų analizę. Taip pat, nustatomi veiksniai, kurie turėjo didelės įtakos Šiaulių miesto nekilnojamojo turto kainų kitimui. Išanalizuojama nekilnojamojo turto operacijų veikla ir įvykę nekilnojamojo turto sandoriai Šiaulių mieste. Be to, nagrinėjamas surenkamas nekilnojamojo turto mokestis į Šiaulių miesto biudžetą, valstybės paramos būstui įsigyti ir daugiabučių namų modernizavimo duomenys.

2.1. Nekilnojamojo turto paklausą lemiančių veiksnių vertinimas Šiaulių mieste

Norint išsiaiškinti, kokia situacija vyravo 2005-2011 metų laikotarpiu, apžvelgiama, kokia dalis Lietuvos gyventojų (darant prielaidą, kad panaši situacija vyravo ir Šiaulių mieste) gyveno nuosavame, o kokia - nuomotame būste. Remiantis Eurostat duomenimis (2013), gyventojų dalis gyvenančių nuosave būste, įsigytame su paskola, nuo 2005 m. iki 2009 m. išaugo nuo 3,6 iki 9 proc., 2010 metais sumažėjo iki 7,8 proc., o 2011 m. dar sumažėjo iki 6,7 proc. Tai be abejo, siejama su paskolų būstui dinamika (kai išduotų paskolų būstui suma Lietuvoje nuo 2005 metų iki 2007 metų išaugo 2 kartus). Nagrinėjamu laikotarpiu nuosavame būste įsigytame savo lėšomis vidutiniškai gyveno apie 84,7 proc. gyventojų. Tuo tarpu, nuomotame būste 2005 m. gyveno 11,6 proc. Lietuvos gyventojų, 2008 m. - 8,4 proc., o jau 2011 metais 7,8 proc. Tai liudija, kad sumažėjus kainoms po 2009 m. „nekilnojamojo turto kainų burbulo“ sprogimo, gyventojai pirkto nuosavą būstą.

Pagal apsirūpinimą būstu Šiaulių miestas vis dar atsilieka nuo Lietuvos vidurkio (žr. 2.1 pav.). Gyvenamasis naudingasis plotas, tenkantis vienam Šiaulių miesto gyventojui, analizuojamu laikotarpiu buvo vidutiniškai 10,8 proc. mažesnis už plotą, tenkantį Lietuvos gyventojui.

Naudingasis plotas, tenkantis vienam Šiaulių miesto gyventojui, kasmet padidėdavo po 3,12 proc., o per visą analizuojamą laikotarpį padidėjo 20,18 proc. Nustatyta, kad Šiaulių mieste naudingasis plotas, tenkantis vienam gyventojui, didėjo spartesniu tempu, lyginant su naudingojo ploto, tenkančio vienam Lietuvos gyventojui, didėjimu. Tokį didėjimą sąlygojo gyventojų skaičiaus mažėjimas ir įsigijamas didesnio ploto gyvenamasis būstas.



2.1 pav. Gyvenamasis naudingas plotas (m^2), tenkantis vienam gyventojui, bei pokytis (proc.) Šiaulių mieste ir Lietuvoje

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2013

Atlikus mokslinę literatūros analizę (remiantis B. Galiniene ir kt., 2006, A. Aleknavičiumi, 2008) nekilnojamojo turto paklausai nagrinėti pasirinkti tam tikri rodikliai: gyventojų skaičius, vidutinis mėnesinis neto darbo užmokestis bei būsto paskolos ir jų palūkanų normos. Visų pirma, siekiant išanalizuoti nekilnojamojo turto paklausą, analizuojami gyventojų skaičiaus pokyčiai Šiaulių mieste (žr. 2.1 lent.).

2.1 lentelė

Gyventojų skaičiaus dinamika Lietuvoje ir Šiaulių mieste, vnt. ir proc.

Rodikliai		Metai						
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Gyventojų skaičius, vnt	Lietuvoje	3425324	3403284	3384879	3366357	3349872	3329039	3052588
	Šiaulių mieste	130020	129037	128397	127059	126215	125453	109748
Gyventojų skaičiaus pokytis proc.	Lietuvoje	-	-0,64	-0,54	-0,55	-0,49	-0,62	-8,30
	Šiaulių mieste	-	-0,76	-0,50	-1,04	-0,66	-0,60	-12,52

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2013

Iš 2.1 lentelės pateiktos informacijos matyti, kad Šiauliuose nuo 2005 m. iki 2010 m. palaipsniui gyventojų skaičius mažėjo, vidutiniškai kasmet sumažėdavo 0,71 proc. Tuo pačiu laikotarpiu, gyventojų skaičius vidutiniškai mažėjo ir Kaune (0,86 proc.), Klaipėdoje (0,65 proc.), Panavėžyje (0,75 proc.). Tik Vilniuje gyventojų skaičius augo, ypač 2009 metais (0,44 proc.) (žr. 6 priedą). Šiaulių mieste gyventojų skaičius mažėjo ne taip sparčiai, kaip kituose Lietuvos miestuose.

Šiaulių mieste 2011 metais gyveno 109,7 tūkst. gyventojų, lyginant su 2010 metais užfiksuotas 12,5 proc. sumažėjimas. Lietuvoje jis buvo kiek mažesnis - 8,3 proc., o Vilniuje - 4,3 proc. Ši ženklų pasikeitimą sąlygojo perskaičiuotas gyventojų skaičius pagal Lietuvos

Respublikos 2011 metų visuotinio gyventojų ir būstų surašymo rezultatus, kurie atskleidė tikrąją gyventojų situaciją tiek Šiaulių mieste, tiek visoje Lietuvoje. Per visą nagrinėtą laikotarpį gyventojų Šiauliuose sumažėjo 15,6 proc. ir tai įvyko dėl neigiamos neto migracijos (9811 gyv.) ir dėl neigiamos natūralios kaitos (1113 gyv.) (Statistikos departamento..., 2013). Remiantis išanalizuota mokslinė literatūra, teigiama, kad mažėjant gyventojų skaičiui, turėjo mažėti ir nekilnojamojo turto poreikis Šiaulių mieste.

Savo ruožtu, nekilnojamojo turto paklausą galimai lemia darbo užmokestis, kurio duomenys pateikiami 2.2 lentelėje.

2.2 lentelė

Vidutinio mėnesinio neto darbo užmokesčio dinamika Šiaulių apskrityje ir Lietuvoje, Lt ir proc.

Rodiklis		Metai						
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Vidutinis mėnesinis neto darbo užmokestis, Lt	Šiaulių apskrityje	771,3	921,2	1138,9	1409,2	1363,6	1319,4	1345,7
	Lietuvoje	916,7	1092,9	1351,9	1650,9	1602	1552,4	1594,6
Vidutinio mėnesinio neto darbo užmokesčio pokytis, proc.	Šiaulių apskrityje	-	19,43	23,63	23,73	-3,24	-3,24	1,99
	Lietuvoje	-	19,22	23,70	22,12	-2,96	-3,10	2,72

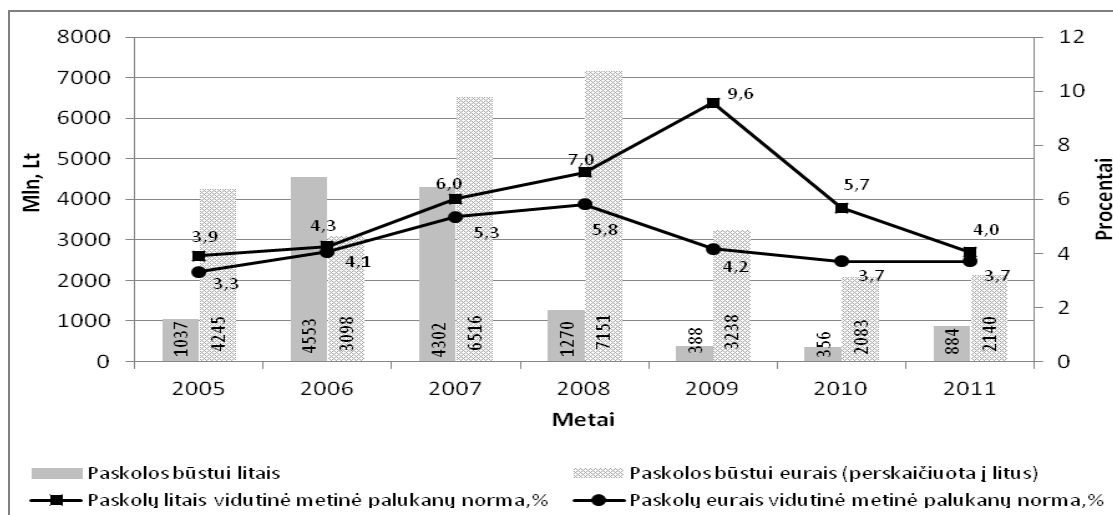
Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2013

Iš 2.2 lentelėje pateiktų duomenų galima teigti, kad vidutinis mėnesinis neto darbo užmokestis 2005 - 2008 metais padidėjo Šiaulių apskrityje 637,9 Lt. (82,7 proc.), o Lietuvoje 734,2 Lt (80,1 proc.). Šis didėjimas sudarė palankias sąlygas gyventojams aktyviai dalyvauti nekilnojamojo turto rinkoje, kadangi darbo užmokesčio didėjimas reiškė ekonominės gerovės augimą. Nuo 2008 metų iki 2010 metų vidutinis mėnesinis neto darbo užmokestis mažėjo 6,37 proc. Šiaulių apskrityje ir 5,97 proc. Lietuvoje. Neigiamą įtaką darbo rinkai turėjo besitęsiantis ekonomikos nuosmukis, įmonių bankrotai ir laisvų darbo vietų skaičiaus ženklus sumažėjimas.

Analizuojant kitą nekilnojamojo turto paklausą lemiantį veiksnių, pažymima, kad nekilnojamąjį turtą galima įsigyti tiek nuosavomis, tiek skolintomis lėšomis. Gyvenamojo nekilnojamojo turto pardavimas ar naujų būstų statyba didžiąja dalimi priklauso būstui įsigyti išduodamų paskolų. Šios paskolos imamos, siekiant patenkinti nuosavo būsto poreikį ir tuo pačiu pasinaudoti palankiomis bankų skolinimo sąlygomis. Verta paminėti, kad būsto paskolos suteikiamos, ne tik namui ar butui pirkti, bet taip pat pirkti sklypui, renovuoti, atnaujinti jau turimą būstą (Būsto paskola, 2013).

Pagal Lietuvos banko pateiktą statistiką (2013), naujai išduotos būsto paskolos bendrame paskolų portfelyje užima didžiausią dalį ir analizuojamu laikotarpiu vidutiniškai sudaro 60 proc. Remiantis Lietuvos banko asociacijos statistika (2013), 2011 metais

daugiausiai būsto paskolų išdavė AB „Nordea bankas“ 470 mln. Lt, paskui sekė AB „SEB bankas“ 391 mln. Lt, AB „DnB Nord“ 343 mln. Lt., AB „Swedbank“ 294 mln. Lt ir kiti bankai. Būsto paskolų (litas ir euras) ir jų palūkanų normų kitimas pavaizduotas 2.2 paveiksle.



2.2 pav. Naujai išduotų būstui įsigyti paskolų litais ir euras (mln. Lt) ir jų vidutinių palūkanų normų (proc.) dinamika Lietuvoje

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Lietuvos banko statistikos duomenimis, 2013

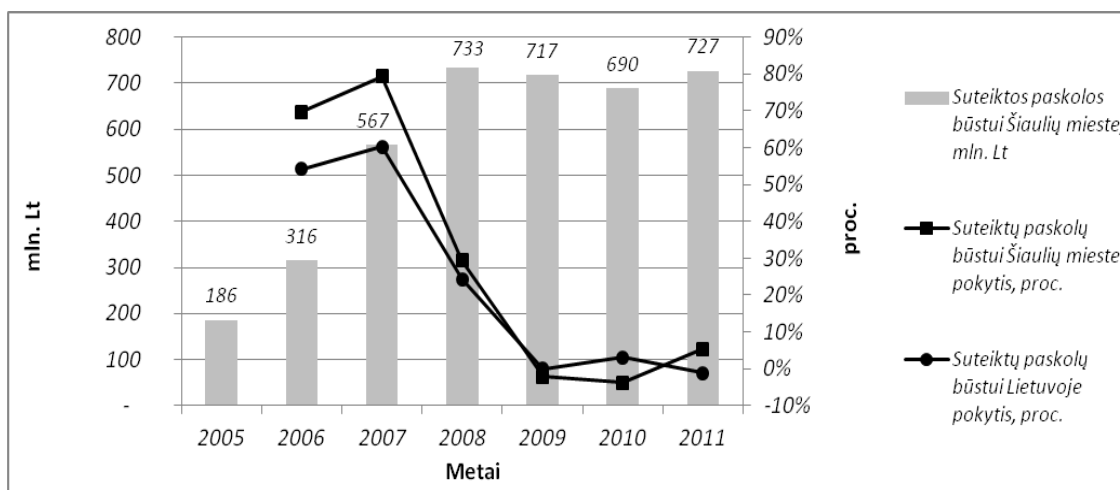
Visais metais, išskyrus 2006 metus, paskolų buvo išduota daugiau euras nei litais. Tokį gyventojų sprendimą lėmė tvirtesnis euro nei lito stabilumas ir mažesnės paskolų euras palūkanų normos. 2006 metais paskolų litais buvo išduota 1455 mln. Lt daugiau negu euras. Tai galėjo sąlygoti, kad tarp būsto paskolų litais (4,3 proc.) ir euras (4,1 proc.) palūkanų normų nebuvo didelio atotrūkio. Be to, Lietuvos gyventojai pajamas gauna litais ir pasiskolinus litais, įmokų mokėjime išvengiama valiutos keitimo išlaidų. Bendra tiek Lietuvos nacionaline valiuta, tiek euras išduotų paskolų būstui suma nuo 2005 metų iki 2007 metų išaugo 2 kartus. Prie to prisidėjo bankų konkuravimas tarpusavyje bei pradėtos išduoti būsto paskolos iki 100 proc. jo vertės, o maksimali būsto kredito trukmė pasiekė net 40 metų. Taip pat, išduodamų paskolų augimą lėmė įvairios mokesčių lengvatos (pavyzdžiui, sumažintas gyventojų pajamų mokestis bei leista iš apmokestinamųjų pajamų išskaičiuoti palūkanas už būsto kreditą) (Tupėnaitė, Kanapeckienė, 2009). Didėjančios išduodamų paskolų būstui įsigyti sumos liudijo augančią nekilnojamojo turto paklausą

Išduodamos būsto paskolos litais 2008 metus palyginus su 2007 metais sumažėjo 3032 mln. Lt (70,49 proc.). Šį mažėjimą iš dalies sąlygojo vidutinės palūkanų normos didėjimas 1 proc. punkto (nuo 6 iki 7 proc.). Tuo tarpu, išduotos būsto paskolos euras ėmė mažėti 2009 metais ir lyginant su ankstesniu laikotarpiu jos sumažėjo 3913 mln. Lt (54,74 proc.). Manoma, kad sumažėjusį būsto paskolų išdavimą lėmė bankų sugriežtintos paskolų išdavimo

sąlygos ir pasireiškusi ekonominė krizė, paveikusi namų ūkių finansinę padėtį. 2011 metais nustatytas išduotų paskolų būstui augimas (būsto paskolos eurais padidėjo 2,7 proc., litais – 148,3 proc.). Tais pačiais metais, Lietuvos bankas priėmė atsakingojo skolinimosi nuostatus. Pastarieji numato, kad būstui negalima skolinti daugiau nei 85 proc. turto vertės, o asmens įmokos visoms paskoloms aptarnauti neturi viršyti 40 proc. mėnesinių pajamų (Atsakingo skolinimosi...,2011).

Analizuojant būsto paskolų palūkanų normas, teigiama, kad nuo 2005 metų iki 2009 metų paskolų litais vidutinė metinė palūkanų norma išaugo net 2,5 karto, o nuo 2005 metų iki 2008 metų paskolų eurais vidutinė metinė palūkanų norma išaugo 1,76 karto. Litais didžiausios palūkanos užfiksuotos 2009 metais (9,6 proc.), o eurais 2008 metais (5,83proc.).

Remiantis Lietuvos banko asociacijos duomenimis (2013), galima išanalizuoti, kiek Šiaulių mieste buvo išduota būsto paskolų (miestui priskiriama paskolos suma yra nustatoma pagal geografinę filialo (klientų aptarnavimo) vietą). Suteiktų paskolų būstui nominalios vertės Šiaulių mieste pateiktos 2.3 paveiksle.



2.3 pav. Suteiktos paskolos būstui įsigyti (metų pabaigoje) (mln. Lt) Šiaulių mieste bei pokytis (proc.) Šiaulių mieste ir Lietuvoje

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Lietuvos bankų asociacijos duomenimis, 2013

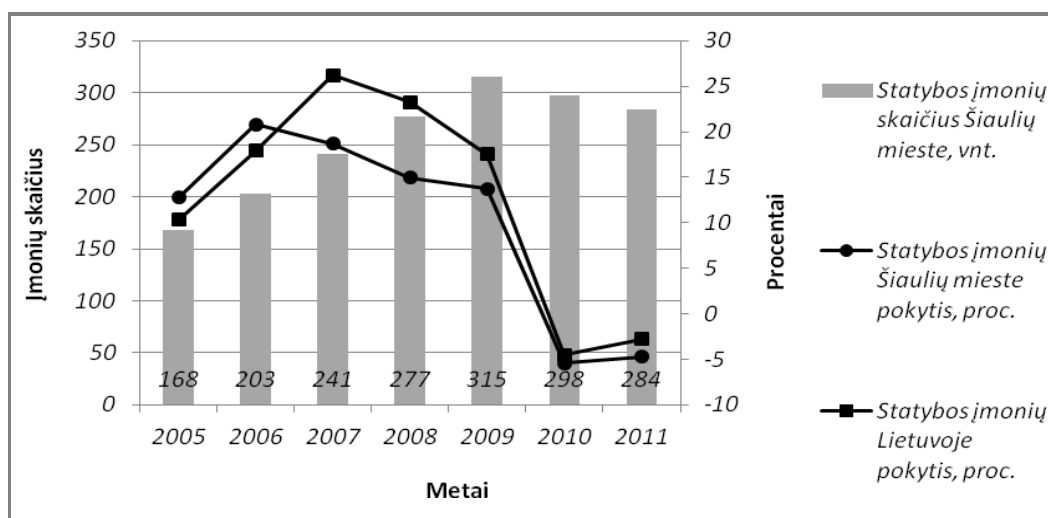
Remiantis 2.3 paveikslo duomenimis, matyti, kad Šiaulių mieste suteiktos būsto paskolos, sparčiai augo 2006 metais (69,78 proc.) ir 2007 metais (79,38 proc.). Lyginant su pokyčiais Lietuvoje, Šiaulių mieste augimas buvo didesnis. Tai lėmė iš lėto didėjęs gyventojų darbo užmokestis bei palankios bankų kreditavimo sąlygos, kurios leido namų ūkiams imti paskolas. Be to, pasireiškę lūkesčiai dėl nekilnojamojo turto kainų augimo, skatino pirkti būstą šiuo metu, nes buvo manoma, kad ateityje būstas dar brangs. Analizuojant, suteiktas būsto paskolas Šiaulių mieste 2009 - 2011 metų laikotarpiu, matyti, kad jos kito nežymiai - 2,13 proc. (2009 m.), -3,18 proc. (2010 m.) ir 5,37 proc. (2011 m.). Sulėtėjęs suteiktų paskolų

klientams augimas liudijo, kad Šiaulių mieste nebebuvo tokio spartaus naujų paskolų išdavimo, kaip ankstesniu laikotarpiu.

Apibendrinus nekilnojamojo turto paklausą lemiančius veiksnius, teigiama nors ir 2005 – 2008 metų laikotarpiu mažėjo gyventojų skaičius, tačiau augantis darbo užmokestis ir augančios išduodamos būsto paskolos sudarė palankias sąlygas įsigyti nekilnojamojo turto ir taip didino nekilnojamojo turto paklausą. Didėjant nekilnojamojo turto paklausai, aktyvėja statybos sektoriaus veikla, kuri analizuojama tolimesnėje tyrimo eigoje.

2.2. Nekilnojamojo turto pasiūlą lemiančių veiksnių vertinimas Šiaulių mieste

Nekilnojamojo turto pasiūla tiesiogiai siejasi su statybų sektoriaus veikla. Šio sektoriaus analizei pasirinkti tokie rodikliai, kaip veikiančių statybos įmonių skaičius, leistų statyti ir pastatytų pastatų skaičius, butų skaičius, tenkantis 1000 gyv., atliktų statybos darbų sumos ir materialinės investicijos į statybos sektorių. Nors įmonių skaičius nėra nekilnojamojo turto pasiūlą lemiantis veiksnys, tačiau siekiant nustatyti, koks buvo statybų sektoriaus aktyvumas, pateikiamas veikiančių mažų ir vidutinių statybos įmonių skaičius Šiaulių mieste (žr. 2.4 pav.).



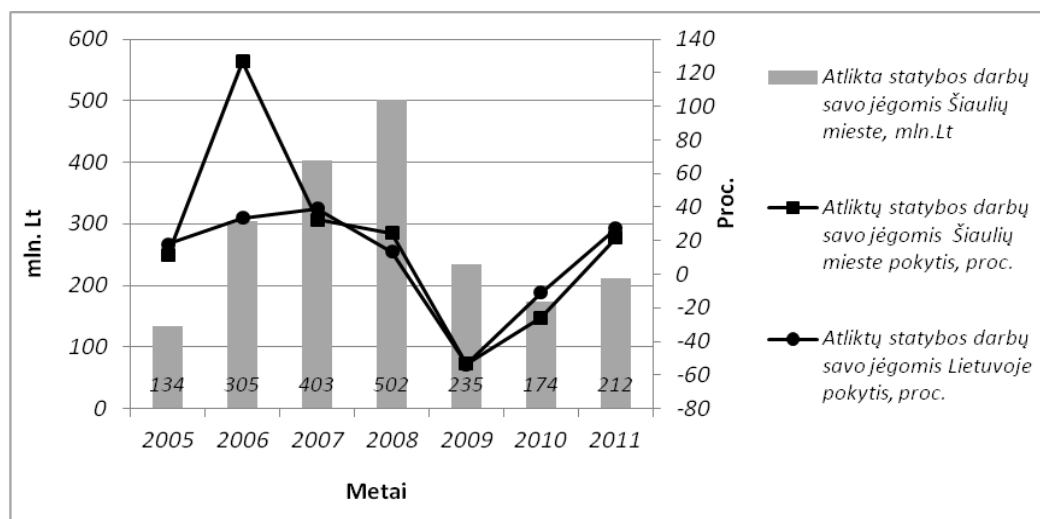
2.4 pav. Veikiančių mažų ir vidutinių statybos įmonių skaičius Šiaulių mieste (vnt.) bei pokytis (proc.) Šiaulių mieste ir Lietuvoje

Šaltinis: sudaryta darbo autorės pagal Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2013

Kaip matyti 2.4 paveiksle, nuo 2006 metų iki 2009 metų statybos įmonių skaičius rinkoje vis augo, vidutiniškai kasmet padidėdavo po 15,8 proc. Šį augimą galimai lėmė augantys atlyginimai statybos sektoriuje. Vidutinis bruto darbo užmokestis statybos sektoriuje padidėjo 2006 m. – 29,17 proc., o 2007 m. - 30,87 proc. Be to, vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis statybų sektoriuje 2005 m., 2006 m., 2007 m. ir 2008 m. buvo atitinkamai

1,02 proc, 11,30 proc., 20,92 proc., 12,92 proc. aukštesnis negu šalies vidutinis bruto darbo užmokestis (Statistikos departamento...,2013). Vėliau, 2010 metais veikiančių statybos įmonių skaičius sumažėjo 17 arba 5,4 proc., o 2011 metais sumažėjo dar 14 įmonių arba 4,7 proc. Lyginant su Lietuvos statybų įmonių pokyčiais, tik 2005 ir 2006 metais Šiauliuose statybos įmonių skaičius augo spartesniu tempu.

Svarbu išanalizuoti, statybos įmonių atliktų darbų savo jėgomis sumas (žr. 2.5 pav.).



2.5 pav. Atlikta statybos darbų savo jėgomis (mln. Lt be PVM, to meto kainomis) Šiaulių mieste ir pokytis (proc.) Šiaulių mieste ir Lietuvoje

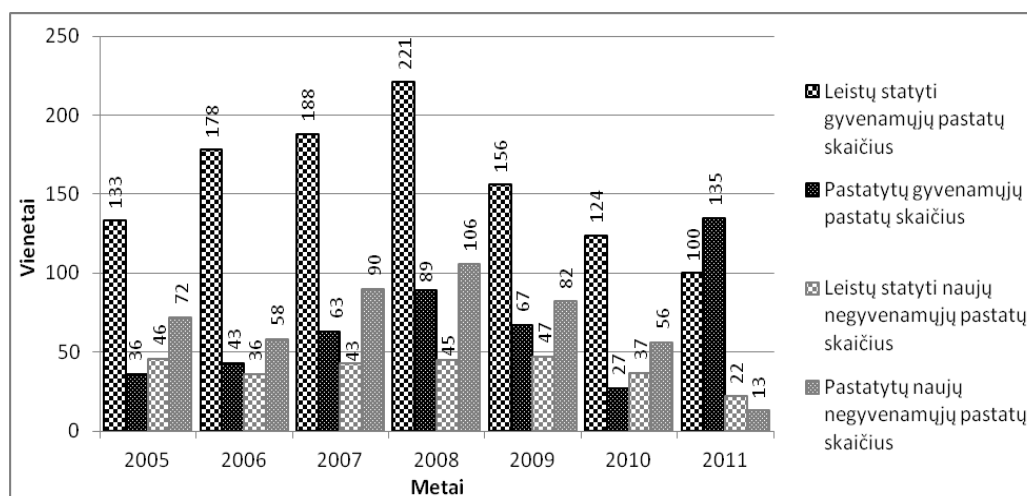
Šaltinis: sudaryta darbo autorės pagal Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2013

Kaip matyti 2.5 paveiksle, nuo 2005 metų iki 2008 metų suma už atliktus statybos darbus didėjo. Didžiausias augimas Šiaulių mieste užfiksuotas nuo 2005 iki 2006 metų, kuris siekė 126,6 proc. Tuo tarpu, Lietuvoje tokio didelio augimo nebuvo užfiksuota. Šiaulių mieste 2008 metais statybos įmonės savo jėgomis atliko statybos darbų už didžiausią sumą t.y. 501,7 mln. Lt. To priežastis galėjo būti išaugusios statybų apimtys dėl padidėjusios nekilnojamojo turto paklausos. Tačiau, jau 2009 metais užfiksuotas sumažėjimas, kuris siekė 53,2 proc. Didžiausią dalį visų savo jėgomis atliktų darbų, 2005-2011 metų duomenimis, vidutiniškai sudarė nauja statyba (47,78 proc.), o mažesniąją dalį sudarė rekonstravimas (27,81 proc.), remontas (21,63 proc.) ir kiti darbai (2,77 proc.) (Statistikos departamento...,2013).

Nors leidimų 2005 - 2011 metais buvo daugiau išduodama gyvenamųjų pastatų statybai negu negyvenamųjų, tačiau visais metais (išskyrus 2011 metus) Šiaulių mieste pastatyta daugiau negyvenamųjų pastatų (žr. 2.6 pav.).

Iki 2008 metų užfiksuotas visų leistų statyti ir pastatytų pastatų skaičiaus augimas. Augant statybų apimtims ėmė didėti statybinių medžiagų paklausa, lėmusi ženklų jų kainos didėjimą. Pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis, statybos sąnaudos (jas sudaro medžiagos, darbo užmokestis ir kitos statybos darbų sąnaudos), kurias atspindi metinis statybų sąnaudų kainų indeksas (SSKI), nuo 2005 iki 2007 metų padidėjo nuo 108,6 iki 115,5

proc. Tačiau 2008 metais SSKI sumažėjo 13,03 proc. (t.y. pasiekė 100,42 proc. ribą), bet tai nepaveikė nekilnojamojo turto kainų augimo ir sąlygojo nekilnojamojo turto kainų burbulo susidarymą (Timinskaitė, 2011).



2.6 pav. **Leisti statyti ir pastatyti gyvenamieji ir negyvenamieji pastatai (vnt.) Šiaulių mieste**
Šaltinis: sudaryta darbo autorės pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis, 2013

Šiaulių mieste daugiausiai gyvenamųjų pastatų leidimų išduota 2008 metais, kai buvo leista statyti 221 gyvenamuosius pastatus (žr. 2.6 pav.). Tuo tarpu, daugiausiai užbaigta pastatyti gyvenamųjų pastatų - 2011 metais, t.y. 135 pastatai (5 kartus daugiau negu 2010 metais). Vadinasi, 2011 metais padidėjo gyvenamojo nekilnojamojo turto pasiūla Šiaulių mieste. Negyvenamųjų pastatų didžiausias augimas užfiksuotas 2005 metais, jis siekė 279 proc., o nuo 2009 metų pastatytų negyvenamųjų pastatų ėmė mažėti. To priežastis galėtų būti finansinių institucijų vykdoma sugriežtinta skolinimo politika, lėmusi nedidelį sandorių sudarymo skaičių, to pasekoje nebuvo vykdomi nauji statybos projektai, dėl nepakankamo finansavimo stabdomi jau pradėti (Misiūnas, 2011). Neatitikimas tarp leistų ir jau pastatytų pastatų skaičiaus paaiškinamas tuo, kad statybos darbai dažnai užtrunka ilgiau negu vienerius metus.

Analizuojant atskirus Lietuvos miestus pagal pastatytus naujus ir jau esamus butus, galima įžvelgti tam tikrus skirtumus (žr. 2.3 lent.). Vidutinis pastatytų naujų butų skaičius, tenkantis 1000 gyventojų, didžiausias yra Vilniuje 6,3 ir Klaipėdoje – 3,4. Šiuose miestuose taip pat didžiausias vidutinis butų (naujų ir senų) skaičius, tenkantis 1000 gyventojų, atitinkamai 418 ir 400. Tuo tarpu, statybos darbai nebuvo tokie spartūs Panevėžyje ir Šiauliuose. Šių miestų vidutinis pastatytų naujų butų skaičius, tenkantis 1000 gyventojų buvo 2 kartus mažesnis negu Lietuvos vidurkis. Tokius skirtumus galėjo lemti skirtingi miestų plotai (pavyzdžiui, Vilniaus plotas 401 km², o Šiaulių tik 81 km²), ekonominis teritorijos išsivystymo lygis, užimtumo lygis, gyventojų skaičius ir pan.

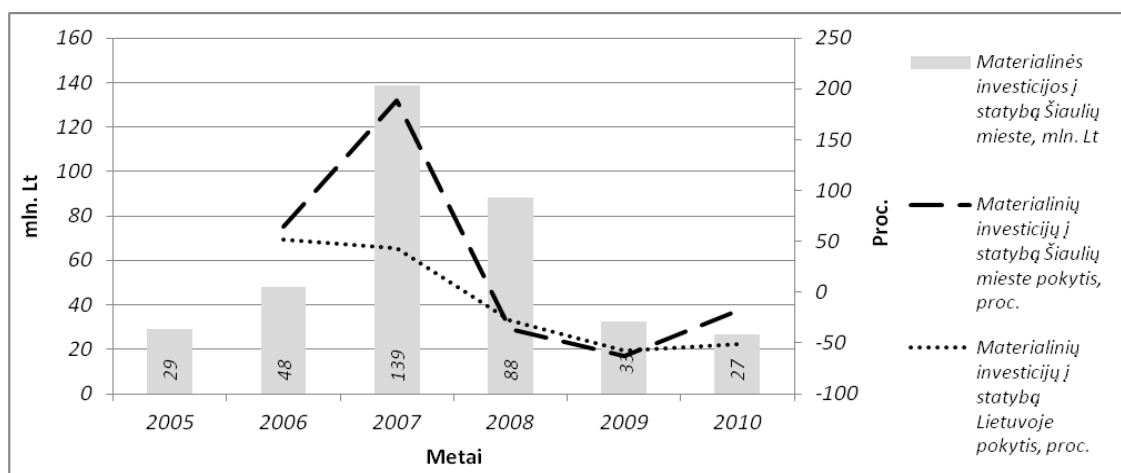
Butų skaičius (vnt), tenkantis 1000 gyventojų, Lietuvos didžiausiuose miestuose

Rodiklis	Miestai	Metai							
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Vidurkis
Naujų butų skaičius, tenkantis 1000 gyventojų, vnt	Vilnius	5,2	7,7	9,9	10,1	7,8	1,9	1,6	6,3
	Kaunas	1,5	1,1	1,8	4,2	2,1	0,9	1,6	1,9
	Klaipėda	2,3	3,4	3,2	5,5	4,5	0,8	3,7	3,4
	Šiauliai	0,3	1,1	1,3	1,0	1,3	0,2	1,7	1,0
	Panevėžys	0,6	0,7	1,1	0,4	1,1	1,0	2,3	1,0
	Lietuva	1,7	2,1	2,7	3,5	2,8	1,1	1,7	2,2
Butų (senų ir naujų) skaičius, tenkantis 1000 gyventojų, vnt	Vilnius	413	413	417	420	414	415	437	418
	Kaunas	382	387	393	395	395	399	440	399
	Klaipėda	371	376	382	395	405	410	463	400
	Šiauliai	362	366	368	376	385	382	445	383
	Panevėžys	374	391	391	378	381	383	433	390
	Lietuva	379	382	386	388	378	381	419	388

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2013

Naujų butų skaičius, tenkantis 1000 gyventojų, Šiaulių mieste kito netolygiai. Remiantis Statistikos departamento duomenimis (2013), analizuojamu laikotarpiu Šiaulių mieste naujų butų daugiausiai buvo pastatyta 2011 metais – 188 butai, todėl ir naujų butų skaičius, tenkantis 1000 gyventojų, pasiekė didžiausią reikšmę - 1,7 buto, o 2010 metais Šiaulių mieste buvo pastatyti tik 27 butai, tad ir naujų butų skaičius, tenkantis 1000 gyventojų, siekė tik 0,2 buto. Butų (senų ir naujų) skaičius skaičius, tenkantis 1000 gyventojų, Šiaulių mieste per visą analizuojamą laikotarpį padidėjo 22,93 proc. Pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis, Šiaulių mieste 2005 – 2011 metų laikotarpiu daugiausiai buvo pastatyta 3 kambarių butų, vidutiniškai jie sudarė 24,47 proc. visų pastatytų butų.

2.7 paveiksle pavaizduotos materialinės investicijos į statybą Šiaulių mieste.



2.7 pav. **Materialinės investicijos į statybą (mln. Lt) Šiaulių mieste bei pokytis (proc.) Šiaulių mieste ir Lietuvoje**

Šaltinis: sudaryta darbo autorės pagal Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2013

Materialinės investicijos (į pastatų ir inžinerinių statinių) statybą Šiaulių mieste 2007 lyginant su 2006 metais, išaugo 2,88 karto. Lietuvoje šių investicijų augimas buvo mažesnis ir siekė 43,72 proc. Esminė statybos sektoriaus augimo priežastis buvo atsigavusi vidaus paklausa – kylanti gyventojų perkamoji galia, didėjantis įmonių pelningumas ir palankesnėmis sąlygomis teikiamos paskolos. Vėliau, materialinės investicijos į statybą mažėjo. Nustatyta, kad jos 2008 metais sumažėjo 50,3 mln. Lt (36,29 proc.), o 2009 metais – 55,8 mln. Lt (63,14 proc.). Šį mažėjimą sąlygojo dėl ekonominės krizės sumažėjęs statybos įmonių ir statybų užsakymų skaičius.

Žvelgiant į statybų veiklos ilgalaikę perspektyvą, veikiausiai viena iš pagrindinių veiklos kryptių bus susieta su pastatų, gaunančių Europos sąjungos (ES) struktūrinių fondų paramą, statybos darbais. Be to, jei didelė dalis nepanaudotų statybų sektoriaus pajėgumų bus nukreipta į daugiabučių renovaciją, kuri pastaruoju metu įsibėgėja, dėl to greičiausiai išaugs ir statybos sektoriaus darbuotojų atlyginimai, kai kurių žaliavų bei įrengimų nuomos kaina.

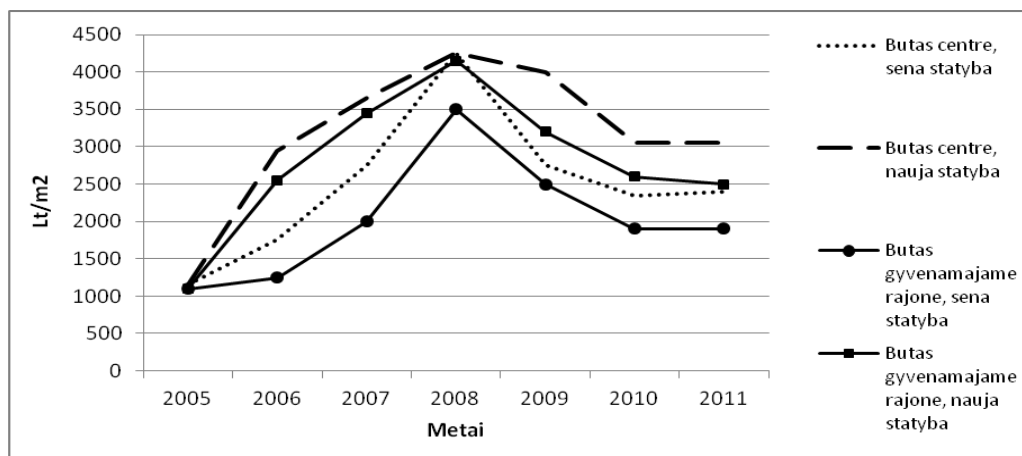
Aptarti rodikliai parodo statybos sektoriaus padėtį Šiaulių mieste. Galima konstatuoti, kad statybų sektorius iki 2007 metų turėjo didelį reikšmingumą nekilnojamojo turto rinkai, kadangi tiek statybos darbų suma, tiek investicijos į statybas, tiek statybos apimtys augo. Toliau analizuojamos nekilnojamojo turto kainos Šiaulių mieste.

2.3.Šiaulių miesto nekilnojamojo turto kainų pokyčių vertinimas

Pastaraisiais metais didelę įtaką nekilnojamojo turto kainoms darė lūkesčiai dėl nekilnojamojo turto brangimo Lietuvai įstojus į Europos sąjungą ir gyventojų nuostata, kad įsivedus eurą nekilnojamojo turto kainos kils. Taip pat, nekilnojamojo turto kainų Lietuvoje augimą sąlyginai lėmė bendras ekonomikos augimas, nedidelės būsto paskolų palūkanos, spartesnė statybos sektoriaus plėtra palyginus su kitais ūkio sektoriais bei gyventojų pajamų augimas. Tačiau po „nekilnojamojo turto kainų burbulo“ sprogo 2009 metais, nekilnojamojo turto kainų kilimas sulėtėjo.

2.3.1. Šiaulių miesto nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos kainų analizė

Siekiant, kuo išsamiau ištirti Šiaulių miesto nekilnojamojo turto kainas, analizuojamos gyvenamojo nekilnojamojo turto ir komercinio nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos kainos. Kadangi vieno, dviejų ir trijų kambarių vidutinės sausio mėnesio buto kainos skiriasi labai nežymiai (žr. 7 priedą), dėl to išsamesnei analizei pasirinkta vidutinė dviejų kambarių buto kaina (žr. 2.8 pav.).



2.8 pav. Vidutinės 2 kambarių buto 1 m² pardavimo kainos (Lt/m²) Šiaulių mieste (lyginamos sausio mėnesio kainos)

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Ober-haus duomenimis, 2013

Remiantis 2.8 paveikslu duomenimis, teigiama, kad Šiaulių mieste analizuojamu laikotarpiu senos statybos butų kainos žemesnės negu naujos statybos butų (vidutiniškai centre 671 Lt/m², o gyvenamajame rajone 771 Lt/m²). Tai siejama, kad naujos statybos butai pasižymi geresne kokybe, mažesnėmis komunalinėmis patarnavimo išlaidomis, taip pat patogesnėmis gyvenimo sąlygomis. Nuo 2005 metų iki 2008 metų visų nagrinėjamų 2 kambarių butų vidutinės pardavimo kainos didėjo. Senos statybos buto centre vidutinė pardavimo kaina 2005-2008 metų laikotarpiu išaugo 3,7 karto, naujos statybos buto centre kaina – 3,7 karto, senos statybos buto gyvenamajame rajone kaina – 3,2 karto, naujos statybos buto gyvenamajame rajone kaina – 3,8 karto. Ypač pastebimas augimas nustatytas 2006 metais, kai naujos statybos buto centre kaina, lyginant su ankstesniais metais išaugo nuo 1150 iki 2950 Lt/m² (2,5 karto), o naujos statybos buto gyvenamajame rajone kaina nuo 1100 iki 2500 Lt/m² (2,3 karto). Analizuojant kitų miestų butų kainų kilimą 2006 metais, šių nagrinėjamų butų kainos Vilniuje išaugo 84 proc. ir 50 proc. o Klaipėdoje 37,10 proc. ir 53,06 proc. (žr. 9 priedą). Tokį naujos statybos butų kainų augimą galima paaiškinti taip, kad tuo metu buvo jaučiamas didelis būstų stygius ir išpirkus senos statybos būstus, buvo persiorientuota ties naujos statybos butais. Tiesiog buvo perkami dar nepastatyti butai, tokiu būdu kilo jų kainos.

Nagrinėjamu laikotarpiu didžiausios butų pardavimo kainos užfiksuotos 2008 metais, kai 2 kambarių buto kaina Šiaulių mieste svyravo nuo 3500 Lt/m² už senos statybos butą gyvenamajame rajone iki 4250 Lt/m² už naujos statybos butą miesto centre. Po staigaus kainų pakilimo, nuo 2009 metų nustatyta butų kainų mažėjimo tendencija. Remiantis skaičiavimais, 2009 metais Šiaulių mieste senos statybos 2 kambarių buto centre 1 m² pardavimo kaina mažėjo 35,29 proc., o senos statybos 2 kambarių buto gyvenamajame rajone 1 m² pardavimo kaina - 28,57 proc. Tuo tarpu, Vilniuje, šių butų kainos mažėjo atitinkamai 17,75 proc. ir

17,74 proc., Kaune – 6,42 proc ir 18,52 proc., Klaipėdoje – 30,77 proc. ir 23,81 proc., o Panevėžyje - 12,99 proc. ir 22,06 proc. (žr. 9 priedą).

Kadangi buvo ištirtos butų kainos Šiaulių mieste, svarbu įvertinti šių butų įperkamumą. Darbe apskaičiuotas būsto įperkamumo rodiklis parodantis, sąlyginį periodą skaičių (matuojamas metais), reikalingą įsigyti vidutinį būstą vidutinės pajamas gaunančiam namų ūkiui (Belinskaja, Rutkauskas, 2007). Skaičiavimams priimtos tokios prielaidos: vidutinis 2 kambarių 50 m² butas, dviejų asmenų namų ūkis ir vidutinis mėnesinis neto darbo užmokestis Lietuvoje. Taip pat, remiamasi prielaida, kad namų ūkis būstui įsigyti skiria pusę savo pajamų (vieno asmens darbo užmokestį), o kita dalis - skirta pragyvenimui. Apskaičiuotą 2 kambarių buto (senos statybos) Šiaulių miesto centre įperkamumo rodiklį, pagal nusistatytas prielaidas, galima pamatyti 2.4 lentelėje.

2.4 lentelė

2 kambarių buto Šiaulių miesto centre įperkamumas

Metai	Vidutinė 2 kambarių buto (senos statybos) centre 1m ² kaina, Lt	Vidutinė 2 kambarių buto (50 m ²)(senos statybos) centre kaina, Lt	2 asmenų namų ūkio pajamos (vidutinis mėnesinis neto darbo užmokestis)	Laikotarpis (metais) per kurį galima įsigyti vidutinį 2 kambarių butą centre	Būsto paskolos eurais vidutinė palūkanų norma, proc.	25 metų būsto paskolos mėnesinės įmokos dydis	Būsto paskolos mėnesinės įmokos ir 2 asmenų mėnesinių neto darbo užmokesčių santykis
2005	1150	57500	1833	5,2	3,32	281	15,33%
2006	1750	87500	2186	6,7	4,06	462	21,14%
2007	2750	137500	2704	8,5	5,35	827	30,59%
2008	4250	212500	3302	10,7	5,83	1335	40,43%
2009	2750	137500	3204	7,2	4,17	811	25,31%
2010	2350	117500	3105	6,3	3,70	596	19,20%
2011	2400	120000	3189	6,3	3,71	606	19,00%

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis Ober-haus , Lietuvos statistikos departamento, Lietuvos banko ir DnB banko duomenimis, 2013

Lentelėje matyti, kad nuo 2005 metų iki 2008 metų būsto įperkamumo rodiklis augo. Sunkiausiai įsigyti būstą buvo 2008 metais, kai statistinis namų ūkis 50 m² 2 kambarių butą Šiaulių miesto centre galėjo įsigyti per 10,7 metų. Vėlesniais metais rodiklis mažėjo ir tai reiškia, kad tą patį butą buvo galima įsigyti per trumpesnę laiką. Būsto įperkamumo rodiklio pokyčius nagrinėtu 2005-2011 metų laikotarpiu labiau lėmė 1m² buto centre kainos negu vidutinio neto darbo užmokesčio pasikeitimai. Tarkime, didžiausias rodiklio pokytis pastebėtas 2008-2009 metais, kai buto miesto centre įperkamumo reikšmė sumažėjo 33,32 proc. ir didesnę įtaką tam turėjo buto centre 1 m² kainos pokytis (-35,29 proc.) nei vidutinio neto darbo užmokesčio pokytis (-2,96 proc.).

Pasinaudojus DnB banko skaičiuokle (2013) ir įvertinus namų ūkio pajamas, buto kainą ir tuo metu buvusią paskolos eurais palūkanų normą buvo nustatyti mėnesiniai būsto paskolos

įmokos dydžiai (žr. 2.3 lent.). Taip pat, skaičiuoklėje pasirinktas anuitetinis paskolos grąžinimo būdas ir 25 metų paskolos terminas. Rezultatai rodo, kad panašia tendencija kaip ir būsto įperkamumo rodiklis, kito ir būsto paskolos mėnesinis įmokos dydis. Imant būsto paskolą 25 metams, didžiausia mėnesinė įmoka už 212500 Lt vertės butą buvo 2008 metais ir siekė 1335 Lt. Ši suma sudaro 47,37 proc. 2 asmenų darbo užmokesčių dydžio. Tai liudija, kad imant paskolą, įmokos dydis gali labai sumažinti namų ūkio pajamas.

Taip pat, apskaičiuotą 2 kambarių buto (senos statybos) Šiaulių miesto gyvenamajame rajone įperkamumo rodiklį, galima pamatyti 2.5 lentelėje.

2.5 lentelė

2 kambarių buto Šiaulių miesto gyvenamajame rajone įperkamumas

Metai	Vidutinė 2 kambarių buto (senos statybos) gyvenamajame rajone 1m ² kaina, Lt	Vidutinė 2 kambarių buto (50 m ²)(senos statybos) gyvenamajame rajone kaina, Lt	2 asmenų namų ūkio pajamos (vidutinis mėnesinis neto darbo užmokestis)	Laikotarpis (metais) per kurį galima įsigyti vidutinį 2 kambarių butą gyvenamajame rajone	Būsto paskolos eurai vidutinė palūkanų norma, proc.	25 metų būsto paskolos mėnesinės įmokos dydis	Būsto paskolos mėnesinės įmokos ir 2 asmenų mėnesinių neto darbo užmokesčių santykis
2005	1100	55000	1833	5,0	3,32	266	17,24%
2006	1250	62500	2186	4,8	4,06	330	17,91%
2007	2000	100000	2704	6,2	5,35	600	26,34%
2008	3500	175000	3302	8,8	5,83	1102	39,10%
2009	2500	125000	3204	6,5	4,17	663	24,31%
2010	1900	95000	3105	5,1	3,70	480	18,19%
2011	1900	95000	3189	5,0	3,71	480	17,83%

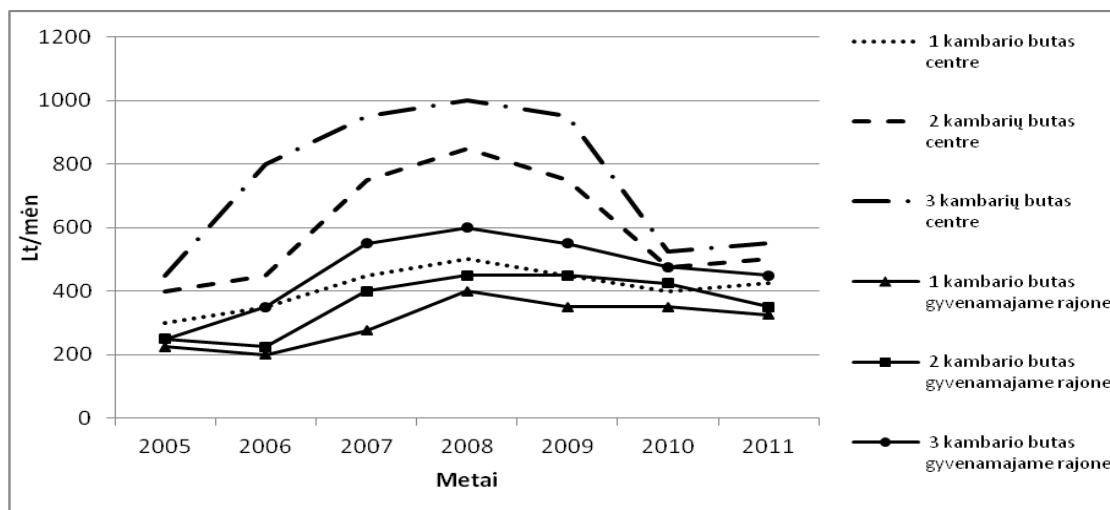
Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis Ober-haus, Lietuvos statistikos departamento, Lietuvos banko ir DnB banko duomenimis, 2013

Iš 2.5 lentelės matyti, jog būsto įperkamumo rodiklis buvo mažiausias 2006 metais ir reiškė, kad 62500 Lt vertės butą gyvenamajame rajone galima buvo įsigyti per 4,8 metus. O didžiausia reikšmė nustatyta 2008 metais, kuri parodo, kad įsigyti 2 kambarių butą gyvenamajame rajone prireiks 8,8 metų. Kita vertus, įpirkti 2010 metais ir 2011 metais 2 kambarių butą Šiaulių miesto gyvenamajame rajone reikėjo maždaug vienodai laiko - 5 metų, kadangi vidutinė buto kaina nesikeitė (95000 Lt), o vidutinis neto darbo užmokestis išaugo tik 2,72 proc. Kaip ir 2 kambarių buto centre įperkamumo rodiklius, taip ir šių reikšmių kitimus labiau lėmė 2 kambarių 1m² buto gyvenamajame rajone kainos negu vidutinio neto darbo užmokesčio pasikeitimai. 2005-2011 metų laikotarpiu 25 metų būsto paskolos mėnesinės įmokos dydis kito panašiai, kaip buto kainos. Mažiausias būsto paskolos mėnesinės įmokos ir 2 asmenų darbo užmokesčio santykis buvo nustatytas 2005 metais t.y. 17,24 proc., o iki 2008 metų šis santykis didėjo. Tai reiškė, jog vis didesnė namų ūkio pajamų dalis turėjo būti skirta būsto paskolos dengimui. Didžiausia būsto paskolos mėnesinė įmoka 2008 metais siekė 1102

Lt, o šios įmokos ir 2 asmenų vidutinių mėnesinių neto darbo užmokesčių santykis sudarė 39,10 proc.

Lyginant 2 kambarių (senos statybos) buto įperkamumą Šiaulių miesto centre ir gyvenamajame rajone, vienareikšmiškai teigiama, kad lengviau įperkami yra butai gyvenamajame rajone dėl mažesnių šių butų kainų.

2.9 paveiksle galima matyti 2005-2011 metų vidutines vieno, dviejų ir trijų kambarių butų nuomos kainas Šiaulių mieste.



2.9 pav. Vidutinės butų nuomos kainos (Lt/mėn.) Šiaulių mieste (lyginamos sausio mėnesio kainos)

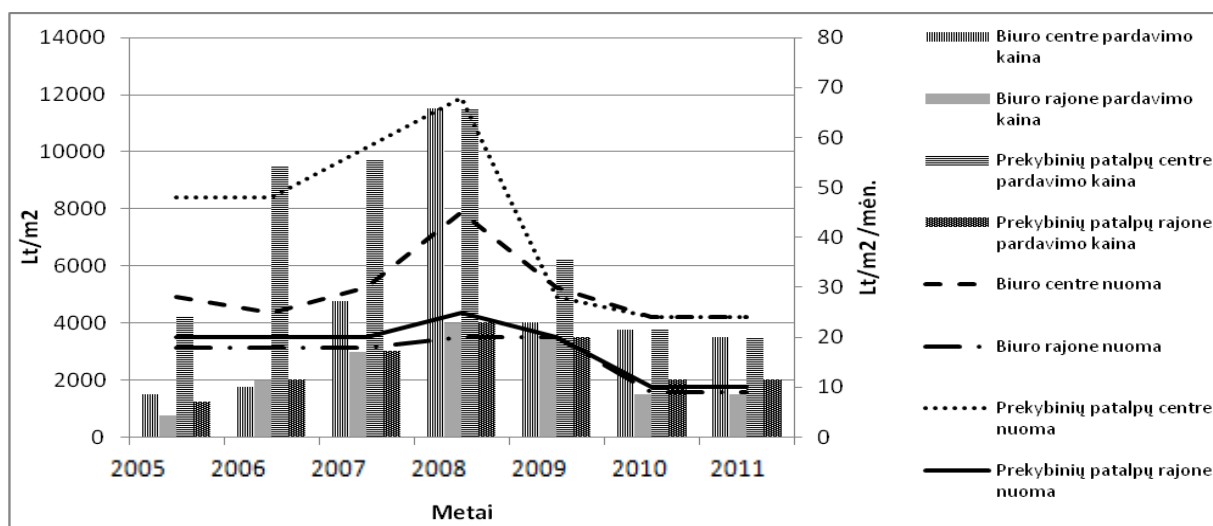
Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Ober-haus duomenimis, 2013

Nustatyta, kad nagrinėjamu 2005 – 2011 metų laikotarpiu Šiaulių miesto centre 2 kambarių buto ir 3 kambarių buto nuomos kainos buvo vidutiniškai 232 Lt ir 286 Lt aukštesnės negu šių butų nuomos kainos gyvenamajame rajone. To priežastis yra gerai sutvarkyta miesto centro infrastruktūra, be to, centre yra susitelkusios valdžios įstaigos, daugelis ikimokyklinio ugdymo įstaigų ir mokyklų, parduotuvės ir pramogų kompleksai. Spartesnis nuomos kainų augimas užfiksuotas 2007 metais (pavyzdžiui, 2 kambarių buto gyvenamajame rajone nuomos kaina padidėjo nuo 225 iki 400 Lt/mėn. t.y. 77,78 proc.). Tais pačiais metais, 2 kambarių buto gyvenamajame rajone nuomos kaina Vilniuje padidėjo 50 proc., Kaune - 180 proc., o Klaipėdoje ir Panevėžyje vidutinės nuomos kainos nekito (žr. 10 priedą). 2008 metai išsiskyrė tuo, kad užfiksuotos aukščiausios vidutinės nuomos kainos Šiaulių mieste. Pasireiškus finansų krizei, 2009 metais, vidutinės visų analizuojamų butų nuomos kainos Šiaulių mieste sumažėjo. Ypač sumažėjo 3 kambarių buto centre nuomos kaina – 44,74 proc. Verta pažymėti, kad nuomos rinkai Šiaulių mieste, remiantis Ober-haus įžvalgomis, įtakos turi mokslo metams suvažiuojantys studentai, Zoknių oro uostas (NATO

pajėgų kaita), turizmas, vykdomos stambių objektų statybos bei suaktyvėjusios tarptautinės studentų mainų programos (Ober-haus statistinės...,2013).

Teorinėje dalyje minėta, kad egzistuoja ryšys tarp nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos kainų. Nustatyta, kad didėjant butų pardavimo kainoms, didėja ir buto nuomos kainos. Tą patvirtina apskaičiuotas koreliacijos koeficientas ($r=0,882$) parodęs stiprų ir tiesioginį ryšį tarp 2 kambarių buto Šiaulių miesto centre pardavimo ir 2 kambarių senos statybos buto centre nuomos kainos. Apskaičiuotam tiesinės koreliacijos koeficiento reikšmingumui įvertinti buvo naudojamas Stjudento kriterijus, kuris parodė, kad koreliacijos koeficientas yra reikšmingas (žr.14 priedą).

Ištyrus gyvenamojo nekilnojamojo turto kainas, toliau analizuojamos komercinės paskirties patalpų t.y. biurų ir prekybinių patalpų vidutinės nuomos ir pardavimo kainos (žr. 2.10 pav.).



2.10 pav. Vidutinės prekybinių patalpų ir biurų pardavimo (Lt/m^2) ir nuomos kainos ($\text{Lt/m}^2/\text{mėn.}$) Šiaulių mieste (lyginamos sausio mėnesio kainos)

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Ober-haus duomenimis, 2013

Kaip matyti 2.10 paveiksle, vidutinės prekybinių patalpų 1 m^2 nuomos ir pardavimo kainos yra aukštesnės negu vidutinės biurų kainos. Be to, komercinių patalpų esančių centre kainos yra didesnės nei kituose Šiaulių miesto rajonuose. Taip yra, nes prekybinės įmonės įsikūrusios centre, sulaukia intensyvesnio žmonių srauto.

Analizuojant biurų pardavimo kainas, sparčiau jos augo Šiaulių miesto centre negu kituose rajonuose. Biuro centre 1 m^2 pardavimo kaina 2007 metais išaugo 2,7 karto, o 2008 metais - 2,4 karto. Nuo 2009 metų biurų 1 m^2 pardavimo kainos Šiaulių mieste mažėjo (mažėjimas nustatytas ir kituose Lietuvos miestuose (žr.12 priedą)). Kainų mažėjimą lėmė didėjusi biurų pasiūla (rinkai buvo pateikiami ankstesniais metais baigti statyti biurai) bei

mažėjanti paklausa (įmonės stabdė savo plėtrą, ženkliai mažėjo naujai besikuriančių įmonių skaičius).

Prekybinių patalpų centre 1 m² pardavimo kaina labiausiai padidėjo 2006 metais - 123,53 proc., o prekybinių patalpų kituose Šiaulių miesto rajonuose 1 m² pardavimo kainos didžiausias augimas užfiksuotas taip pat 2006 metais – 60 proc. Nuo 2009 metų iki 2011 metų prekybinių patalpų 1 m² pardavimo kainos kasmet mažėjo.

Komercinei veiklai vykdyti dažnai įmonės nuomoja patalpas. Taip yra pigiau ir susiduriama su mažesne rizika, jei bus nutraukiama veikla. Nagrinėjamu laikotarpiu sparčiausias nuomos kainų augimas Šiaulių mieste pasireiškė 2008 metais, kai biuro centre nuomos kaina išaugo 50 proc., o prekybinių patalpų kituose Šiaulių miesto rajonuose - 25 proc. 2009 metais ir 2010 metais nuomos kainų mažėjimą galėjo sąlygoti verslo traukimas iš rinkos dėl sudėtingos ekonominės situacijos ir padidėjęs bankrutavusių įmonių skaičius Šiauliuose. Pasak Ober-haus apžvalgininkų, didžiausias nuomos kainų kritimas užfiksuotas miesto centro gatvėse, mažiausias - populiariausiuose prekybos centruose, kurie prekybininkams vis dar gali garantuoti pastovų pirkėjų srautą ir stabilesnę apyvartą (Tuštėja biurais..., 2009).

Didėjant biuro pardavimo kainoms, didėja ir biuro nuomos kainos (arba atvirkščiai). Taip teigiama, nes buvo apskaičiuotas koreliacijos koeficientas ($r=0,913$), parodęs labai stiprų ir tiesioginį ryšį tarp vidutinės biuro Šiaulių miesto centre nuomos ir pardavimo kainos. Apskaičiuotam tiesinės koreliacijos koeficiento reikšmingumui įvertinti buvo naudojamas Stjudento kriterijus, kuris parodė, kad koeficientas yra reikšmingas (žr. 14 priedą).

Išnagrinėjus nekilnojamojo turto kainas Šiaulių mieste, pažymima, kad nuo 2005 metų iki 2008 metų tiek gyvenamojo, tiek komercinio nekilnojamojo turto kainos augo, o nuo 2009 metų iki 2010 metų mažėjo. Visa tai grindžiama teorija, teigiančia, kai paklausa yra didesnė už pasiūlą, nekilnojamojo turto kainos kyla, o pasiūlai esant didesnei negu paklausai – kainos krinta. Apibendrinant nekilnojamojo turto kainas Šiaulių mieste, nustatyta, kad miesto centre nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos kainos yra aukštesnės negu kitose Šiaulių miesto rajonuose. Be to, ištyrus nekilnojamojo turto kainas, galima sakyti, jog nekilnojamojo turto rinkai analizuojamu laikotarpiu buvo būdingi cikliniai svyravimai.

2.3.2. Nekilnojamojo turto kainų pokyčius Šiaulių mieste lėmusių veiksnių analizė

Norint nustatyti, kokie veiksniai turėjo įtakos nekilnojamojo turto kainų pokyčiams Šiaulių mieste, tyrimui pasitelkta koreliacinė analizė. Ją galima laikyti teisinga, nes kiekvienu

atskiru atveju nagrinėjami tik du kintamieji, o kiti veiksniai yra laikomi nekintančiais ir nedarantčiais įtakos nagrinėjamiems rodikliams.

Išanalizavus mokslinius straipsnius (Tupėnaitė, Kanapeckienė, 2009, Mačernytė, 2011) nagrinėjama tema, buvo pasirinkti veiksniai, kurie galėjo turėti įtakos kainų pokyčiams. Pasirinkti tokie rodikliai: vidutinė metinė infliacija, BVP, tenkantis vienam gyventojui, statybų sąnaudų kainų indeksas, vidutinis neto darbo užmokestis (Šiaulių apskrityje). Taip pat vienas iš veiksnių lemiančių būsto kainą yra paskolos būstui (eurais) vidutinė palūkanų norma. Veiksnių įtakai gyvenamojo nekilnojamojo turto kainai Šiaulių mieste įvertinti pasirinkta senos statybos 2 kambarių buto centre vidutinė 1 m² pardavimo kaina, o komercinio nekilnojamojo turto kainai – prekybinių patalpų centre vidutinė 1 m² pardavimo kaina. Nekilnojamojo turto, esančio centre, kainos pasirinktos dėl to, kad jos analizuojamu laikotarpiu labiau varijavo, lyginant su šių nekilnojamojo turto objektų kainomis kitose miesto rajonuose.

2.6 ir 2.7 lentelėse pateikiami gauti koreliacinės analizės rezultatai. Apskaičiuotų tiesinės koreliacijos koeficientų reikšmingumui įvertinti buvo naudojamas Stjudento kriterijus (žr. 14 priedą).

2.6 lentelė

Ryšys tarp vidutinės 2 kambarių buto centre 1 m² pardavimo kainos Šiaulių mieste ir pasirinktų veiksnių

Rodikliai	Koreliacijos koeficientas	Determinacijos koeficientas	Ryšio stiprumas
Vidutinė metinė infliacija, proc.	0,836	0,699	Stiprus
Vidutinis mėnesinis neto darbo užmokestis (Šiaulių apskrityje), Lt	0,797	0,635	Stiprus
BVP vienam gyventojui, to meto kainomis, Lt	0,807	0,651	Stiprus
Paskolos būstui (eurais) vidutinė palūkanų norma, proc.	0,846	0,715	Stiprus
Statybų sąnaudų kainų indeksas (SSKI), proc.	0,347	0,121	Vidutinis

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis Statistikos departamento, Ober-haus ir Lietuvos banko duomenimis, 2013

Stipriausias ryšys nustatytas su būsto paskolų (eurais) vidutine metine palūkanų norma. Determinacijos koeficientas rodo, kad ši palūkanų norma paaiškina apie 71,5 proc. vidutinės buto 1 m² kainos kitimo. Teigiamas koreliacijos koeficientas ($r=0,846$) rodo, kad egzistuoja tiesioginė priklausomybė tarp vidutinės buto centre 1 m² pardavimo kainos ir būsto paskolų palūkanų normos. Tai reiškia, kad būsto paskolos palūkanų normai didėjant, didėja ir buto centre kainos, ir atvirkščiai. Nuo 2005 metų būsto paskolų palūkanų normos kasmet didėjo, tačiau tuo pačiu buvo išduodama ir daugiau būsto paskolų, ko pasekoje didėjo nekilnojamojo turto paklausa, lėmusi nekilnojamojo turto kainų augimą.

Taip pat stiprus ryšys užfiksuotas su vidutine metine infliacija. Determinacijos koeficientas 0,699 rodo, kad vidutinė metinė infliacija paaiškina apie 69,9 proc. vidutinės 2 kambarių buto centre 1 m² kainos kitimo, o likusius 30,1 proc. – kiti neįvertinti veiksniai. Teigiamas koreliacijos koeficientas ($r=0,836$) rodo, kad egzistuoja tiesioginė priklausomybė tarp vidutinės buto 1 m² kainos ir vidutinės metinės infliacijos. Bendrojo kainų lygio kilimas, dėl kurio krinta piniginių vienetų perkamoji galia, taip pat paveikia ir būsto kainas. Tai reiškia, kad infliacijai didėjant, didėja ir 2 kambarių buto centre kaina arba mažėjant infliacijai, mažėja 2 kambarių buto centre kaina.

Analizė parodė, kad tarp vidutinės 1 m² buto centre kainos ir BVP, tenkančiam vienam gyventojui, egzistuoja tiesioginis ir stiprus ryšys, kadangi koreliacijos koeficientas siekia 0,807. Apskaičiuotas determinacijos koeficientas nusako, kad 65,1 proc. vidutinės 2 kambarių 1 m² buto Šiaulių miesto centre kainos variacijos lemia BVP, tenkančiam vienam gyventojui pokyčiai, o 34,9 proc. – kiti neįvertinti veiksniai. Interpretuojant gautus rezultatus, pažymima, jog gerėjant ekonominei situacijai šalyje apyvartoje cirkuliuos daugiau pinigų, tad ir galimai kils nekilnojamojo turto kainos.

Tuo tarpu, vidutinės 2 kambarių 1 m² buto centre kainos ir vidutinio mėnesinio neto darbo užmokesčio ryšys taip pat tiesioginis ir glaudus, kadangi koreliacijos koeficientas siekia 0,791. Tai parodo, kad didėjant vidutiniui mėnesiniui neto darbo užmokesčiui (Šiaulių apskrityje), didėja vidutinė 2 kambarių 1 m² buto centre kaina, ir atvirkščiai. Apskaičiuotas determinacijos koeficientas parodė, kad 62,6 proc. vidutinės 1 m² buto Šiaulių miesto centre kainos variacijos lemia vidutinis neto darbo užmokesčio kitimas, o 37,4 proc. – kiti neįvertinti kintamieji veiksniai.

Analizė parodė, kad tarp 2 kambarių 1 m² buto centre kainos ir statybų sąnaudų kainų indekso nustatytas vidutinis ryšys, tačiau patikrinus koreliacijos koeficiento reikšmingumą, nustatyta, kad jis nereikšmingas. Vadinasi, statybų sąnaudų kainų indeksas neveikia 2 kambarių buto centre 1 m² pardavimo kainos kitimo. Toliau apžvelgiami koreliacijos rezultatai susiję su prekybinių patalpų centre 1 m² pardavimo kaina (žr. 2.7 lent).

2.7 lentelė

Ryšys tarp vidutinės prekybinių patalpų centre 1 m² pardavimo kainos Šiaulių mieste ir pasirinktų veiksnių

Rodikliai	Koreliacijos koeficientas	Determinacijos koeficientas	Ryšio stiprumas
Vidutinė metinė infliacija, proc.	0,785	0,616	Stiprus
Vidutinis mėnesinis neto darbo užmokestis (Šiaulių apskrityje), Lt	0,045	0,002	Silpnas
BVP vienam gyventojui, to meto kainomis, Lt	0,173	0,030	Silpnas
Statybų sąnaudų kainų indeksas (SSKI), proc.	0,214	0,046	Silpnas

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Statistikos departamento ir Ober-haus duomenimis, 2013

Atlikus koreliacinę analizę tarp vidutinės prekybinių patalpų centre 1 m² pardavimo kainos ir pasirinktų veiksnių, stipriausias ryšys nustatytas su vidutine metine infliacija. Determinacijos koeficientas 0,616 rodo, kad vidutinė metinė infliacija paaiškina apie 61,6 proc. vidutinės prekybinių patalpų centre 1 m² kainos kitimo (žr. 2.7 lent.). Teigiamas koreliacijos koeficientas ($r=0,785$) parodo, kad egzistuoja tiesioginė priklausomybė tarp analizuotų rodiklių. Tai reiškia, kad infliacijai didėjant, didėja vidutinė prekybinių patalpų centre 1 m² pardavimo kaina, arba atvirkščiai.

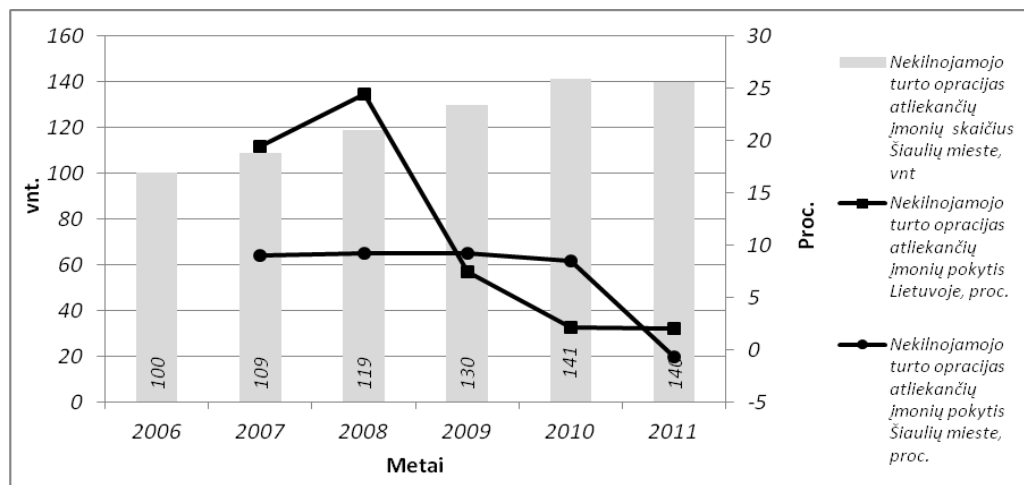
Tuo tarpu, silpni ryšiai (apskaičiuoti koreliacijos koeficientai buvo nereikšmingi) nustatyti tarp vidutinės prekybinių patalpų centre 1 m² pardavimo kainos ir vidutinio mėnesinio neto darbo užmokesčio, BVP, tenkančio vienam gyventojui ir statybų sąnaudų kainų indekso. Tai byloja, kad šie veiksniai 2005-2011 metų laikotarpiu neveikė prekybinių patalpų Šiaulių mieste 1 m² pardavimo kainos kitimo.

Apibendrinant atliktą koreliacinę analizę, matyti, kad vidutinę 2 kambarių 1 m² buto centre kainą veikia paskolų būstui (eurais) vidutinė metinė palūkanų norma, vidutinė metinė infliacija, BVP, tenkantis vienam gyventojui, bei vidutinis mėnesinis neto darbo užmokestis (Šiaulių apskrityje), kadangi su šiais rodikliais nustatyti stiprūs ir tiesioginiai ryšiai. Tuo tarpu su vidutine prekybinių patalpų centre 1 m² pardavimo kaina stipriausiai koreliuoja vidutinė metinė infliacija.

2.4. Nekilnojamojo turto operacijų Šiaulių mieste analizė

Dažniausiai nekilnojamojo turto operacijos siejamos su nekilnojamojo turto pirkimu-pardavimu, nuoma, turto vertinimu, draudimu, turto valdymu, konsultacijomis ir kitomis paslaugomis. Šias operacijas atlieka įvairios nekilnojamojo turto įmonės, agentūros, brokeriai ir pan.

Šiaulių mieste nekilnojamojo turto operacijas atliekančių įmonių yra nemažai, tačiau vienos žinomiausių būtų: UAB „Ober-haus“, UAB „Euronamai“, UAB „Inreal“, UAB „Landsale“, UAB „Rebest“, UAB korporacija „Matininkai“ ir kt. Tad visų pirma, analizuojami šių veikiančių mažų ir vidutinių įmonių skaičius Šiaulių mieste (žr. 2.11 pav.)



2.11 pav. Veikiančių mažų ir vidutinių įmonių, atliekančių nekilnojamojo turto operacijas, skaičius Šiaulių mieste (vnt) bei pokytis (proc.) Šiaulių mieste ir Lietuvoje
Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2013

Kaip matyti 2.11 paveiksle, įmonių, atliekančių nekilnojamojo turto operacijas, skaičius Šiaulių mieste augo panašiu tempu kasmet: 2007 metais - 9 proc., 2008 ir 2009 metais - 9,2 proc., 2010 metais - 8,5 proc. Tuo tarpu, Lietuvoje augimas buvo didesnis - 2007 metais 19,5 proc. ir 2008 metais 24,5 proc. Tą galima paaiškinti tuo, kad nekilnojamojo turto operacijas atliekančių įmonių poreikis buvo didesnis dėl išaugusio nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo ir tai skatino naujų įmonių steigimąsi šiame segmente. Be to, augant nekilnojamojo turto operacijas atliekančių įmonių skaičiui šalyje, didėjo šių įmonių pardavimo pajamos. Jos 2006-2008 metų laikotarpiu išaugo nuo 2472 mln.Lt iki 3579 mln. Lt. (44,81 proc.) (Statistikos departamento..., 2013).

Norint tiksliau įvertinti nekilnojamojo turto operacijų veiklą, analizuojamos materialinės investicijos į nekilnojamojo turto operacijų veiklą (žr. 2.8 lent.).

2.8 lentelė

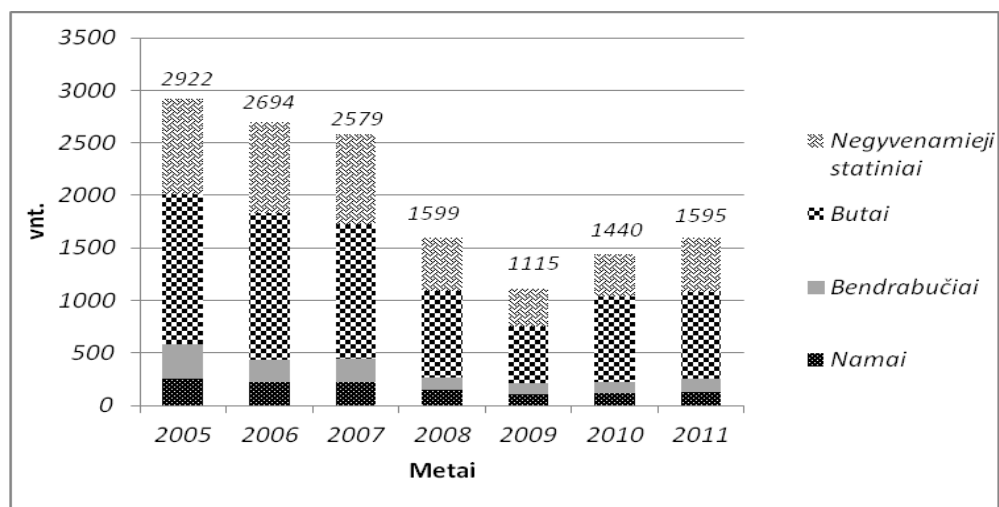
Materialinių investicijų į nekilnojamojo turto operacijas Lietuvoje ir Šiaulių mieste dinamika, mln. Lt. ir proc.

Rodiklis		Metai					
		2005	2006	2007	2008	2009	2010
Materialinės investicijos į nekilnojamojo turto operacijas, mln. Lt	Lietuvoje	3318	4351	5911	5847	3551	2398
	Šiaulių mieste	36	65	124	190	75	24
Materialinių investicijų į nekilnojamojo turto operacijas pokytis, proc.	Lietuvoje	-	31,14	35,85	-1,10	-39,26	-32,48
	Šiaulių mieste	-	81,32	88,90	53,51	-60,29	-67,66

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2013

Remiantis 2.8 lentelės duomenimis, Šiaulių mieste materialinės investicijos į nekilnojamojo turto operacijas nuo 2005 iki 2008 metų labai sparčiai augo t.y. nuo 36 mln. Lt iki 190 mln. Lt (3,4 karto), o tuo tarpu Lietuvoje augimas užfiksuotas tik iki 2007 metų. Lietuvos statistikos departamentas nekilnojamojo turto operacijų veiklai taip pat priskiria visų Lietuvoje registruotų ūkio subjektų ir fizinių asmenų investicijas į gyvenamųjų namų statybą. Tad šių investicijų augimas siejasi su 2005-2008 m. didėjusiomis statybų apimtimis Šiaulių mieste. Tačiau, 2009 metais ir 2010 metais Šiaulių mieste nustatytas materialinių investicijų į nekilnojamojo turto operacijas mažėjimas, atitinkamai 60,29 proc. ir 67,66 proc. Šiaulių mieste šios investicijos tiek didėjo, tiek mažėjo spartesniu tempu, lyginant su pokyčiais Lietuvoje.

Nors nekilnojamojo turto agentūros tarpininkauja vykdant nekilnojamojo turto sandorius, tačiau juos administruoja Registrų centras ir įregistruoja į Nekilnojamojo turto registrą (NTR). Šiuos sandorius daugiausiai apima nekilnojamojo turto pardavimo – pirkimo, tačiau be jų atliekami ir dovanojimo, mainų ir kiti perleidimo sandoriai. Šiuo atveju, nagrinėti tik Šiaulių mieste įvykdyti pastatų ir patalpų pirkimo-pardavimo sandoriai (žr. 2.12 pav.).



2.12 pav. Šiaulių mieste įvykę nekilnojamojo turto sandoriai (vnt) pagal nekilnojamojo turto paskirtį

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis Registrų centro duomenimis, 2013

Remiantis 2.12 paveiksle pateikta informacija, matyti kad iki 2009 metų bendras sandorių skaičius mažėjo. Ypač sandorių skaičius sumažėjo 2008 metais - 980 (38 proc.) ir 2009 metais - 484 (30,27 proc.). Pirkimo-pardavimo mastų sumažėjimą galimai lėmė nekilnojamojo turto kainų augimas. Taip patvirtinama teorija (Galinienė, 2004), teigianti, kad didėjant nekilnojamojo turto kainoms, aktyvumas iš pirkėjo pusės mažėja, o tai mažina pirkimų (sandorių) apimtį. Nepaisant vis dar išlikusio gyventojų atsargumo skolinantis, lengviau įperkamas nekilnojamasis turtas bei padidėjusi jo pasiūla lėmė išaugusį sandorių

skaičių ir nekilnojamo turto rinkos aktyvumą 2010 metais (29,15 proc.) ir 2011 metais (10,76 proc.). 2011 metus lyginant su 2005 metais, nekilnojamojo turto sandorių skaičius sumažėjo 45,41 proc., lyginant su 2006 metais – 40,73 proc., lyginant su 2007 metais – 38,13 proc. Be to, 2011 metais užfiksuotų sandorių kiekis pasiekė 2008 metais sudarytų sandorių skaičių.

Vertinant įvykusius pirkimo-pardavimo sandorius pagal nekilnojamojo turto paskirtį, teigiama, kad aktyviausia Šiaulių miesto savivaldybėje yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Pagal 2.12 paveiksle pateiktą informaciją, Šiaulių mieste atliekama daugiausiai butų sandorių, 2005-2011 metų laikotarpiu šie sandoriai visuose pastatų ir patalpų sandoriuose vidutiniškai sudarė 51,22 proc., tuo tarpu namų sandoriai – 8,61 proc., o bendrabučių sandoriai – 8,49 proc. Sudarytų butų sandorių skaičius nuo 2005 metų iki 2009 metų sumažėjo nuo 1420 iki 538 (62,11 proc.). O 2010 metais staigiai padidėjęs (50,93 proc.) butų sandorių skaičius Šiaulių mieste galimai siejasi su nedideliu nekilnojamojo turto rinkos atsigavimu, kai butų kainos ženkliai sumažėjo, lyginant su 2008 metais buvusiomis kainomis. Tuo tarpu, analizuojant negyvenamųjų statinių sandorius, pažymima, kad jie užima gan nemažą dalį – vidutiniškai jie sudaro 31,69 proc. Pagal Registrų centro duomenis, daugiausiai iš negyvenamųjų sandorių atliekama garažų ir pagalbinio ūkio pastatų, o mažiausiai kultūros (švietimo, mokslo) bei poilsio (sporto) patalpų pirkimo-pardavimo sandorių.

Apibendrinant galima teigti, nekilnojamojo turto operacijas atliekančių įmonių augimas sietinas su išaugusiu nekilnojamojo turto rinkos aktyvumu. Šiaulių mieste 2005 – 2009 metais bendras įvykdytas sandorių skaičius kasmet mažėjo, dėl galimai augančių nekilnojamojo turto kainų, o nuo 2010 metų sandorių skaičius ėmė didėti. Taip pat nustatyta, kad daugiausiai Šiaulių mieste atliekama butų pirkimo-pardavimo sandorių, o analizuojamu laikotarpiu vidutiniškai šie sandoriai visuose sandoriuose sudarė 51,22 proc.

2.5.Valstybinis reguliavimas nekilnojamojo turto rinkoje

Valstybės vaidmuo nekilnojamojo rinkoje pasireiškia įvairiais aspektais. Šiems aspektams analizuoti pasirinkta surenkamo nekilnojamojo turto mokesčio, socialinio būsto nuomos, valstybės remiamo būsto kredito ir daugiabučių namų modernizavimo duomenys, kurie leis dar tiksliau įvertinti nekilnojamojo turto rinkos situaciją Šiaulių mieste.

2.5.1. Nekilnojamojo turto mokesčio Šiaulių mieste analizė

Nekilnojamojo turto mokestis yra pastovus ir lengvai prognozuojamas finansinis šaltinis, todėl juo užtikrinamos stabilios savivaldybės biudžeto pajamos. Šis mokestis

užtikrina konkurenciją tarp savivaldybių ir sudaro joms prielaidas sparčiai socialinei ir ekonominei plėtrai (Tiaškevičius, 2005).

Nekilnojamojo turto mokesčio suma priklauso nuo nustatytos objekto mokestinės vertės. Tam tikslui Registrų centras Šiaulių miesto teritoriją yra padalinęs į 27 nekilnojamojo turto verčių zonas (žr. 15 priedą). Šiaulių miesto zonų vidutinės rinkos vertės (mokestinės vertės) ir objektų, mokančių nekilnojamojo turto mokestį, skaičius pateiktas 13 priede.

Apmokestinimo tarifas yra pritaikomas nekilnojamojo turto objekto mokestinei vertei. Iki 2007 metų, pagal tuo metu galiojusį įstatymą, buvo taikomas bendras 1 procento mokesčio tarifas. Tačiau nuo 2007 m. pasikeitus Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo (2005) 6 straipsniui, buvo reglamentuota, kad kiekviena Lietuvos savivaldybė kiekvienais metais turi individualiai nusistatyti tarifą, kuris gali svyruoti nuo 0,3 procento iki 1 procento nekilnojamojo turto mokestinės vertės.

Žvelgiant į 2.9 lentelę, 2007 ir 2008 metais Šiaulių miesto savivaldybė, mieste esančiam apmokestinamam nekilnojamajam turtui, pritaikė 0,5 proc. tarifą. Remiantis Valstybinės mokesčių inspekcijos (VMI) duomenimis, Panevėžyje tarifas irgi buvo toks pat ir siekė 0,5 proc. Tuo tarpu, apmokestinimo tarifai buvo aukštesni Kaune - 0,6 ir 0,8 proc., Vilniuje - 0,8, 0,9 ir 1 proc. bei Klaipėdoje 0,8 ir 1 proc. Nuo 2009 metų Šiaulių mieste esančiam nekilnojamam turtui buvo padidintas tarifas iki 0,6 procento. Kitos didžiųjų Lietuvos miestų savivaldybės (išskyrus Vilnių) 2009-2011 metų laikotarpiu irgi keitė tarifus arba įvedė papildomą 1 proc. tarifą nekilnojamajam turtui, kuris yra nenaudojamas, naudojamas ne pagal paskirtį arba yra apleistas.

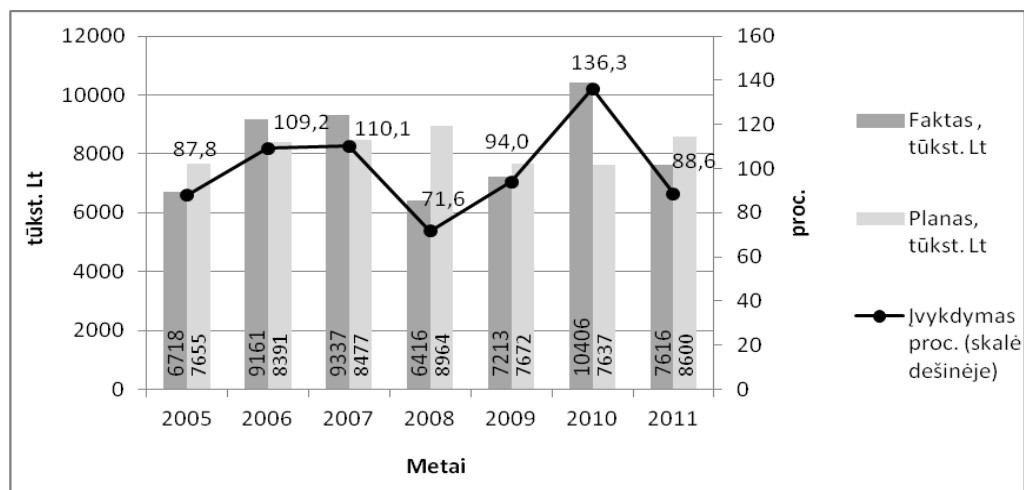
2.9 lentelė

Šiaulių mieste esančio nekilnojamojo turto apmokestinimo tarifai 2005-2011 m., proc.

Metai	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Apmokestinimo tarifas, proc.	1%		0,5%		0,6%		

Šaltinis: sudaryta darbo autorės pagal Valstybinės mokesčių inspekcijos (VMI) duomenis ir Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymą, 2013

Pritaikius apmokestinimo tarifą nekilnojamojo turto objekto mokestinei vertei, apskaičiuojamas nekilnojamojo turto mokestis, kurį administruoja Valstybinė mokesčių inspekcija (VMI). Planuoti ir surinkti mokesčiai į Šiaulių miesto savivaldybės biudžetą iš nekilnojamojo turto pateikti 2.13 diagramoje.



2.13 pav. **Nekilnojamojo turto mokesčio pajamų surinkimo į Šiaulių miesto savivaldybės biudžetą vykdymas (tūkst. Lt ir proc.)**

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis Šiaulių miesto savivaldybės pateiktais duomenimis, 2013

Dažniausiai planuota ir surinkta nekilnojamojo turto mokesčio suma nesutampa. Tai pasireiškia dėl nekilnojamojo turto mokestinių verčių pasikeitimų arba dėl neatsižvelgimo į Finansų ministerijos planuotą biudžeto pajamų iš nekilnojamojo turto mokesčio surinkimo planą. Surinkta mažiau negu planuota iš nekilnojamojo turto mokesčio buvo 2005, 2008, 2009 ir 2011 metais. Tai galima paaiškinti ir tuo, kad dalis mokesčio mokėtojų vengė laiku sumokėti mokestį. Surinkta mažiausiai negu planuota pajamų iš nekilnojamojo turto mokesčio buvo 2008 metais, kai buvo nesurinkta 860,4 tūkst. Lt pajamų arba įvykdyta tik 71,6 proc. plano. Tuo tarpu, 2006, 2007 ir 2010 metais gauta daugiau pajamų iš nekilnojamojo turto mokesčio negu buvo numatyta. Išsiskiria 2010 metai, kai surinkta pajamų iš nekilnojamojo turto mokesčių 2768,6 tūkst. Lt daugiau negu buvo planuota t.y. įvykdyta 136,3 proc. plano. O 2010 metus, lyginant su 2009 metais, iš šio mokesčio surinkta 44,27 proc. daugiau pajamų.

Kalbant apie surinktas į Šiaulių miesto savivaldybės biudžetą nekilnojamojo turto mokesčio pajamas, matyti, kad 2005 - 2006 metais jos išaugo 36,36 proc. Taip nutiko, nes 2006 metais įsigaliojus naujam įstatymui, atsirado naujų mokėtojų - fizinių asmenų, kuriems anksčiau šio mokesčio mokėti nereikėjo (apmokestinamas jiems priklausantis komercinei veiklai naudojamas turtas), be to, pasikeitė ir turto vertės apskaičiavimo metodika, kas sąlygojo didesnę pajamų iš nekilnojamojo turto mokesčio surinkimą. Paradoksalu, nors ir 2007 metais buvo sumažintas apmokestinimo tarifas nuo 1 iki 0,5 proc., tačiau surinkta ne mažiau, o netgi 1,9 proc. daugiau pajamų iš nekilnojamojo turto mokesčio (t.y. 86 tūkst. Lt). 2008 metais surinkto nekilnojamojo turto mokesčio sumos sumažėjimą 2921 tūkst. Lt arba 31,28 proc., galėjo lemti sunki ekonominė situacija, pasireiškusį verslo sektoriuje. Pažymėtina, kad 2011 metais su nekilnojamojo turto mokesčio sumažėjimu (26,81 proc.) galėjo būti susijęs Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2011 metais priimtas sprendimas dėl

juridinių asmenų atleidimo nuo nekilnojamojo turto mokesčio (216,8 tūkst. Lt). Dėl tokio pat sprendimo negauta savivaldybės biudžeto pajamų: 2009 m. - 26,1 tūkst. Lt, o 2010 m. - 36,6 tūkst. Lt (Šiaulių miesto...,2011). Reikia paminėti ir tą faktą, kad ne visas Šiaulių miesto įmonių nuosavas ir perimtas turtas yra apmokestinamas, dalis jo lieka „šėšelyje“, tad dėl šios priežasties pajamos iš nekilnojamojo turto galėtų būti dar didesnės.

Svarbu ištirti, kokią reikšmę turi surinkti nekilnojamojo turto mokesčiai Šiaulių miesto savivaldybės biudžetui. 2.10 lentelėje pateikta nekilnojamojo turto mokesčio dalis turto mokesčiuose, mokestinėse pajamose ir visose pajamose.

2.10 lentelė

Nekilnojamojo turto mokesčio dalis Šiaulių miesto savivaldybės biudžeto rodikliuose, proc.

Nekilnojamojo turto mokesčio dalis	Metai						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Turto mokesčiuose, proc.	89,70	89,19	88,49	82,50	84,28	88,50	81,93
Visose mokesčiuose, proc.	9,49	10,65	8,12	4,49	6,31	8,35	6,89
Visose pajamose, proc.	4,01	4,35	4,10	2,47	2,95	3,87	2,75

Šaltinis: sudaryta darbo autorės pagal Šiaulių miesto savivaldybės pateiktus duomenis, 2013

Remiantis Šiaulių miesto savivaldybės biudžeto ataskaita, turto mokesčiams priskiriamas žemės mokestis, paveldimo turto mokestis ir nekilnojamojo turto mokestis. Būtent iš pastarojo turto mokesčio yra surenkama daugiausiai pajamų. Nekilnojamojo turto mokesčio dalis turto mokesčiuose, analizuojamu laikotarpiu, vidutiniškai sudarė 86,37 proc. Mokestinėse pajamose nekilnojamojo turto mokestis 2005-2011 metų laikotarpiu vidutiniškai kasmet sudarė apie 7,76 proc., o 2006 metais siekė net 10,65 proc. Tuo tarpu, visose Šiaulių miesto savivaldybės pajamose analizuojamu laikotarpiu nekilnojamojo turto mokesčio pajamos užėmė dar mažesnę dalį - vidutiniškai apie 3,5 proc.

Apibendrinant galima teigti, kad dažniausiai planuotos ir surinktos pajamos iš nekilnojamojo turto mokesčio nesutampa. Taip pat, nustatyta, kad surinktos pajamos iš nekilnojamojo turto mokesčio analizuojamu laikotarpiu kito netolygiai. Mokestinėse pajamose analizuojamu laikotarpiu šios pajamos vidutiniškai sudarė apie 7,76 proc.

2.5.2. Valstybės paramos būstui įsigyti ir daugiabučių namų modernizavimo Šiaulių mieste analizė

Galima daryti prielaidą, kad susidarius sunkesnei gyvenimo situacijai (praradus darbą, turint invalidumą ir t.t.), gyventojai ne tik nebegali savomis jėgomis įsigyti būsto, bet ir turi mažus šansus gauti banko paskolą būstui. Tokiu atveju, norintiems turėti gyvenamąją vietą reikalinga valstybės parama.

Remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis, socialinis būstas (savivaldybės nuosavybės gyvenamasis fondas) visame būsto fonde Šiaulių mieste vidutiniškai 2005-2011 metų laikotarpiu sudarė tik 2,71 proc. Lietuvos mastu šis skaičius labai panašus ir siekia 2,79 proc. Taigi, tai labai maža dalis, palyginus su privačios nuosavybės gyvenamuoju fondu. Išnuomoti daugiau socialinių būstų pristabdo ribotas šio būsto fondas ir lėta socialinio būsto statybos plėtra. Socialinio būsto nuomos Šiaulių mieste duomenis galima matyti 2.11 lentelėje.

2.11 lentelė

Socialinio būsto nuomos rodiklių dinamika Šiaulių mieste ir Lietuvoje, vnt. ir m²

Rodikliai		Metai						
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Asmenys (šeimos), buvę sąrašuose socialiniam būstui nuomoti, vnt	Šiaulių mieste	505	613	755	752	1044	1140	1244
	Lietuvoje	13475	16314	20305	23761	26047	28461	30484
Asmenims (šeimoms) išnuomotas savivaldybių socialinis būstas, vnt	Šiaulių mieste	21	9	31	30	27	29	14
	Lietuvoje	956	890	922	821	1191	831	949
Išnuomotas naudingas plotas 1 asmeniui (šeimai), m²	Šiaulių mieste	41,8	37,4	37,3	29,4	35,7	31,3	29,4
	Lietuvoje	44,5	43,1	42,5	43,8	43,6	41,3	41,7

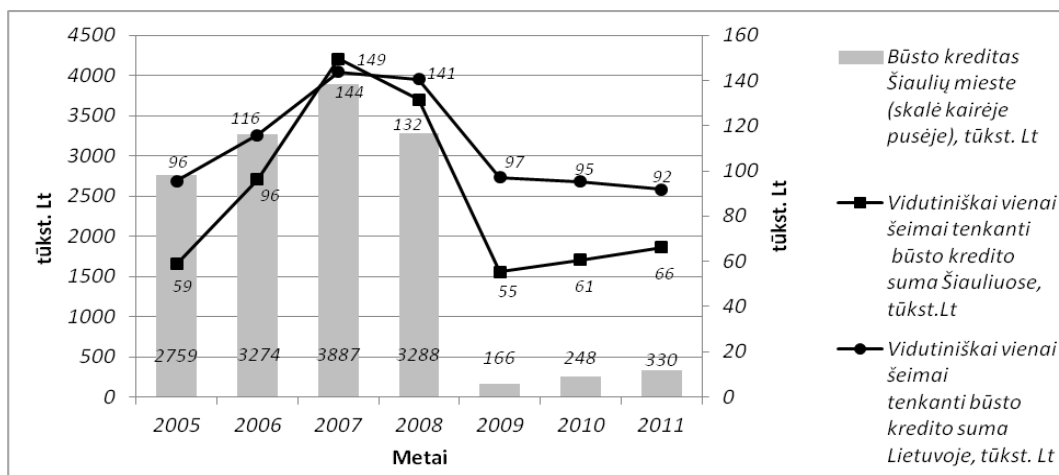
Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2013

Pagal 2.11 lentelės duomenis, matyti, kad socialinio būsto nuomos poreikis kasmet didėja. Didžiausias padidėjimas Šiaulių mieste nustatytas 2009 metais, kai asmenų prašančių socialinių būsto padidėjo 292 arba 38,83 proc. Augantį socialinio būsto poreikį salygojo nepakankamos asmenų (šeimų) pajamos nuosavam būstui įsigyti (o tai savo ruožtu lėmė infliacija ir didėjančios būtiniausių vartojimo prekių kainos) bei naujų, darbo rinkoje neįsivertinusių, šeimų kūrimasis (Socialinio būsto..., 2011). Remiantis 2011 metų Statistikos departamento duomenimis, Šiaulių mieste socialinio būsto prašė tokios socialinės grupės: jaunos šeimos (23,61 proc.), neįgalūs asmenys (16,40 proc.), našlaičiai ir likę tėvų be globos asmenys (9,89 proc.), daugiavaikės šeimos (5,71 proc.), socialinio būsto nuomininkai turintys teisę į būsto sąlygų pagerinimą (0,56 proc.). Daugiausiai socialinio būsto prašė į ankstesnes grupes nepapuołę asmenys - jų yra apie 40,84 proc.

Palyginus su prašančiųjų socialinio būsto ir jį gavusiųjų asmenų skaičiumi, daroma išvada, kad socialinį būstą dėl nedidelio jo fondo - gauti yra labai sunku. Apskaičiavus, 2005-2011 metų laikotarpiu, socialinį būstą iš savivaldybės Šiaulių mieste vidutiniškai gavo tik 2,85 proc. prašiusiųjų, o vidutiniškai vienam asmeniui (šeimai) išsinuomota apie 34,6 m² naudingo ploto. Tuo tarpu, šalyje analogiškai duomenys yra 4,45 proc. ir 43 m² naudingo ploto.

Be to, socialinį būstą gavusios šeimos moka nuomos mokesčius, kurie patenka į Šiaulių miesto savivaldybės biudžetą. Socialinio būsto kaina priklauso nuo nuomojamo būsto kokybės. Vidutiniškai už 50 m² būstą reikia mokėti 70–80 litų nuomos mokesčių (Grubliauskaitė, 2013).

Valstybės parama gali pasireikšti, teikiant gyventojams valstybės remiamus būsto kreditus (žr. 2.14 pav.). Šios paskolos suteikiamos litais arba eurai, o minimalus paskolos laikotarpis - 5 metai, maksimalus - 40 metų (Būsto kreditų..., 2013).



2.14 pav. Valstybės remiamas būsto kreditas Šiaulių mieste (tūkst. Lt) ir vidutiniškai vienai šeimai tenkantis būsto kreditas (tūkst. Lt) Šiaulių mieste ir Lietuvoje

Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2013

Kaip matyti 2.14 paveiksle, valstybės remiamo būsto kredito suma iki 2007 metų palaipsniui augo (2006 m. - 18,76 proc., 2007 m. - 18,72 proc.), nes didėjo gyventojų poreikis įsigyti nuosavą būstą, pasinaudojant valstybės parama. Tuo laikotarpiu valstybės remiamu būsto kreditu pasinaudojo iš viso 154 asmenys (šeimos). 2009 metais būsto kreditų sumažėjo net 94,9 proc. tai įvyko dėl Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo (1992) pasikeitimų. Be to, Finansų ministerija sumažino lėšas Šiaulių miesto savivaldybei skirtas lengvatinėms paskoloms finansuoti, susidariusi sunki ekonominė situacija bei bankų sugriežtintos sąlygos išduodamoms paskoloms ypač sumažino gyventojų imamus valstybės remiamus būsto kreditus. Vidutiniškai vienai šeimai (asmeniui) tenkanti būsto kredito suma Šiaulių mieste nuo 2005 m. iki 2007 m. padidėjo nuo 59 tūkst. Lt. iki 149 tūkst. Lt. (t.y. 2,5 karto). Augimą lėmė išaugusios gyvenamojo nekilnojamojo turto kainos Šiaulių mieste. Didžiausias vidutinis kreditas skirtas vienai šeimai (asmeniui) Šiauliuose buvo 2007 metais – 149 tūkst. Lt. ir 5 tūkst. Lt didesnis negu vidutiniškai tenkantis Lietuvoje.

Subsidijos valstybės remiamam būsto kreditui (apimant 10 ir 20 proc. subsidijas) 2005 m. siekė 175,2 tūkst. Lt, 2006 m. – 303,7 tūkst. Lt, 2007 m. – 387,2 tūkst. Lt., 2008 m. – 308,6

tūkst.Lt (Statistikos departamento...,2013). Nuo 2009 metų, sumažėjus išduodamų valstybės remiamų kreditų sumažėjo ir išduodamų subsidijų suma.

Daugiabučių namų modernizaciją galima priskirti prie gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkoje vykstančių pokyčių. Nuo 2005 metų pradėta įgyvendinti Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa, pagal kurią teikiama valstybės parama, įgyvendinant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) investicijų projektus (Esama būsto...,2012). 2.12 lentelėje pateiktas modernizuotų daugiabučių namų skaičius Šiaulių mieste ir Lietuvoje.

2.12 lentelė

Modernizuotų daugiabučių namų dinamika Šiaulių mieste ir Lietuvoje, vnt. ir proc.

Rodikliai	Metai						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Modernizuotų daugiabučių skaičius Šiaulių mieste, vnt	-	-	6	7	9	4	6
Pokytis su ankstesniu laikotarpiu, proc.	-	-	-	16,67	28,57	-55,56	50,00
Modernizuotų daugiabučių skaičius Lietuvoje, vnt	11	70	105	103	115	131	85
Pokytis su ankstesniu laikotarpiu, proc.	-	536,36	50,00	-1,90	11,65	13,91	-35,11

Šaltinis: sudaryta darbo autorės pagal Lietuvos šilumos tiekėjų asociacijos statistiką, 2013

Akivaizdu, kad modernizacija Šiaulių mieste tik įsibėgėja. Taigi, 2005-2011 metų laikotarpiu buvo iš viso modernizuoti 32 daugiabučiai (pagal Šiaulių miesto savivaldybės duomenis, modernizuoti daugiabučiai namai sudaro apie 3,5 proc. visų Šiauliuose esančių daugiabučių). Daugiausiai užbaigta modernizuoti daugiabučių namų Šiaulių mieste buvo 2009 metais t.y. 9 daugiabučiai namai. Tuo tarpu, Lietuvos mastu, buvo modernizuota iš viso 620 daugiabučių namų. O didžiausias pokytis užfiksuotas 2006 metais, kai Lietuvoje naujai modernizuotų daugiabučių namų padaugėjo beveik 6,4 karto.

Remiantis Būsto ir urbanistinės plėtros agentūros pateiktais duomenimis (žr. 16 priedą), Šiaulių mieste analizuojamu laikotarpiu buvo modernizuoti daugiabučiai namai, kurių statybos metai pasiskirstė nuo 1947 metų iki 1991 metų. Modernizuotų daugiabučių investicijos vienam butui (iš viso modernizuoti 1345 butai) 2005-2011 metais vidutiniškai siekė apie 20438 Lt, o didžiausios investicijų sumos į daugiabučių modernizaciją buvo nustatytos 2009 metais. Investicijų atsipirkimo laikas svyravo tarp 1 iki 126 metų, priklausomai nuo investuotos lėšų sumos ir nuo sutaupytos šiluminės energijos vertės per metus. Be to, manoma, kad modernizuoto būsto vertė padidėja, tad galima teigti, jog investicijos pradeda atsipirkti iš karto po būsto modernizavimo darbų. Daugiabučio namo modernizavimas davė tam tikrą naudą gyventojams. Apskaičiuota, kad Šiaulių mieste vienam

modernizuotui butui, tenkanti sutaupytos šiluminės energijos vertė per metus vidutiniškai siekė 1936 Lt (žr. 16 priedą).

Šiauliuose modernizuotiems namams dažniausiai buvo atliekami tokie darbai: langų, durų keitimas, išorinis sienų apšiltinimas, stogo remontas, šildymo sistemos modernizavimas, nuotekų vamzdinių pakeitimas. Taigi, modernizacijos teigiamas aspektas yra sumažėjusios šildymo ir kitos aptarnavimo išlaidos bei pagražėjusi pastato vidaus ir išorės apdaila (Būsto ir...,2013). Tiksliai apskaičiuoti, kiek padidėjo Šiaulių mieste modernizuotų daugiabučių butų vertė yra gana sudėtinga. Remiantis vieno ekspertų įžvalgomis, didmiesčiuose (t.y. ir Šiaulių mieste), kur būstas brangesnis, kaina galėjo pakilti apie 10–15 proc., tuo tarpu kiti teigia, kad modernizuoto būsto vertė galėjo padidėti net iki 25 proc. (Dargis, 2011, Diagnostinė renovacijai...,2012).

Aptariant išnagrinėtus faktus, teigiama, kad 2005-2011 metų laikotarpiu sparčiai augo socialinio būsto poreikis, kuris liudija, kad Šiaulių miesto gyventojams, ypač jaunoms šeimoms (kurios 2011 metais sudarė 23,61 proc. visų prašančiųjų socialinio būsto), sudėtinga įsigyti būstą nuosavomis lėšomis. Taip pat, nustatyta, jog iki 2007 metų palaipsniui augo išduodamos valstybės remiamos būsto paskolos (2006 m. - 18,76 proc., 2007 m. - 18,72 proc.), o 2009-2011 metais išduodamų valstybės remiamų kreditų ženkliai sumažėjo (94,9 proc.). Analizuojamu laikotarpiu Šiaulių mieste buvo iš viso modernizuoti 32 daugiabučiai (1345 butai), kurių vertė, ekspertų nuomone, galėjo padidėti net iki 25 proc.

IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS

Atlikus teorinę analizę, galima teigti, kad nekilnojamasis turtas – pagal prigimtį nejudinamas daiktas, t.y. žemė ir su ja susiję objektai, kurių negalima perkelti į kitą vietą nesumažinant jų vertės ar nepakeičiant paskirties ir formos. Tuo tarpu, nekilnojamojo turto rinka apibūdinama, kaip mechanizmas, kuris padeda keistis nekilnojamu turtu ir yra veikiamas rinkos dalyvių poreikių bei politinio ir ekonominio vyriausybės kišimosi į rinkos erdvę. Nekilnojamojo turto rinka skirstoma pagal įvairius požymius, tačiau populiariausias yra skirstymas į gyvenamojo ir komercinio nekilnojamojo turto rinkas. Įvairūs autoriai nekilnojamojo turto rinkai įtakos turinčius veiksnius skaido į tokias grupes: tiesioginius ir netiesioginius, vidutinio ir ilgalaikio poveikio bei makroaplinkos ir mikroaplinkos veiksnius. Be to, nekilnojamojo turto rinkos pokyčius lemiantys veiksniai gali būti skirstomi ir į ekonominius, teisinius, organizacinius ir institucinius, socialinius bei politinius veiksnius.

Išanalizavus pasirinktus nekilnojamojo turto paklausą lėmusius veiksnius, tokius kaip gyventojų skaičius, darbo užmokestis, paskolas būstui įsigyti, galima teigti, kad nuo 2005 iki 2010 metų vidutiniškai kasmet gyventojų skaičius Šiaulių mieste sumažėdavo 0,71 proc. Suteiktos būsto paskolos Šiaulių mieste sparčiai augo 2006 metais (69,78 proc.) ir 2007 metais (79,38 proc.), o vidutinis mėnesinis neto darbo užmokestis (Šiaulių apskrityje) nuo 2005 m. iki 2008 m. padidėjo 637,9 Lt arba 82,7 proc. Galima daryti išvadą, kad nors ir mažėjo gyventojų skaičius, tačiau 2005-2008 metais augantis darbo užmokestis ir suteiktos būsto paskolos sudarė palankias sąlygas gyventojams įsigyti nekilnojamojo turto ir taip didėjo nekilnojamojo turto paklausa. Tačiau 2009 metais pasireiškęs ekonomikos nuosmukis, neigiamai paveikė gyventojų galimybes įsigyti nekilnojamojo turto.

Nekilnojamojo turto pasiūlą labiausiai atspindi statybų sektoriaus situacija. Iki 2007 metų statybų sektorius turėjo didelį reikšmingumą nekilnojamojo turto rinkai, kadangi tiek statybos apimtys (pastatytų negyvenamųjų pastatų 2005 metais padidėjo 279 proc.) tiek atliktų statybos darbų savo jėgomis sumos (2006 metais padidėjo 126,6 proc.), tiek investicijos į statybą (2007 metais padidėjo 2,88 karto) augo. Šį augimą galėjo lemti didėjantis darbo užmokestis statybų sektoriuje (2006 m. – 29,17 proc., o 2007 m. - 30,87 proc.) bei vis auganti nekilnojamojo turto paklausa. 2009 metais statybų sektoriuje buvo jaučiamas nuosmukis, nes materialinės investicijos į statybą sumažėjo 63,14 proc., statybos darbai atlikti savo jėgomis taip pat sumažėjo 53,2 proc. ir nebuvo pastatoma tiek, kiek anksčiau, gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų.

Nustatyta, kad nekilnojamojo turto (tiek gyvenamojo, tiek komercinio) kainos Šiaulių mieste didėjo nuo 2005 m. iki 2008 m. ir šis kilimas buvo siejamas su besiformuojančiu

nekilnojamojo turto kainų „burbulų“. Nustatyta, kad sunkiausiai įsigyti butą Šiaulių mieste buvo 2008 metais, kai statistinis namų ūkis 50 m² 2 kambarių butą miesto centre galėjo įsigyti per 10,7 metų, o gyvenamajame rajone per 8,8 metus. Ištirta, jog 2009 metais nekilnojamojo turto kainos sumažėjo (pvz. 3 kambarių buto centre nuomos kaina sumažėjo - 44,74 proc., senos statybos 2 kambarių buto centre 1 m² pardavimo kaina - 35,29 proc., senos statybos 2 kambarių buto gyvenamajame rajone 1 m² pardavimo kaina - 28,57 proc.). O pastaraisiais metais (t.y. 2010 metais ir 2011 metais) kainos stabilizavosi t.y. nebuvo užfiksuota didelių kainų pokyčių. Buvo nustatyta, kad egzistuoja stiprūs ir tiesioginiai ryšiai ($r=0,882$ ir $r=0,913$) tarp nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos kainų. Vadinasi, didėjant nekilnojamojo turto pardavimo kainoms, didėja ir nekilnojamojo turto nuomos kainos, ir atvirkščiai.

Atlikus koreliacinę analizę, nustatyta, kad vidutinę 2 kambarių 1 m² buto Šiaulių miesto centre pardavimo kainą labiausiai veikia paskolų būstui (eurais) vidutinė metinė palūkanų norma, kadangi su šiuo rodikliu nustatytas stiprus ir tiesioginis ryšys ($r=0,846$). Tai reiškia, jog šiai palūkanų normai didėjant, didėja vidutinė 2 kambarių 1 m² buto centre pardavimo kaina, ir atvirkščiai. Tuo tarpu, su vidutine prekybinių patalpų centre 1 m² pardavimo kaina stipriausiai koreliuoja vidutinė metinė infliacija ($r=0,785$). Vadinasi, vidutinė metinė infliacija turi didelės įtakos prekybinių patalpų 1 m² pardavimo kainos pokyčiams.

Nuo 2005 iki 2008 metų augant įmonių, atliekančių nekilnojamojo turto operacijas, skaičiui Šiaulių mieste, 3,4 karto padidėjo investicijos į nekilnojamojo turto operacijas, kurios liudijo apie nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą. Manoma, kad pirkimo - pardavimo sandorių sumažėjimą 2008 metais – 980 sandoriais (38 proc.) ir 2009 metais – 484 sandoriais (30,27 proc.) lėmė nekilnojamojo turto kainų augimas. O jau 2010 ir 2011 metais sandorių skaičius padidėjo, atitinkamai 29,15 proc. ir 10,76 proc. Šiaulių mieste analizuojamu laikotarpiu vidutiniškai butų pirkimo – pardavimo sandoriai visuose įvykdytuose pastatų ir patalpų sandoriuose sudarė 51,22 proc. ir tai įrodo, kad butas, kaip nekilnojamasis turtas yra paklausiausias Šiaulių mieste.

Vertinant surenkamą nekilnojamojo turto mokestį į Šiaulių miesto biudžetą, išsiskiria 2010 metai, kai surinkta 36,3 proc. daugiau pajamų negu buvo planuota. Apskaičiuota, kad nekilnojamojo turto mokesčio dalis turto mokesčiuose analizuojamu laikotarpiu vidutiniškai sudarė 86,37 proc., o mokestinėse pajamose - 7,76 proc. Ištirta, kad analizuojamu laikotarpiu sparčiai didėjo socialinio būsto prašančių asmenų skaičius, tačiau socialinį būstą iš Šiaulių miesto savivaldybės vidutiniškai gavo tik 2,85 proc. prašiusiųjų asmenų. Nustatyta, jog iki 2007 metų palaipsniui augo išduodamos valstybės remiamo būsto kredito sumos (2006 m. - 18,76 proc., 2007 m. - 18,72 proc.), o 2009 metais, išduodamų valstybės remiamų kreditų suma ženkliai sumažėjo (94,9 proc.). Vertinant modernizuotų daugiabučių duomenis, galima

daryti išvadą, kad Šiaulių mieste modernizacija tik įsibėgėja, kadangi analizuojamu laikotarpiu buvo iš viso modernizuoti 32 daugiabučiai namai, o tai sudaro apie 3,5 proc. visų daugiabučių namų Šiaulių mieste. Apibendrinus, teigiama, kad valstybės vaidmuo nekilnojamojo turto rinkoje pasireiškia nestipriai ir ji negali daryti labai didelės įtakos visai nekilnojamojo turto rinkai.

Atlikus nekilnojamojo turto mokesčio, valstybės paramos būstui įsigyti ir daugiabučių namų modernizavimo duomenų analizę pateikiamos rekomendacijos Šiaulių miesto savivaldybei.

Išanalizavus 2005-2011 metais galiojusius nekilnojamojo turto tarifus, vienas iš siūlymų yra diferencijuoti nekilnojamojo turto mokesčio tarifą Šiaulių miesto teritorijoje. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimas „Dėl teritorijos, kurioje reguliuojama ekonominė plėtra, mokesčių koregavimo koeficientų nustatymo bei jų taikymo“ reglamentuoja nekilnojamojo turto mokesčio tarifo mažinimą Šiaulių miesto bulvare ir jo prieigose, tačiau tarifas galėtų būti mažinamas ir kitose ekonomiškai svarbiose Šiaulių miesto teritorijose. Tokio sprendimo neigiamas aspektas yra sumažėjusios į Šiaulių miesto savivaldybės biudžetą surenkamos pajamos iš nekilnojamojo turto mokesčio, o teigiamas – skatinama verslo plėtra.

Nors Šiaulių miesto savivaldybė, teikdama socialinį būstą gyventojams, nekuria konkurencinės aplinkos nekilnojamojo turto rinkoje, tačiau, esant sudėtingai ekonominei situacijai (pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis Šiaulių apskrityje 2012 metais nedarbo lygis siekė 16,2 proc.), tokia pagalba ypač reikalinga. Darbe nustatyta, kad socialinį būstą kasmet Šiaulių mieste gauna nedaug asmenų (šeimų). Siūloma, kad Šiaulių miesto savivaldybė, įsigilintų į šią problemą ir skirtų iš savivaldybės biudžeto daugiau lėšų (arba pasinaudotų Europos Sąjungos struktūrinių fondų parama) socialinio būsto statybos darbams ir tokiu būdu padidintų socialinio būsto fondą Šiaulių mieste.

Šiaulių mieste daugiabučių namų modernizacija, vertinant pagal Lietuvos mastus, vyksta labai lėtai (per analizuojamą laikotarpį Šiaulių mieste buvo iš viso modernizuoti tik 32 daugiabučiai namai). Pagal Aplinkos ministerijos pateiktą informaciją, nuo 2013 metų Šiaulių mieste bus pradėti modernizuoti dar 18 daugiausiai šilumos energijos suvartojančių daugiabučių namų (Naujasis daugiabučių...,2013). Šiaulių miesto savivaldybė, kuri organizuos konkursus daugiabučių namų modernizavimui įgyvendinti ir pirsks investicijų projektus, turėtų pasistengti nesudaryti didelių biurokratinių kliūčių ir daugiabučių namų modernizavimo procesą vykdyti kuo efektyviau. Siekiant, kad mieste būtų dar daugiau modernizuotų daugiabučių namų, siūloma šviesti visuomenę apie daugiabučių namų modernizavimo privalumus ir teikiamą naudą.

LITERATŪRA

1. Aleknavičius, A. (2008). *Nekilnojamojo turto vertinimas*. Kaunas: Ardiva.
2. Apie nekilnojamojo turto mokestį. (2012). [interaktyvus] [žiūrėta 2013-01-09.]. Prieiga per internetą: < <http://www.finmin.lt/web/finmin/ntm> > .
3. Atsakingo skolinimosi nuostatai. (2011). [interaktyvus] [žiūrėta 2013-05-04.]. Prieiga per internetą: < www.lb.lt/atsakingojo_skolinimo_nuostatai > .
4. Azbainis, V., Rudzkień, V. (2011). Pereinamojo laikotarpio ir ekonomikos krizės poveikio nekilnojamojo turto rinkai vertinimas. *Verslas: teorija ir praktika*. 2011, t. 12, Nr. 2, 150-161.
5. Bagdanavičius, J. ir kt. (2007). *Statistikos metodai socialiniuose – ekonominiuose tyrimuose*. Vilnius: Vilniaus pedagoginio universiteto leidykla.
6. Bagdžiūnienė, V. (2011). *Kaip valdyti nekilnojamąjį turtą*. Vilnius: VŠĮ „Conto litera“.
7. Bartosevičienė, V. (2006). *Ekonominė statistika. Mokomoji knyga*. Kaunas: Technologija.
8. Bartosevičienė, V. (2011). *Ekonominės statistikos pagrindai*. Kaunas: Technologija.
9. Belinskaja, L., Rutkauskas, V. (2007). Būsto kainų burbulo sprogimas – problemos vertinimas. *Ekonomika* 2007, 79, 7-27.
10. Brzeski, W.J., Dobrowolski, G. ir kt. (2006). *Nekilnojamojo turto vadovas*. Vilnius: Privati erdvė.
11. Būsto ir urbanistinės plėtros agentūra. (2013). [interaktyvus] [žiūrėta 2013-04-02.]. Prieiga per internetą: < <http://www.bkagentura.lt/> > .
12. Būsto kredito draudimas. (2013). [interaktyvus] [žiūrėta 2013-03-04.]. Prieiga per internetą: < <http://www.bpd.lt/lt/klausiate-atsakome/busto-kreditu-draudimas/cat.html> > .
13. Būsto paskola. (2013) [interaktyvus] [žiūrėta 2013-03-20.]. Prieiga per internetą: <http://www.paskolospaskola.lt/lt/busto-paskolos> > .
14. Cohen, V. (2012). Komercinio nekilnojamojo turto rinkos modeliai ir veiksniai globalizacijos kontekste. *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2012*, 18-29.
15. Collin, P., H. (2004). *Dictionary of business*. Bloomsbury Publishing Plc.
16. Čekanavičius, V., Murauskas, G. (2006). *Statistika ir jos taikymai I*. Vilnius: leidykla TEV.
17. Dargis, R. (2011). *Renovacija: Vyriausybė laikosi žlugusios strategijos*. [interaktyvus] [žiūrėta 2013-05-01.]. Prieiga per internetą: < <http://www.veidas.lt/tag/r-dargis> > .

18. Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) statistika. (2011). [interaktyvus] [žiūrėta 2013-03-04.]. Prieiga per internetą: < <http://www.lsta.lt/lt/articles/view/232> > .
19. Daukšas J., Bložė, A. (2001). *Turto vertinimo principai ir jų taikymas areštuojant turtą*. Šiauliai: VšĮ Šiaulių universiteto leidykla.
20. Diagnozė renovacijai gydyti galima. (2012). [interaktyvus] [žiūrėta 2013-03-04.]. Prieiga per internetą: <<http://www.technologijos.lt/n/technologijos/statybos/S-28552/>> .
21. DnB banko būsto paskolos skaičiuoklė. (2013). [interaktyvus] [žiūrėta 2013-03-09.]. Prieiga per internetą: < <http://www.dnb.lt/skaiciuokles-privatiems-klientams/bustokredito/> > .
22. Dubinas, V. (1997). *Nekilnojamojo turto rinka*. Vilnius: Lietuvos informacinis institutas.
23. Esama būsto sektoriaus būklė. (2012) [interaktyvus] [žiūrėta 2012-12-03.]. Prieiga per internetą: <<http://www.am.lt/VI/index.php#r/1014>> .
24. Eurostat duomenų bazė. (2013). [interaktyvus] [žiūrėta 2013-04-04.]. Prieiga per internetą: < <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home/> > .
25. Farming S., F., Grissom T., V., Pearson T., D. (1994). *Market analysis for valuation appraisals*. USA: Appraisal institute.
26. Galinienė, B. (2004). *Turto ir verslo vertinimo sistema*. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla.
27. Galinienė, B. (2007). *Lietuvio būstas: nedidelis, bet nuosavas*. [interaktyvus] [žiūrėta 2013-03-18.]. Prieiga per internetą: <<http://verslas.delfi.lt/verslas/lietuvio-bustas-nedidelis-bet-nuosavas.d?id=12539155#ixzz2NAQKw41t>> .
28. Galinienė, B. ir kt. (2006). Baltijos šalių nekilnojamojo turto ciklai. *Ūkio technologinis ir ekonominis vystymasis 2006, Vol XII, No 2*, 161-167.
29. Galinienė, B., Statkevičienė, L. (2001). Nekilnojamojo turto vertinimas ir įkeitimas. *Pinigų studijos. Nr. 4*. 29-39.
30. Galinienė, B., Šopienė, I. (2003). Draudžiamo nekilnojamojo turto vertės nustatymo metodiniai aspektai. *Pinigų studijos 2003, Nr 2*. 60-73.
31. Galinienė, B., Stankauskienė, R. (2007). Lietuvos valstybės turto valdymas ir jo efektyvumo dindimas. *Lietuvos turto vertintojai – paslaugų paletė ir kontaktų mugė: mokslinės-praktinės konferencijos medžiaga*. Vilnius, 20-26.
32. Glossary of commercial real estate terms (2005). National association of Realtors. [interaktyvus] [žiūrėta 2012-12-11.]. Prieiga per internetą: <[http://www.realtor.org/ncommsrc.nsf/files/commercial%20real%20estate%20glossary.pdf/\\$file/commercial%20real%20estate%20glossary.pdf](http://www.realtor.org/ncommsrc.nsf/files/commercial%20real%20estate%20glossary.pdf/$file/commercial%20real%20estate%20glossary.pdf)> .

33. Grubliauskaitė, J. (2013). *Šiauliečiai netenka vilties sulaukti socialinio būsto*. [interaktyvus] [žiūrėta 2013-04-14.]. Prieiga per internetą: < <http://www.balsas.lt/naujiena/719751/siaulieciai-netenka-vilties-sulaukti-socialinio-busto> > .
34. Investicijos į nekilnojamąjį turtą. (2010) . [interaktyvus] [žiūrėta 2012-12-14.]. Prieiga per internetą: < <http://www.investologija.lt/LT/nekilnojamasis-turtas/item/27/> > .
35. Kuodis, R. (2010). *Kam reikalingas nekilnojamojo turto mokestis?* [interaktyvus] [žiūrėta 2012-12-03.]. Prieiga per internetą: < http://neris.mii.lt/~ekonomika/Econlib/Kuodis_2010i.pdf > .
36. Kvedaravičienė, I. (2009). Lietuvos nekilnojamojo turto rinka – ekonominės sistemos raidos išdava. *Organizacijų vadyba: sisteminiai tyrimai: 2009*, 50. 83-90
37. Kvedaravičienė, I. (2010). Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto rinkos funkcionavimo ypatumai. *Organizacijų vadyba: sisteminiai tyrimai: 2010*. 55. 91-102.
38. Leika, M., Valentinaitė, M. (2007). Būsto kainos kitimo veiksniai ir banko elgsena Vidurio ir Rytų Europos šalyse. *Pinigų studijos 2007/2, Ekonomikos teorija ir praktika*. 5-23.
39. Lietuvos banko statistika. (2013). [interaktyvus] [žiūrėta 2013-03-16.]. Prieiga per internetą: < <http://www.lb.lt/statistika> > .
40. Lietuvos bankų asociacijos statistika. (2013). [interaktyvus] [žiūrėta 2013-03-27.]. Prieiga per internetą: < http://www.lba.lt/go.php/lit/Paskolu_ir_indeliu_pasiskirstymas_pagal_/1981 > .
41. Lietuvos Respublikos įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 1994, Nr. 59-1156.
42. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 2005, Nr. 76-2741.
43. Lietuvos Respublikos turto ir verslo pagrindų įstatymas // Valstybės žinios. 1999, Nr. 8 - 1202.
44. Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas // Valstybės žinios. 1992, Nr. 14-378.
45. Lietuvos Statistikos departamento duomenų bazė. (2013) [interaktyvus] [žiūrėta 2013-01-07.]. Prieiga per internetą: <<http://db1.stat.gov.lt/statbank/default.asp?w=1366> > .
46. Mačernytė, R. (2011). Ekonometrinis Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos prognozavimas. *14-osios Lietuvos jaunųjų mokslininkų konferencijos „Mokslas – Lietuvos ateitis“ teminės konferencijos straipsnių rinkinys – Matematika*. [interaktyvus]

- [žiūrėta 2012-12-11.]. Prieiga per internetą: < <http://dspace.vgtu.lt/bitstream/1/723/1/Macernyte.pdf> >.
47. Melnikas, B., Galinienė, B. ir kt. (2011). *Ekonomikos modernizavimas: efektyvumo paieškos ir šiuolaikiniai prioritetai*. Vilnius: Vilniaus universitetas.
48. Misiūnas, A. (2011) Nekilnojamojo turto sektoriaus pokyčiai Lietuvos ūkio kontekste. *Lietuvos statistikos darbai* 2011, 50 t., Nr. 1, 49-57.
49. Naujasis daugiabučių renovacijos modelis. (2013). [interaktyvus] [žiūrėta 2013-05-14.]. Prieiga per internetą: < <http://www.am.lt/VI/index.php#r/1579> >.
50. Nekilnojamojo turto mokesčio tarifai (2013). [interaktyvus] [žiūrėta 2013-02-21.]. Prieiga per internetą: < <http://www.vmi.lt/lt/?itemId=10129904> > .
51. Nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandoriai. (2013). [interaktyvus] [žiūrėta 2013-04-19.]. Prieiga per internetą: <<http://www.registrucentras.lt/ntr/masvert13/masvert.php?src=1&sav=259&ver=15> > .
52. Ober-haus statistinės suvestinės. (2012). [interaktyvus] [žiūrėta 2013-01-29.]. Prieiga per internetą: < <http://www.ober-haus.lt/naujienos/nekilnojamojo-turto-rinkos-tyrimai> > .
53. Paulavičius, K. B. (2004). *Statistikos įvadas - statistiniai rodikliai*. Vilnius: VPU leidykla.
54. Paunksnienė, J., Liučvaitienė, A.(2009). *Mikroekonomika*. Vilnius: Technika.
55. Pearce, D.W. (2006). *Aiškinamasis ekonomikos anglų – lietuvių kalbų žodynas*. Vilnius: leidykla TEV.
56. Pranulis, V., Pajuodis, A. (2008). *Marketingas*. Vilnius: Garnelis.
57. Regia žemėlapis.(2013). [interaktyvus] [žiūrėta 2013-03-04.]. Prieiga per internetą: <<http://www.regia.lt/zemelapis> > .
58. Registrų centro statistinės suvestinės. (2013). [interaktyvus] [žiūrėta 2013-03-04.]. Prieiga per internetą: < <http://www.registrucentras.lt/ntr/stat/> > .
59. Rottke, N., Wernecke, M. (2002). Real estate cycles in Germany – causes, empirical analysis and recommendations for the management decision process. *8th Conference of the pacific rim real estate society 2002*. [interaktyvus] [žiūrėta 2012-12-21.]. Prieiga per internetą: < http://www.prres.net/Papers/Rottke_RE_Cycles_in_Germany.pdf >.
60. Rudzkień, V., Azbainis, V. (2011). Vartotojų lūkesčių poveikis nekilnojamojo turto rinkai Lietuvoje. *Practice and research in private and public sector – 11. Economics and financial markets*. 199-208.
61. Rudzkień, V., Azbainis, V. (2012). Vartotojų lūkesčių ir būsto kainų ryšys pereinamosios ekonomikos šalyse. *Business systems and economics no. 2 (1), 2012*. 61-77.

62. Ruokytė, M. (2008). *Nekilnojamojo turto rinkų ciklai ir juos įtakojantys veiksniai JAV ir Lietuvoje*. [interaktyvus] [žiūrėta 2013-03-11.]. Prieiga per internetą: <http://vddb.library.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:E.02~2008~D_20090403_124124-37419/DS.005.0.02.ETD> .
63. Rutkauskas, A. V., (2001). *Nekilnojamojo turto plėtotė, investicijos ir rizika*. Vilnius: Technika.
64. Simanavičienė, Ž., Keizerienė, E. (2011). Makroekonominių veiksnių įtaka Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos krizei. *Ekonomika ir vadyba: 2011. 16*, 323-329.
65. Simanavičienė, Ž., Keizerienė, E., Žalgirytė, L. (2012). Lietuvos nekilnojamojo turto rinka: nekilnojamojo turto ir statybos sąnaudų kainų analizė. *Ekonomika ir vadyba: 2012. 17 (3)*, 1034-1041.
66. Snieška, V., Ambrasienė, I. (2006). *Mikroekonomika*. Kaunas: Technologija.
67. Socialinio būsto pageidauja vis daugiau šeimų. (2011). [interaktyvus] [žiūrėta 2013-03-04.]. Prieiga per internetą: <<http://www.ekonomika.lt/naujiena/socialinio-busto-pageidauja-vis-daugiau-seimu-5117.html#ixzz2PaGk8k19>> .
68. Šiaulių miesto savivaldybės 2011 veiklos ataskaita. (2011). [interaktyvus] [žiūrėta 2013-03-04.]. Prieiga per internetą: <<http://www.siauliai.lt/ti/kontrole11.pdf>> .
69. Thrall, G. I. (2002). *Bussiness Geography and New Real Estate Markei Analysis*. US: Oxford University Press.
70. Tiaškevičius, A. (2005). Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. [interaktyvus] [žiūrėta 2013-04-04.]. Prieiga per internetą: <<http://www.verslobanga.lt/lt/leidinys.printer/43245bee26a3e>> .
71. Timinskaitė, V. (2011). Statybos ir nekilnojamojo turto rinka ekonominės krizės kontekste. *14-osios Lietuvos jaunųjų mokslininkų konferencijos „Mokslas – Lietuvos ateitis“ konferencijos straipsnių rinkinys - Statyba*. [interaktyvus] [žiūrėta 2013-02-11.]. Prieiga per internetą: <<http://dspace.vgtu.lt/bitstream/1/967/1/V.Timinskaite.pdf>> .
72. Tupėnaitė, L., Kanapeckienė, L. (2009). Nekilnojamojo turto kainų burbulas ir jo pasekmės Baltijos šalims. *Mokslas - Lietuvos ateitis 2009, 1 t. , Nr. 5*, 103 -108.
73. Turto rinkos vertinimo metodika. (2013). [interaktyvus] [žiūrėta 2013-03-04.]. Prieiga per internetą: <<http://turtovertinimas.blogspot.com/search/label/turto%20savoka>> .
74. Tuštėja biurai ir prekybinės patalpos, mušamos nuomos kainos. (2009). [interaktyvus] [žiūrėta 2013-02-18.]. Prieiga per internetą: <<http://verslas.delfi.lt/nekilnojamas-turtas/tustėja-biurai-ir-prekybines-patalpos-musamos-nuomos-kainos.d?id=23325644>> .

75. Vainienė, R. (2005). *Ekonomikos terminų žodynas*. Vilnius: Tyto alba.
76. Vanichvatana, S. (2007). Thailand real estate market cycles: case study of 1997 economic crisis. *GH bank housing journal* 1(1). 38-47.
77. Varian, H. R. (2004). *Mikroekonomika: šiuolaikinis požiūris*. Vilnius: Margi raštai.
78. Venclauskienė, D., Snieška, V., Vasiliauskiene, L. (2011). Skirtingos kainos tam pačiam gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto objektui pereinamosios ekonomikos šalyje? *Ekonomika ir vadyba: 2011. 16*, 441- 445.
79. Белокрис, А. М. и др. (1998). *Оценка рыночной стоимости недвижимости*. Москва: Дело.
80. Грабовый М. Г. и др. (1999). *Экономика и управление недвижимостью*. Смоленск: Сталин-Плюс.
81. Максимов, С. Н. (1999). *Экономика недвижимости*. Санкт Петербург: С.-Петер. ун-т.

PRIEDAI

