

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS
EKONOMIKOS IR FINANSŲ VALDYMO FAKULTETAS
EKONOMIKOS KATEDRA

JOLITA KUZMICKA

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKA LIETUVOJE
2000 – 2010 METAIS IR JOS PERSPEKTYVOS
2011 – 2013 METAIS

Magistro baigiamasis darbas

Vadovas
doc. dr. G. Černiauskas

VILNIUS, 2011

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS
EKONOMIKOS IR FINANSŲ VALDYMO FAKULTETAS
EKONOMIKOS KATEDRA

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKA LIETUVOJE
2000 – 2010 METAIS IR JOS PERSPEKTYVOS
2011 – 2013 METAIS

Viešojo sektoriaus ekonomikos magistro baigiamasis darbas
Studijų programa 621L10010

Konsultantas

.....
.....

2011 12

Vadovas

.....doc. dr. G. Černiauskas
2011 12

Recenzentas

.....
.....

2011 12

Atliko

VSEmns0-01
..... **J. Kuzmicka**
2011 12

VILNIUS, 2011

TURINYS

ĮVADAS	8
1. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS TEORINIAI ASPEKTAI.....	11
1.1. Nekilnojamojo turto ir jo rinkos samprata.....	11
1.2. Nekilnojamojo turto struktūra.....	14
1.3. Nekilnojamojo turto rinkos klasifikacija	17
1.4. Nekilnojamojo turto vertę lemiantys veiksniai	20
1.5. Nekilnojamojo turto rinkos ciklai	25
1.6. Nekilnojamojo turto rinkos ciklus įtakoiantys veiksniai	30
2. LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS POKYČIŲ EKONOMINIS VERTINIMAS	37
2.1. Nekilnojamojo turto kainų dinamika Lietuvoje.....	37
2.2. Nekilnojamojo turto kainų pokyčius lėmusių veiksnių analizė	42
2.2.1. Demografiniai veiksniai.....	43
2.2.2. Makroekonominių rodiklių pokyčiai ir jų tyrimas	46
2.2.3. Statybos sektoriaus pokyčių analizė	56
2.2.4. Nekilnojamojo turto kreditavimo pokyčių įvertinimas.....	61
2.3. Nekilnojamojo turto krizės susiformavimo teoriniai aspektai.....	66
3. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS ATEITIES PERSPEKTYVOS	72
3.1. Pasaulio ekonomikos apžvalga ir ateities perspektyvos.....	72
3.2. Lietuvos ekonomikos apžvalga ir ateities perspektyvos	75
3.3. Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos vystymosi perspektyvų modelis	82
IŠVADOS IR SIŪLYMAI.....	89
LITERATŪRA.....	92
ANOTACIJA LIETUVIŲ IR ANGLŲ KALBOMIS	96
SANTRAUKA LIETUVIŲ KALBA	98
SANTRAUKA ANGLŲ KALBA.....	99

PRIEDAI

- 1 priedas. Nekilnojamojo turto kainą lemiantys veiksniai, TVF vertinimo kriterijai
- 2 priedas. Koreliacinio ryšio tikrinimas tarp sandorių skaičiaus ir kitų indeksų Lietuvoje
- 3 priedas. Šalių BVP prognozės 2010 – 2013 m.
- 4 priedas. Šalių palūkanų normų ir valiutų kursų prognozės
- 5 priedas. Lietuvos makroekonominių rodiklių prognozės
- 6 priedas. Augimas Lietuvoje 2008 – 2013 m.
- 7 priedas. Darbo rinka Lietuvoje 2004 – 2013 m.
- 8 priedas. Pagrindinių Lietuvos makroekonominių rodiklių prognozės. SEB
- 9 priedas. Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos perspektyvų modelis

LENTELĖS

1.3.1. lentelė. Gyvenamojo ir komercinio nekilnojamojo turto lyginamosios charakteristikos

1.5.1. lentelė. Nekilnojamojo turto indikatorių poveikis ciklų etapams

2.2.2.1. lentelė. Pagrindiniai Lietuvos makroekonominiai rodikliai 2001 – 2010 m.

2.2.2.2. lentelė. Infliacijos lygis ir būsto kainų bei sukuriama BVP proc. pokyčio tarpusavio ryšys 2001 – 2010 m.

2.2.3.1. lentelė. Statybos sąnaudų kainų indekso ir būsto kainų pokyčio tarpusavio ryšys 2000 – 2010 m.

2.2.4.1. lentelė. Palūkanų normos ir būsto kainų pokyčio tarpusavio ryšys 2004 – 2010 m.

PAVEIKSLAI

- 1.2.1. pav. Nekilnojamojo turto sąvokos turinys
- 1.5.1. pav. Nekilnojamojo turto rinkos ciklas
- 1.5.2. pav. Ekonomikos ir nekilnojamojo turto rinkos ciklą palyginimas
- 1.6.1. pav. Nekilnojamojo turto pasiūlos ir paklausos dinamika
- 2.1.1. pav. Įregistruotų egzistavusių gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčiai šalyje (palyginta su 1998 m. IV ketvirčiu)
- 2.1.2. pav. Įregistruotų naujų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčiai šalyje (palyginta su 1998 m. IV ketvirčiu)
- 2.1.3. pav. Įregistruotų egzistavusių gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčiai šalyje (palyginta su ankstesniu ketvirčiu)
- 2.1.4. pav. Įregistruotų naujų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčiai šalyje (palyginta su ankstesniu ketvirčiu)
- 2.2.1.1. pav. Gyventojų skaičiaus ir natūralaus gyventojų prieaugio Lietuvoje dinamika 2000 – 2011 m.
- 2.2.1.2. pav. Emigrantų ir imigrantų skaičius Lietuvoje 2001 – 2010 m.
- 2.2.1.3. pav. Santuokų ir ištuokų skaičiaus pokyčiai Lietuvoje 2000 – 2010 m.
- 2.2.2.1. pav. Šalies BVP ir statybos sektoriaus sukuriama BVP dinamika 2001 – 2010 m.
- 2.2.2.2. pav. Užimtųjų šalyje ir statybų sektoriuje skaičiaus dinamika 2000 – 2010 m.
- 2.2.2.3. pav. Mėnesinio bruto darbo užmokesčio dinamika šalyje 2000 – 2010 m.
- 2.2.2.4. pav. Tiesioginių užsienio investicijų statybos ir nekilnojamojo turto sektoriuose dinamika 2001 – 2010 m.
- 2.2.2.5. pav. Materialinės investicijos ir statyba 2000 – 2010 m.
- 2.2.2.6. pav. Šalies infliacijos lygio, statybų sektoriaus BVP ir būstų kainų dinamika 2000 – 2010 m.
- 2.2.2.7. pav. Metinių vartotojų kainų indeksų pagal grupes kitimo dinamika 2000 – 2010 m.
- 2.2.3.1. pav. Šalyje atlikta statybos darbų savo jėgomis (be PVM), to meto kainomis 2000 – 2010 m.
- 2.2.3.2. pav. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba 2000 – 2010 m.
- 2.2.3.3. pav. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba pagal plotą 2000 – 2010 m.
- 2.2.3.4. pav. Metinio statybos sąnaudų kainų indekso dinamika 2000 – 2010 m.
- 2.2.4.1. pav. Lyginamasis paskolų eurais ir litais vertinimas 2004 – 2010 m.
- 2.2.4.2. pav. Lietuvos būsto paskolų litais rinka 2004 – 2010 m.
- 2.2.4.3. pav. Lietuvos būsto paskolų eurais rinka 2004 – 2010 m.

SANTRUMPOS

NT – nekilnojamasis turtas;

BVP – bendras vidaus produktas;

ES – Europos sąjunga;

DU – darbo užmokestis;

BDU – bruto darbo užmokestis;

MI – materialinės investicijos;

TUI – tiesioginės užsienio investicijos;

SSKI – statybos sąnaudų kainų indeksas;

EFSF – Europos Finansinio Stabilumo Mechanizmas;

ESM – Europos Stabilumo Mechanizmas;

ECB – Europos Centrinis Bankas;

NVS – Nepriklausomų Valstybių Sandrauga.

IVADAS

Pastaraisiais metais nekilnojamojo turto rinka vaidino gana svarbų vaidmenį šalies ekonomikoje, nes ji glaudžiai susiejo kelias sritis, turinčias įtakos šalies ūkiui, t.y. bankininkystės rinką, statybos sektorių, draudimo bei lizingo bendroves, finansinius tarpininkus, nekilnojamojo turto agentūras, taip pat spekuliantus, norinčius uždirbti iš nekilnojamojo turto kainų pokyčio bei žinoma tuos žmones, kurie perka būstą savo reikmėms. Nekilnojamojo turto paklausos ir pasiūlos dinamika lemia nekilnojamojo turto kainų pokyčius. Galima teigti, jog spartų nekilnojamojo turto kainų augimą Lietuvoje iš esmės lėmė vienas pagrindinių veiksnių – išryškėję pasiūlos ir paklausos skirtumai. Kaip jau minėta, nekilnojamasis turtas yra svarbi ekonominio potencialo dalis. Ji sudaro didžiąją kiekvienos šalies nacionalinio turto dalį. Teisingas nekilnojamojo turto vertės nustatymas yra aktualus turto pirkėjams ir pardavėjams, nekilnojamojo turto registrą tvarkančioms įstaigoms, draudimo įmonėms. Pastaruoju metu Lietuvos žiniasklaidos priemonės ypač daug dėmesio skyrė nekilnojamojo turto rinkai bei kainai - „nekilnojamojo turto kainų burbulo“ sprogimui. Nekilnojamojo turto efektyvumas priklauso nuo jį kompleksiskai veikiančių mikrolygmens kintamųjų veiksnių, tokių kaip šalies ekonominis, politinis ir kultūrinis lygis, vyriausybės vykdoma lengvatinių kreditų ir mokesčių lengvatų politika, teisiniai ir norminiai dokumentai, reglamentuojantys nekilnojamojo turto judėjimą (pirkimą ir pardavimą, nuomą ir kt.), valiutų kursų svyravimai, mokesčių sistema, kreditų gavimo tvarka, palūkanų normos, draudimo sistemos, socialinė politika, infliacija, papročiai ir tradicijos, ištekliai ir t.t.

Darbo naujumas. Iki pat 2008 m. vidurio NT rinkos analitikų buvo manyta, kad nekilnojamojo turto kainos rinkoje stabilizavosi ir turėjo tendenciją išlikti to paties kainų lygio ilgą laiką tarpą. Nustatyta, kad dauguma Lietuvos NT analitikų ankstesnių analizių apie nekilnojamojo turto rinkos pokyčius rėmėsi ekonomikos augimo alternatyva, neįvertinant ilgalaikių pasekmių. Nuo 2008 m. pabaigos situacijai Lietuvos ekonomikai kardinaliai pasikeitus, nekilnojamojo turto rinkos kainų pokyčiuose buvo pradėtos fiksuoti mažėjimo tendencijos. Šios tendencijos darbe padės atskleisti, NT rinkos pasikeitimą ilguoju ir trumpuoju periodu, pasiūlant NT rinkos pokyčių modelį, įvertinant perspektyvas tam tikrų rodiklių pagalba.

Darbo aktualumas. Žinant nekilnojamojo turto rinkos svarbą kitoms rinkoms bei šalies ūkiui, būtina svarstyti įvairiapuses priežastis, turėjusias įtakos nekilnojamojo turto rinkos ir kainų bumui, taip pat šios rinkos perspektyvas bei grėsmes perkaitus rinkai ir NT rinkos įtaką šalies ekonomikai. Svarbus išnagrinėti nekilnojamojo turto kainų svyravimus esant ekonominio ciklo svyravimams. Būtent ši tendencija ir pasireiškė pastaraisiais metais. Toks būsto kainų atotrūkis nuo ekonominio ciklo verčia svarstyti

nekilnojamojo turto kainų kitimo priežastis ne tik regioniniu, bet ir nacionaliniu mastu. Sulėtėjus ekonomikos augimui ir prasidėjus pasaulinei ekonomikos krizei, labai svarbu tampa analizuoti vieną iš aktyviausių pastarųjų metų rinkų, t.y. gyvenamojo būsto rinką. 2004 - 2008 m. nekilnojamojo turto rinkos augimas buvo nepagrįstai didelis, todėl tolimesni šios rinkos pokyčiai yra vieni iš kertinių akcentų, kurie kelia ekspertų, analitikų bei šalies gyventojų susidomėjimą galimomis šių pokyčių pasekmėmis. Kaip pastebima, Lietuvoje aktyviausiai vyko statybos nekilnojamojo turto (gyvenamojo būsto) rinkoje, tačiau dabartiniu momentu būsto kainų kilimas sustojo bei įgauna ženklaus kainų mažėjimo požymių. Daugiausiai NT rinkos sulėtėjimą lėmė padidėjusios palūkanų normos, sugriežtėjusios paskolų išdavimo sąlygos, išaugusi infliacija, taip pat lūkesčiai, kad ateityje nekilnojamojo turto kainos sparčiai nukris, bei nepasitikėjimas naujos statybos būstų kokybe ir pan.

Darbo problema. Nuo 2008 m. pabaigos šalies ekonomikos raida priartėjo prie struktūrinio lūžio taško, nuo kurio ūkis perėjo į recesijos fazę. Nekilnojamojo turto rinkos dinamika, kuri gerokai prisidėjo prie pastarųjų metų ūkio pakilimo, 2008 m. pakito ir išryškėjo neigiamų pokyčių tendencija. Būsto kainos nustojo kilti, o sandorių skaičius sumažėjo penktadaliu. Dėl išaugusio neapibrėžtumo nekilnojamojo turto rinkoje bei griežtėjančių bankų paskolų teikimo sąlygų skolinimas būsto įsigijimo reikmėms ir su būsto rinka susijusioms įmonėms gerokai sumažėjo. Dabartiniai rezultatai rodo, jog nebuvo skiriama pakankamo analitinio dėmesio būsto vertę lemiančių veiksnių rodiklių analizei, jų retrospektyvai ir perspektyvai. Vadinasi, vienas svarbiausių akcentų tampa nekilnojamojo turto kainos kitimo problema, verčianti labiau gilintis į nekilnojamojo turto rinką ir ją sąlygojančius veiksnus. Žinant dabartinę susidariusią ekonominę situaciją, ypač traktuojamą visuotinių aktualijų požiūriu, verta atidžiau pažvelgti į paskutiniuosius metus buvusią vieną svarbiausių šalies potencialaus ekonominio augimo sričių – nekilnojamojo turto rinką ir ekonomiškai įvertinti jos pokyčius ir su jais susijusius veiksnus. Vertinant Lietuvos nekilnojamojo turto rinką susiduriama su tam tikromis problemomis, tokiomis, kaip nepakankami statistiniai duomenys, prieštaringas informacijos pateikimas skirtinguose informacijos šaltiniuose, nevienarūšės duomenų sistemos atskirais laikotarpiais ir pan. Todėl darbe bus daugiausiai nagrinėjami gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų pokyčiai.

Darbo objektas. Lietuvos nekilnojamojo turto rinka.

Darbo tikslas. Atlikti Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos analizę paskutiniams dešimčiai metų (2000 – 2010 m.) ir pateikti nekilnojamojo turto rinkos prognozes 2011 – 2013 metams.

Darbo uždaviniai:

- Pateikti bei įvardinti nekilnojamojo turto rinkos reikšmę, jos klasifikaciją bei ją lemiančius veiksnus.

- Ištirti gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų dinamiką.
- Įvertinti nekilnojamojo turto kainų diferenciaciją Lietuvoje ir ją lemiančius veiksnius.
- Atlikti nekilnojamojo turto kainų pokyčius lėmusių veiksnių analizę bei įvertinti perspektyvas ateičiai.
- Pateikti išvadas, rekomendacijas bei nekilnojamojo turto rinkos vystymosi perspektyvų modelį.

Darbe panaudoti metodai – mokslinės literatūros analizė; statistinių duomenų lyginamoji analizė; absoliutinių, santykinių ir vidutinių dydžių skaičiavimas; duomenų sisteminimas ir grupavimas; grafinis duomenų atvaizdavimas; prognozavimas; modeliavimas; apibendrinimas.

1. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS TEORINIAI ASPEKTAI

1.1. Nekilnojamojo turto ir jo rinkos samprata

Rinka - mainų mechanizmas, suvedantis produkto, gamybos veiksnių ar vertybinių popierių pardavėjus ir pirkėjus. Rinka - tai erdvė, kurioje formuojami mainai, prekybiniai ryšiai, pasireiškiantys pardavimo pirkimo sandėriuose tarp pardavėjų ir pirkėjų, o pastarųjų sprendimai formuoja pasiūlą ir paklausą bei jų tarpusavio priklausomybę. Rinka - tai pirkėjų ir pardavėjų susitikimo vieta, kur prekių mainų proceso metu veikia pasiūlos ir paklausos pusiausvyrą reguliuojantis mechanizmas, išreiškiamas kaina.

Rinka yra procesas, kurio metu vyksta mainai tarp perkančiųjų ir parduodančiųjų. O pirkėjų ir pardavėjų sprendimai formuoja pasiūlą ir paklausą bei jų tarpusavio priklausomybę, kurie gali būti išreiškiami prekių verte, t.y. kaina. Kiekviena atvira ir laisva rinka turi tendenciją judėti link pusiausvyros - t.y. taško, kuriame pasiūla lygi paklausai. Šis pagrindinis ekonomikos principas aiškiai suvokiamas, kad krentant kainai, aktyvumas rinkoje iš pirkėjo pusės didėja, o tai didina pirkimų apimtį ir mažina pasiūlą. Arba atvirkščiai, didėjant kainai, aktyvumas iš pirkėjo pusės mažėja, o tai mažina pirkimų apimtį ir didina pasiūlą (Dubinas, 1997).

Rinka gali būti apibūdinama pagal daugelį požymių, o kartu ir klasifikuojama:

- Pagal atliekamas funkcijas (pirkimų, pardavimų, vidaus ir kt.);
- Pagal parduodamų, siūlomų prekių objektus (prekių, paslaugų, idėjų, pinigų);
- Pagal teritoriją ir laiką (bendroji, regioninė, atskiros prekės rinka, specialios rinkos: mugės, biržos, aukcionai ir kt.);
- Pagal rinkoje atliekamą vaidmenį (gamintojo, vartotojo, pirkėjo). Veikiant rinkos mechanizmui, pasireiškia tam tikros rinkos funkcijos.

Pirmiausia - rinka teikia informaciją visiems ūkio subjektams (įmonėms, vartotojams, vyriausybei ir t.t.), priimant tikslinius sprendimus. Todėl ši funkcija vadinama informacine rinkos funkcija. Tik turint atitinkamą informaciją galima parinkti tinkamiausią gamybos veiksnių kombinaciją (tam tikromis sąlygomis), esamų ir būsimų veiklos kryptių programas (pvz., ką gaminti, kam ir kur, kokiais kiekiais, kokį asortimentą, kokios kokybės, kokia kaina parduoti).

Rinka savo informacinę funkciją pirmiausia atlieka kainų pagrindu. Trumpuoju laikotarpiu kainų santykiai yra paklausos ir pasiūlos atspindys, ilguoju laikotarpiu kainos yra gamybos kaštų ir prekių bei paslaugų paskirstymo atspindys. Čia svarbu ne tik esamos, buvusios, bet ir būsimos kainos. Rinka informacinę savo funkciją patenkinamai gali atlikti tik per kainas, kai veikia rinkos mechanizmas. Antra

rinkos funkcija - rinkos efektyvumo. Ji susijusi su informacine funkcija ir remiasi tokiu rinkos subjektų elgesiu, tokių jų sprendimų priėmimu, kai ūkio ir visuomeniniai ištekliai nukreipiami ten, kur ekonominis efektyvumas ir visuomeninis naudingumas yra aukščiausi. Rinka apibrėžiama pagal įvairius požymius, taip pat gali būti klasifikuojama. Didžiausias dėmesys kreipiamas į jos atliekamas funkcijas, taip pat į siūlomus ir parduodamus prekių objektus, teritoriją ar laiką bei rinkoje atliekamą vaidmenį. Pagrindinė rinkos atliekama funkcija yra informacijos teikimas visiems ūkio subjektams, priimant tikslius sprendimus. Ši informacinė funkcija atliekama kainų pagrindu, kai veikia rinkos mechanizmas. Kita rinkos atliekama funkcija būtų rinkos efektyvumas. Ši funkcija susijusi su informacine funkcija ir remiasi rinkos subjektų elgesiu, jų sprendimų priėmimu.

Nagrinėjant nekilnojamojo turto (NT) labai svarbi tampa pati nekilnojamojo turto rinkos sąvoka. Nekilnojamojo turto rinka apima pirkimą, pardavimą, ir žemės, gyvenamųjų bei negyvenamųjų pastatų vystymą. Svarbiausi nekilnojamojo turto rinkos dalyviai yra savininkai, architektai, statybininkai, nekilnojamojo turto agentai, nuomininkai, pirkėjai ir pan. Šiandien nekilnojamojo turto rinka apima taip pat ir apgyvendinimo bei statybos sektorius (Pranulis, 2007)

NT rinkos plėtra priklauso nuo ekonominio augimo arba laukiamo augimo. Gyventojams priklausančių nekilnojamojo turto objektų rinka tam tikra prasme priklauso nuo šeimų pobūdžio ir jų finansinių galimybių įsigyti namus (butus). Tai savo ruožtu sąlygoja regiono darbo vietų skaičius ir pobūdis. Visos veiklos formos, susijusios su nuosavybės teisių perdavimu - pirkimu, pardavimu, nuomėjimu, keitimu ir t.t. - vyksta rinkoje.

Besikeičianti šalies ekonominė padėtis daro įtaką visoms rinkoms. Ne išimtis ir nekilnojamojo turto rinka. Didžiausią įtaką nekilnojamojo turto vertei turi pasiūlos ir paklausos santykis. Nekilnojamojo turto rinka priklauso nuo ekonomikos būklės ir kartu yra ekonomikos indikatorius: jei situacija nekilnojamojo turto rinkoje blogėja, reikia tikėtis nuosmukio ir visoje ekonomikoje, jei situacija nekilnojamojo turto rinkoje gerėja, tai po to seka pakilimas ir realioje ekonomikoje.

Bendrieji visas rinkas sąlygojantys veiksniai yra paklausa, pasiūla ir kaina. Paklausa ir pasiūla yra priešastiniai veiksniai, tuo tarpu kaina pasireiškia kaip kitų dviejų veiksnių sąveikos ir rinkos aktyvumo rezultatas. Bet kuriuo metu šie veiksniai gali kompleksiskai įtakoti ir formuoti pirkėjų arba pardavėjų rinką. Nuo to priklauso ir kaina. Šiuolaikinėje visuomenėje rinka yra svarbiausias visos ekonominės veiklos organizavimo būdas.

Nekilnojamojo turto rinkos yra kiek kitokios negu kitų prekių paslaugų rinkos. Visų pirma esant paklausai, namų ūkiai skiriasi savo struktūra ir sudėtimi (pavyzdžiui namų ūkyje gyvena vienišas asmuo, pora be vaikų, pora kartu su mažais vaikais, pora kartu su paaugliais, pagyvenusios poros, ir t.t.),

perkamąją galia (nurodant pajamas, turtą, galimybę gauti kreditą), apgyvendinimo būdu (pavyzdžiui, vienintelis pastatas didelėje teritorijoje, nedidelis namas mieste, kooperatinis butas ir t.t.), ir žiniomis bei privilegijomis gyvenant tam tikruose rajonuose. Remiantis pasiūla, nekilnojamojo turto rinkos yra padalytos į geografiškai apibrėžtas tarpines rinkas (subrinkas), ir kiekviena tokia rinka turi skirtingus individų apgyvendinimo tipus, priklausomai nuo juos veikiančių sąlygų (pavyzdžiui, darbo vietų skaičius, apsipirkimo galimybės, mokyklos, poilsis ir ramybė, socialinės aplinka, ir pan.). Kai būsto kainos esančioje tarpinėje nekilnojamojo turto rinkoje ar jos dalyse pakyla aukščiau kainų vidurkio, toliau paklausa būstui, esančiam toje rinkoje, iš esmės viršija pasiūlą. Kitose subrinkose, kuriose kainos atsiduria žemiau kainų vidurkio, atsitinka priešingai: laisvo būsto pasiūla viršija jų paklausą.

Pateikiami keli apibrėžimai:

Nekilnojamasis turtas - žemė ir su ja susiję objektai, kurių buvimo vietos negalima pakeisti, nekeičiant jų naudojimo paskirties arba nemažinant vertės bei ekonominės paskirties, arba turtas, kuris tokiu pripažįstamas įstatymuose. Prie NT taip pat priskiriami lėktuvai, jūriniai ir vidaus plaukiojimo laivai bei kosminiai laivai. Prie nekilnojamų daiktų gali būti priskiriami ir kiti nuosavybės objektai, kurių pagrindinis požymis yra privalomas valstybinis nuosavybės teisių registravimas nepriklausomai nuo to, kokios jos yra. Taip pat nekilnojamasis turtas – žemė, žemės dalis, įskaitant orą virš jos ir žemę po ja, o taip pat statiniai esantys ant jos. Nekilnojamajam turtui taip priskiriami objektai, nesantys tiesiogiai ant žemės ir neturintys žemės nuosavybės – pavyzdžiui, butai. Namas, stovintis ant žemės, priklausančios trečiajai šaliai, taip pat laikomas nekilnojamuoju turtu. Pagal funkcinę paskirtį nekilnojamasis turtas gali būti išskiriamas į dvi stambias kategorijas: gyvenamąjį ir komercinį.

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

Nekilnojamojo turto registre registruojami šie nekilnojamieji daiktai, jeigu jie Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nustatyta tvarka yra suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai ir jiems suteiktas unikalus numeris: žemės sklypai, statiniai, butai daugiabučiuose namuose, patalpos.

Nekilnojamojo daikto įregistravimu nekilnojamojo turto registre yra laikomas Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nustatyta tvarka to daikto duomenų įrašymas į nekilnojamojo turto kadastrą. Registruojant nekilnojamąjį daiktą į nekilnojamojo turto registrą, padaromas nekilnojamojo daikto registro įrašas. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenys kaupiami nekilnojamojo turto registro duomenų banke.

1.2. Nekilnojamojo turto struktūra

Pirmiausia svarbu apibrėžti turtą kaip objektą. Turtas traktuojamas kaip ekonominė kategorija. Svarbiausias kiekvienos šalies laimėjimas yra realus ekonominis augimas, kurio dinamiškumą ir lygį lemia daugelis veiksnių. Sukauptas ir naujai sukurtas turtas – tai šalies ekonominio potencialo didinimo pagrindas. Turto klasifikavimas pagrįstas įvairiais kriterijais, o pats turtas apibrėžiamas įvairiomis prasmėmis (pvz., teisine, fizine, ekonomine, socialine ir kt.). Lietuvoje galiojančiame Turto vertinimo pagrindų įstatyme turtas apibūdinamas taip: „... vertę ir savininką turintys ekonominiai ištekliai, kuriais disponuoja ekonominis subjektas“.

Kasdieniam gyvenime terminas „nekilnojamas turtas“ atrodo aiškus ir suprantamas. Paprastai juo įvardijama žemė ir statiniai. Tačiau teoriniam apibūdinimui to nepakanka. Šiuo atveju reikia atsižvelgti į tai, kad NT yra viena iš turto „verte ir savininką turinčių ekonominių išteklių, kuriais disponuoja ekonominis subjektas“ rūšių. NT taip pat gali būti suprantamas kaip fizinis objektas arba teisinė kategorija. Pirmu atveju NT apibrėžiamas kaip žemė ir jos priklausiniai, t. y. statiniai, ir nurodoma, kad tai yra materialusis turtas. Teisiniu požiūriu NT apima visus turtinius interesus, privilegijas ir teises, susijusias su nuosavybe į fizinį NT.

NT, kuris yra parduodamas ir perkamas, taip pat gali būti suprantamas kaip prekė. NT kaip prekė visada turi dvi išraiškas: prekė - objektas (pagal nuosavybės teisę) ir prekė – paslauga (nuomos paslaugos). NT specifiniai ypatumai:

1. Tai specifinė prekė - NT ypatybė dalinama į dvi sudedamąsias dalis:
 - išskirtinis dėmesys gyvenamajam NT, kurio charakteristikos ir ypatybės nagrinėjamos kur kas dažniau ir atidžiau nei kitų prekių;
 - prekės sudėtingumas, nepanašumas - NT reikia išskirtinių teisių.
2. Investicinis prekės pobūdis - skirtas ilgalaikiam naudojimui. Visi NT „fizinio kūno“ pokyčiai vyksta dėl laiko veiksnio.
3. Kiekvieno NT objekto unikalumas. Pagrindinė šio veiksnio veikimo priežastis yra vietos padėtis. Net jeigu pastatai yra pastatyti pagal tą patį projektą, su tomis pačiomis techninėmis charakteristikomis, vis tiek jie negali būti įvertinti vienodai, nes skiriasi žemės vertė.
4. NT susijęs su dideliu kapitalo poreikiu (materialinių, finansinių ir žmogiškųjų išteklių poreikiu pastato kūrimui).
5. NT gali būti preke bet kuriuo savo gyvavimo ciklo etapu. Tai reiškia, kad rinkoje gali būti pardavinėjami ne tik baigti statyti objektai, bet ir nebaigtos statybos. Nebaigtos statybos objektų naudingumas lygus 0, tačiau tai daugeliu atvejų NT netrukdo būti preke.

6. NT kokybinių ir kiekybinių charakteristikų skirtumai. Jeigu tik baigtą statyti objektą galima laikyti preke, tai viename fiziniame objekte gali būti daug skirtingų modifikacijų prekių, pavyzdžiui, daugiaaukščio gyvenamojo namo pirmame aukšte yra negyvenamosios patalpos, paruoštos komercinei veiklai (kirpykloms, parduotuvėms, biurams).
7. Skirtingos išvaizdos ir elementų NT nevienodas prekingumas. Visas kasdienio naudojimo prekes galima pirkti be jokių apribojimų. Tačiau NT atžvilgiu yra kiek kitaip, nes yra įvairių apribojimų. Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikoje žemę gali pirkti tik Lietuvos piliečiai, o užsieniečiai ją gali tik nuomoti.

Skirtingai nuo kitų produktų, NT kaina gali skirtis priklausomai nuo įvairių faktorių. NT pelningumas pirmiausia priklauso nuo rinkoje veikiančių jėgų santykio (Valentinas, 1997):

- Veikėjų, nuosavybės, institucijų struktūros;
- Kapitalo struktūros: jo išskaidymo ir kanceliarijos, kilmės, finansavimui naudojamo valstybinio ir privataus kapitalo struktūros, įsiskolinimo dydžio;
- Objektų struktūros;
- Teritorijos (vietos);
- Su laiku susijusių tendencijų: NT apyvartos tempų, NT patekimo į rinką ir pasitraukimo ir rinkos laikotarpių.

Investicijų rinkoje svarbus yra produkto likvidumas. NT likvidumas yra mažas palyginti su kitomis prekėmis. Kodėl NT yra mažiau likvidus skiriami dviejų tipų likvidacijos aspektai:

- Kokybinis - priklausomas nuo paklausos rinkoje. Esant didelei paklausai – likvidumas yra didesnis.
- Kiekybinis - skirtingas realizavimo laikas kiekvienam rinkos tipui. Tai yra susiję su kitais specifiniais NT ypatumais - unikalumu ir kapitalo poreikiu.

NT išsiskiria iš kitų produktų savo ilgaamžiškumu. Per laiką, keičiantis rinkos situacijai NT vertė keičiasi (gali didėti arba mažėti). Nustatant turto vertę yra išskiriamos NT nusidėvėjimo rūšys:

- Fizinis nusidėvėjimas (kai turtas tampa netinkamas eksploatuoti);
- Funkcinis nusidėvėjimas (kai turtas nebetinkamas savo pirminei funkcijai);
- Ekonominis nusidėvėjimas (jis yra nepašalinamas).

Nekilnojamojo turto apibrėžimai daugelyje literatūros šaltinių gana panašūs. Svarbu išsiaiškinti jo paskirtį ir kilmę. Pažymima, kad nekilnojamas turtas apima apgyvendinimą, komercines įstaigas, prekybos erdvę, tokią kaip mažmeninės parduotuvės, viešbučiai ir restoranai, pramoninius pastatus, tokius kaip gamyklos, taip pat valstybinės reikšmės pastatus.

Nekilnojamasis turtas yra ekonominio potencialo sistemos dalis. Todėl, norint suvokti nekilnojamojo turto esmę, būtina ją susieti su ekonominio potencialo struktūra bei atskirų ekonominio potencialo posistemių turiniu.

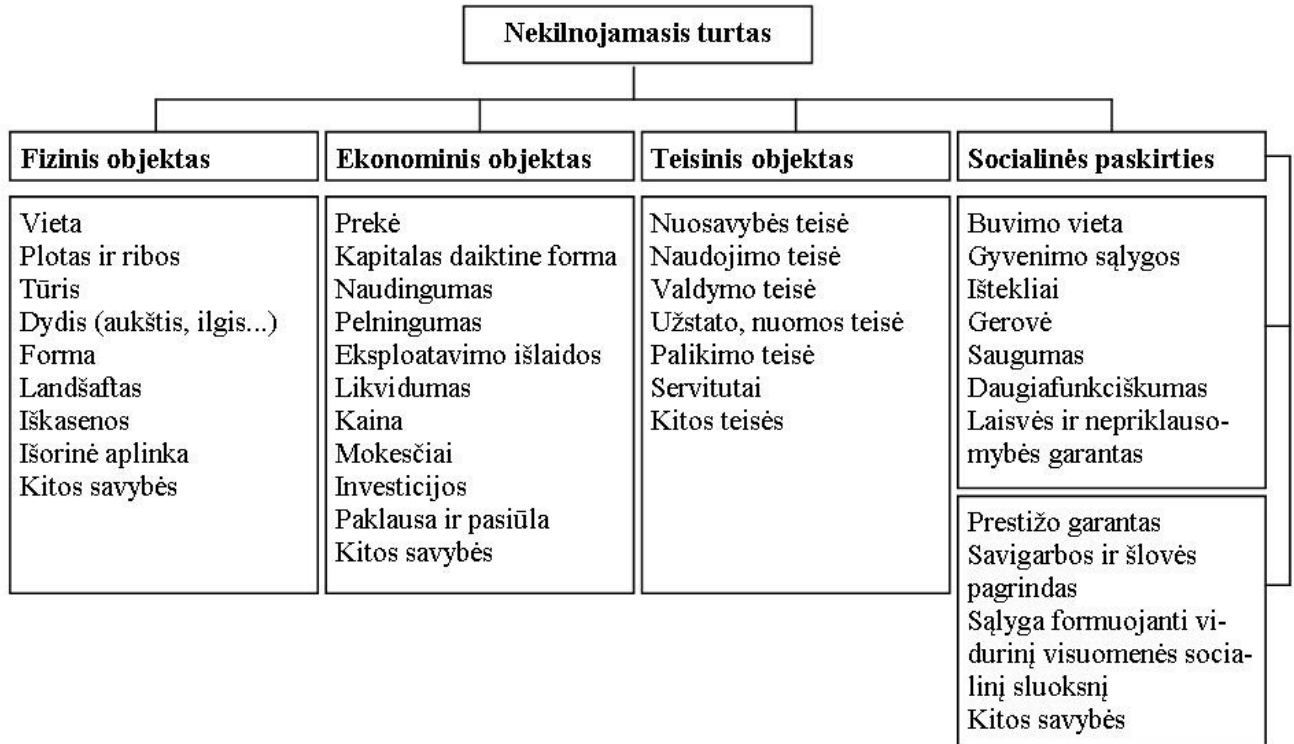
Pagrindiniai ekonominio potencialo elementai yra šie:

- Žmogiškieji ištekliai, akumuliuojantys sukauptas žmonių fizines, intelektualines, kvalifikacines savybes bei sugebėjimus aktyviai vykdyti darbinę veiklą.
- Informaciniai ištekliai, akumuliuojantys sukauptą žinių fondą.
- Finansiniai ištekliai, akumuliuojantys pinigine forma išreikštą funkcionuojantį ir sukauptą turtą.
- Nekilnojamasis turtas - tai nejudamas piliečių, įmonių ir organizacijų materialus turtas.

Bendriausiu atveju nekilnojamasis turtas gali būti struktūrizuojamas orientuojantis į šiuos pagrindinius požymius:

- natūralųjį nekilnojamąjį turtą - natūraliuoju laikomas toks nekilnojamasis turtas, kuris yra arba gali būti sukurtas be žmogaus dalyvavimo. Toks turtas sietinas su gamtos ištekliais, identifikuotais su žeme, žemės sklypais bei žemės valdomis;
- dirbtinį nekilnojamąjį turtą — dirbtinis nekilnojamasis turtas yra turtas, sukurtas žmogaus ar visuomenės. Toks turtas sietinas su žemės plotuose ar sklypuose pastatytais pastatais, statiniais, įrenginiais bei jų sistemomis.

Nekilnojamojo turto, kaip fizinio, ekonominio ir teisinio objekto, sąvokos turinys pateikiamas 1.2.1. paveiksle. Tarkime, atliekant nekilnojamojo turto vertinimą svarbi turto vieta, išorinė aplinka (turtas kaip fizinis objektas), jo naudingumas, kaina (turtas kaip ekonominis objektas), nuosavybės teisė, servitutai (turtas kaip teisinis objektas) ir gyvenimo sąlygos, prestižo garantas (turtas kaip socialinės paskirties objektas).



1.2.1. pav. Nekilnojamojo turto sąvokos turinys

Šaltinis: sudaryta pagal Galinienė, 2004

Pagrindinė nekilnojamojo turto charakteristika - jo nejudamumas, fiksuota jo buvimo vieta. Nors tai gali pasirodyti keista, tačiau NT vertės prasme galima tiek išlošti tiek ir pralošti dėl savo buvimo vietos specifikos (Galinienė, 2004).

1.3. Nekilnojamojo turto rinkos klasifikacija

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

Taigi, sąveikaujant paklausai ir pasiūlai susiformuoja nekilnojamojo turto rinka. Nekilnojamojo turto rinką galima analizuoti įvairiais pjūviais, pavyzdžiui, pagal nekilnojamojo turto rūšis, regionus, su nekilnojamojo turto atliekamų operacijų pobūdį ir pan. (Galinienė, 2006).

Dažniausiai nekilnojamojo turto rinka skirstoma pagal geografinį veiksnį: valstybės nekilnojamojo turto rinka, miesto nekilnojamojo turto rinka. Pavyzdžiui, miesto rinką sudaro daugybė mažesnių rinkų. Kiekviena iš jų yra glaudžiai susijusi tarpusavyje ir tuo pačiu su visuma, t.y. visa miesto rinka. Tačiau mažesnės ir gretimos rinkos.

Vienas iš pagrindinių rinkos specializuotų segmentų, susijusių su nuosavybės teise, yra:

- ūkinės paskirties nuosavybė, įtraukiant miškus, laukus, sodus, tvenkinius ir pan.;
- gyvenamosios paskirties nuosavybė, įtraukiant didelių kvartalų nuosavus namus su žemės priklausiniais, individualūs gyvenamieji namai, butai gyventi nuolat, sezonu ar laikinai;
- komercinės paskirties nuosavybė, įtraukiant biurus, prekybos, sandėliavimo patalpas, aukštos technologijos objektus, verslo parkus, mokslinius - techninius parkus (Galinienė, 2006).

Pagal funkcinę paskirtį nekilnojamąjį turtą galima skirti į dvi stambias kategorijas: gyvenamąjį ir komercinį. Komercinis turtas yra dviejų rūšių: turtas, duodantis pelną, ir turtas, sudarantis sąlygas gamybinei veiklai. Rinkos požiūriu gyvenamasis ir komercinis nekilnojamas turtas pasižymi skirtingomis savybėmis, kurios išvardintos 1.3.1. lentelėje.

1.3.1 lentelė. Gyvenamojo ir komercinio nekilnojamojo turto lyginamosios charakteristikos

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

Šaltinis: sudaryta pagal Galinienė, 2004

Grįžtant prie nekilnojamojo turto paskirties, banko ekspertai ir analitikai išskiria tokias komercinės paskirties nekilnojamojo turto rūšis:

- Biuro pastatai;
- Mažmeninės parduotuvės;
- Prekybos centrai;
- Mišri nuosavybės forma;
- Logistika ir sandėliai;

- Viešbučiai ir rekreacija.

Vertinant nekilnojamojo turto rinką pagal operacijų pobūdį, skiriamos pirkimo-pardavimo ir nuomos rinkos. Taip pat pateikiamas kiek kitoks skirstymas, t.y. ištisa rinkos operacijų sistema, kurioje išskiriamos trys turto operacijų kategorijos:

1. Kai keičiasi savininkas (pirkimas - pardavimas; paveldėjimas; dovanojimas; keitimas; prisiimtų įsipareigojimų vykdymas (pavyzdžiui, užstatyto turto pardavimas).
2. Kai iš dalies arba visiškai keičiasi savininkų sudėtis (privatizacija; nacionalizacija; akcinio kapitalo formavimas; savininkų sudėties pasikeitimas, kai dalijamas turtas; įtraukimas į įstatinį kapitalą; bankrotas).
3. Kai savininkas nesikeičia (investicijos į nekilnojamąjį turtą; nekilnojamojo turto plėtra - rekonstrukcija, išplėtimas, nauja statyba; naudojimo paskirties, prekės ženklo ar adreso pasikeitimas; vadyba, eksploatavimas; užstatymas; nuoma; perdavimas naudotis panaudos pagrindais; renta ir išlaikymas iki gyvos galvos; įvedimas (nuėmimas) servitutų ir kitų apribojimų; draudimas (ypač tais atvejais, kai turtas yra naudojamas kaip užstatas).

Be minėtų charakteristikų, nekilnojamojo turto rinka gali būti apibūdinama ir kitaip – pirminė ir antrinė. Pirminė ir antrinė rinkos tiesiogiai susijusios su nekilnojamojo turto ilgaamžiškumu. Abi šios rinkos susijusios viena su kita ir sudaro vieną nekilnojamojo turto rinką:

1. Pirminė rinka vadinama visuma sandorių, su naujai sukurtu turtu.
2. Antrinė rinka vadinami sandoriai su eksploatuojamu turtu. Reikėtų pažymėti tai, jog antrinės rinkos kainos paprastai yra orientyras investuotojams, besirengiantiems investuoti į nekilnojamąjį turtą.

Organizuota ir neorganizuota rinkos apibūdina, ar nekilnojamojo turto rinka veikia pagal tam tikras taisykles, t.y.:

- organizuota rinka - ūkinė turto ir teisių į jį apyvarta, glaudžiai susijusi su galiojančiais įstatymais, dalyvaujant atestuotiesiems, profesionaliems tarpininkams; ši rinka garantuoja juridiskai nepriekaištingus sandorius ir jos dalyvių teisių apsaugą;
- neorganizuota rinka - ji veikia stichiškai ir ne visada užtikrina atliekamų operacijų patikimumą.

Biržos ir ne biržos rinkos - atspindi, kur vykdomi sandoriai su nekilnojamuoju turtu: biržos rinka - objektų pirkimas/pardavimas nekilnojamojo turto biržoje, konkursuose ir aukcionuose, kuriuos organizuoja valstybės arba municipalinės institucijos; ne biržos rinka - tai sandorių sudarymas už biržos ribų (Galiniene, 2004).

1.4. Nekilnojamojo turto vertę lemiantys veiksniai

Nekilnojamojo turto kainas atspindi tam tikros priežastys. Visų pirma, nekilnojamas turtas yra nestandardizuotas vertingas dalykas, kuris žymiai skiriasi kokybės atžvilgiu ir kuris, iš esmės yra skiriamas regiono mastu. Antra, tai, kad tam tikram regione nėra prekybos centrų leidžia suprasti, jog nekilnojamojo turto kainos nėra susiformavusios pagal realų pagrindą, t.y. neturi papildomos pridėtinės vertės. Čia nekilnojamojo turto prekyba paprastai apima derybas dėl kainos, kuriai trūksta aiškumo ir pagrįstumo, tampa neaiškūs realūs sandorio kaštai. Todėl, nekilnojamojo turto rinkos yra mažiau likvidžios, pavyzdžiui, lyginant su finansų rinka. Trečia, palyginti ilgas nekilnojamojo turto statybos laikas trukdo bendram nekilnojamojo turto rinkos pasiūlos ir paklausos subalansavimui. Tam reikalinga aptarti rinkos vertę.

Rinkos vertė - apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti iškeistas turtas vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį sandorį tarp norinčio turtą įsigyti asmenų po šio turto tinkamo pateikimo į rinką, jeigu abi sandorio šalys veiktų dalykiškai, be prievartos ir nesąlygojamos kitų sandorių bei interesų.

Taip pat pateikiamas dar vienas apibrėžimas: rinkos vertė - tai apskaičiuota (pinigų) suma, kuri vertinimo dieną galėtų pakeisti turtą suinteresuoto pirkėjo ir suinteresuoto pardavėjo tiesioginio sandorio metu, atlikus tinkamus rinkodaros veiksmus, jei abi šalys veikia protingai, apdairiai ir savo noru (neverčiamos). Arba - rinkos vertė - tai tikėtina pinigų suma, už kurią vertinimo dieną norintis pirkti ir norintis parduoti, atlikę tinkamus rinkodaros veiksmus, tiesioginio sandorio metu keičiasi turtu, ir abi šalys veikia dalykiškai, protingai ir be prievartos (Gasilionis, Kasperavičius, 2006).

Atsižvelgiant į Europos vertinimo standartus, rinkos vertė - tai apskaičiuota suma, kuri vertinimo dieną tarp neutralių vienas kito atžvilgiu norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio pirkti pirkėjo metu, tinkamai pristačius turtą rinkai, kai šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir laisva valia.

Galima pastebėti, kad praktiškai visi pateikti rinkos vertės apibrėžimai sąlygoja tą patį. Pastebima, kad rinkos vertė yra pinigais išreikšta kaina, kuria mokama už turtą rinkoje tiesioginio sandorio metu. Tiesioginio sandorio metu abi šalys tarpusavyje susitaria ir niekieno neverčiamos ir nesąlygojamos kitų priežasčių pasirašo dokumentus dėl turto pardavimo - pirkimo. Pagal pateiktų rinkos verčių apibrėžimus, rinkos vertė yra apskaičiuojama kaip labiausiai tikėtina kaina, gauta už parduotą turtą rinkoje vertinimo dieną. Vertinimo diena reiškia, kad apskaičiuotoji rinkos vertė priklauso nuo konkrečios nustatytos datos. Kadangi rinka ir rinkos sąlygos gali kisti, apskaičiuota rinkos vertė gali būti nebetiksli, netinkama. Visuose apibrėžimuose minima, kad abi šalys, t.y. pardavėjai ir pirkėjai veikia dalykiškai, laisvai ir savo noru vykdo pirkimo - pardavimo sandorius. Tai reiškia, kad abi šalys žino arba yra informuoti apie turto

būklę, charakteristikas, naudojimo paskirtis ir pan. Pasak Europos vertintojų asociacijos grupės, kiekviena jų vadovaujasi turima informacija ir apgalvotai niekieno neverčiami vykdo pirkimo-pardavimo sandorius. Nekilnojamojo turto vertė gali būti: rinkos, investicinė, atkuriamoji, pajamų, kompensacinė, dabartinio naudojimo, balansinė ir t.t. Tačiau kiekvieną šių verčių veikia mažiau ar daugiau ekonominių, teisinių, politinių, socialinių, valstybės planavimo ir psichologinių kriterijų ryšys. Pagal vertės teoriją turtui yra keliamos keturios būtinos sąlygos, kurios ir yra turto vertės pagrindas:

- naudingumas;
- retumas;
- paklausa;
- perleidžiamumas.

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

Visuotiniai veiksniai. Egzistuoja daug veiksnių, kurie gali veikti nekilnojamojo turto vertės lygį. Tokie veiksniai yra: dabartinis ir laukiamas žemės nuosavybės saugumas; esamas ir laukiamas žemės nuosavybės mokesčių dydis; laukiamas nekilnojamojo turto kainų kitimas: laukiamas statybos kaštų, nuomos, palūkanų normų ir pinigų investavimo kitimas; laukiamas vidutinių grynųjų pajamų kitimas bei žmonių darbo vietų saugumas; laukiamas nekilnojamojo turto likvidumas; kapitalo investavimo galimybės (saugumas ir pelnas); valstybinė politika (ypač gyvenamosios statybos plėtojimas, nuomininkų apsaugojimo priemonės).

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

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

Objektyvūs veiksniai. Objektyvūs veiksniai yra aiškiai matomi ir konkretūs, nes jie apibrėžia esamą fizinę turto būklę: vietą, aplinką, socialinę bei inžinerinę infrastruktūrą. Turto vieta - tai ne tik rajonas, kuriame yra vertinamas turtas, bet ir patį turtą supanti aplinka. Greta esantis miškas ar parkas, gražus vaizdas, sutvarkyta aplinka, naujai suformuotas šiuolaikinių namų kvartalas turto vertę pakelia, o štai šalia gyvenamojo namo įsikūrusi triukšmą kelianti ar aplinką teršianti gamykla, judri triukšminga gatvė vertę,

deja, sumažins. Ne mažiau svarbi yra ir gyvenamojo namo ar buto įrengimo kokybė, būklė, darbams naudotos statybinės medžiagos ir pan. Naujas namas ar butas naujame pastate, jei jis kokybiškai įrengtas, bus įvertintas daugiau nei pigiomis, nekokybiškomis medžiagomis įrengtas nekilnojamas turtas. Vertinant būklę svarbu ir tai, kad būstas būtų šiuolaikiškas, įrengtas pagal interjero mados tendencijas, nes tokiu atveju jis rinkoje atrodo kur kas patraukliau. Funkciškai pasenę objektai taip pat bus pigesni už modernius ir šiuolaikiškus. Vertinant nekilnojamąjį turtą atsižvelgiama ir į pastato laikančių konstrukcijų rūšis, pastato statybos metus bei aukštą, kuriame yra butas. Butai pirmame ir paskutiniame pastato aukšte paprastai yra pigesni. Žinoma, gali būti ir išimčių, pvz., jei pro viršutiniame aukšte esančio buto langus atsiveria gražūs vaizdai. Tuomet tai vertinama kaip pranašumas.

Vienas iš svarbių veiksnių, turinčių įtakos nekilnojamojo turto rinkos objektų vertei – rajono ekonominis potencialas. Kitaip tariant, yra tiesioginis ryšys tarp rajono ekonominio išvystymo ir pajamų iš prekybos NT objektais (įstaigomis/biurais, sandėliais). Reikalingas kuo didesnis atitikimas tarp rajono ekonominio potencialo ir NT objektų paklausos rinkoje.

Subjektyvūs veiksniai. Subjektyvūs veiksniai dažniausiai susiję su turto keliamais lūkesčiais, kuriuos formuoja nekilnojamojo turto rinkos dalyvių nuomonė apie rinkos būklę, kainų lygį, tendencijas, bendrą šalies ar regiono ekonomikos būklę, konkretaus turto geriausią galimą panaudojimą. Tokie veiksniai nulemia parduodamo objekto pardavimo kainą, tačiau turto vertintojai į juos atsižvelgti negali, nes privalo remtis tik konkrečiomis objektyviomis charakteristikomis. Pavyzdžiui, jei parduodamas sklypas yra vietovėje, kurioje ateityje numatoma statyti gyvenamuosius namus, pardavėjas į šį faktorių atsižvelgia, tačiau turto vertintojas neturi teisės tuo remtis, juk šiuo metu gyvenamojo kvartalo ir infrastruktūros toje vietoje nėra. Tokiu būdu gali susidaryti skirtumas tarp pardavimo kainos ir vertintojo nustatytos realios rinkos vertės.

Nuomonei apie nekilnojamojo turto vertę taip pat didelę įtaką turi įstatymų leidėjų priimami sprendimai, stambių rinkos dalyvių (nekilnojamojo turto plėtros kompanijų) veiksmai ir netgi gretimų šalių ekonomikos situacija, statybinių medžiagų ir darbo jėgos kainų kilimas (Galiniene, 2004).

Kliūtys NT rinkos plėtojimui ir augimui pasireiškiančios visose srityse gali būti mažinamos. Rinkoje plėtros trukdžių mažinimo būdų yra daug. Kaip ir kitose rinkose yra teorinių rekomendacijų, kurios tinka NT rinkai ir yra paremtos šiais principais :

- Minimumas būtinų vyriausybės funkcijų. Vyriausybės funkcijos rinkos reguliavimo srityje turi būti minimizuotos ne pagal tai, kokias funkcijas valdžios institucijos norėtų vykdyti, o pagal tai, kurias neišvengiamai privalo vykdyti.

- Kaštai ir nauda. Kiekvienos funkcijos atlikimas turi būti ekonomiškai pagrįstas, t. y. vykdomos funkcijos kaštai neturi viršyti naudos, kurią ji teikia. O tokių funkcijų kaštus turėtų dengti valstybė iš biudžeto, t. y. mokesčių mokėtojų pinigų, ar patys klientai - fiziniai ir juridiniai asmenys. Kad ir koks būtų priimamas sprendimas, sistemos palaikymas turi atsipirkti, o kainos už paslaugas atitikti finansines galimybes pirkti šias paslaugas.
- Valstybės tarnyba. Turima omenyje principas, kad valdžios institucijos turi aiškiai suvokti savo paskirtį — ne kontroliuoti ir administruoti rinką, o teikti paslaugas.
- Realizavimo galimybės principas orientuoja į tai, kad formuojant NT administravimo sistemą reikia išnagrinėti visus kaštus ir teikiamą naudą ir tik tuomet priimti sprendimus. Čia turi būti keliamas esminis klausimas — ar tą sistemą įmanoma sukurti ir įgyvendinti.

Taigi visi šie principai daugiau orientuoti į politinę ekonomiką ir valstybės priimamus sprendimus, kurie net tik skatina, bet ir kartais riboja NT rinkos efektyvų judėjimą. Efektyvios NT rinkos pranašumai pasireiškia daugeliu aspektų:

- Akivaizdi nauda šalių vyriausybėms, nes veikianti NT rinka sukuria mokesčių bazę, kurią galima panaudoti vietinėms ir kai kurioms valstybinėms paslaugoms finansuoti. Skatina kurti geresnę miestų politiką.
- Nauda gyventojams. Tinkamai funkcionuojanti NT rinka paprastai sukuria naujas darbo vietas ir tuo užtikrina didesnę socialinę lygybę.
- Nauda verslo kompanijoms ir investuotojams. Išplėtota ir subrendusi NT rinka geriausiai užtikrina optimalią fizinę erdvę ekonominei veiklai. NT rinka taip pat skatina pritraukti tiesiogines užsienio investicijas. Išvystyta NT rinka skatina ir finansų rinkos plėtrą.
- NT rinkos plėtra spartina perėjimą prie visiškai rinka pagrįstos ekonomikos. NT rinkų plėtra didina institucijų, funkcionuojančių pagal rinkos ekonomiką, poreikį. Tam tikros institucinės sistemos dalyviai ir pati institucinė sistema veikia vieni kitus. Pakeitus institucinę sistemą, pasikeičia ir dalyviai. Taip pat vyksta ir atvirkštinis procesas - pasikeitus dalyviams, pasikeičia ir institucinė sistema. Kuriantis NT rinkai, susidaro didelė verslininkų ir rizikuojančiųjų klasė: biržos tarpininkai, hipotekos bankininkai, statybų firmos ir t. t. Rinkos plėtra skatina mažų ir vidutinių įmonių steigimąsi ir plėtrą. Mažų įmonių savininkai ir verslininkų klasė sudaro aktyvios rinkos visuomenės, augančios iš apačios į viršų, pagrindą. Brandžios rinkos ekonomikos šalyse mažos ir vidutinės įmonės yra pagrindiniai darbdaviai.
- Plečiama NT rinka sukuria naują kapitalo šaltinį. Plėtojama NT rinka skatina didesnę ekonomiką augimą, nes didėja „rinkos mobilizuoto kapitalo“ dalis. NT atlieka dvi funkcijas: pirma, jis

tiesiogiai panaudojamas gyvenimo, darbo ir pan. tikslais; antra, NT užtikrinami trečiosios šalies interesai bei garantuojamos kapitalo investicijos ir vartojimas.

Nekilnojamojo turto kainų formavimas gali būti tikras iššūkis. Sunkumai atsiranda todėl, kad nekilnojamojo turto rinkos yra heterogeninės, tiek šalies viduje tiek ir kitų šalių atžvilgiu, taip pat „nelanksčios“. Deja, NT rinkoje negali būti jokios nedviprasmiškos rinkos kainos. Esančios gyvenamųjų ir komercinės paskirties NT kainos rinkose gali būti sunkiai įvertinamos, pateikiant tik nežymius pavyzdžius, kadangi panašias savybes turinčio nekilnojamojo turto kainos gali stipriai skirtis. Praktikoje labai dažnai atsiranda yra tam tikrų sunkumų komercinės paskirties NT vertės nustatyme (Jakutis, 2005).

Kiti veiksniai, veikiantys nekilnojamojo turto vertę galėtų būti jo raida. Nekilnojamasis turtas praeina tris stadijas. Vystymosi metu nekilnojamojo turto vertė auga. Pusiausvyros arba statinės stadijos metu nekilnojamasis turtas turi didžiausią vertę. Trečiosios stadijos metu vertė mažėja – vyksta regresija. Jei aplinkui yra pristatyta mažiau kokybiškų nekilnojamojo turto objektų, tai laikui bėgant greta esančių brangesnių nekilnojamojo turto objektų vertės mažėja (neprestižinis rajonas) – atsiranda kompleksiškas. Jei aplinkui yra pristatyta daugiau kokybiškų nekilnojamojo turto objektų, tai laikui bėgant greta esančių pigesnių nekilnojamojo turto objektų vertės didėja (prestižinis rajonas) – vyksta progresija. Nekilnojamojo turto vertė labai priklauso nuo to, kas yra aplinkui, tai yra kokios yra gretimybės. Pavyzdžiui, automobilių stovėjimo aikštelės atsiradimas komercinėje zonoje padidins jos vertingumą. Tarptautiniame valiutos fonde nurodomi kriterijai, lemiantys nekilnojamojo turto kainą pavaizduoti 1 priede.

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

1. aprūpina labai būtinomis investicijomis finansiniais ištekliais apribotą sektorių;
2. atsiranda profesionalūs NT rinkos dalyviai, turintys patirties NT rinkos vystyme.
3. panaudojamos naujos, kokybiškos technologijos, kurios tampa pagrindu ar pavyzdžiu vietiniams nekilnojamojo turto statytojams;
4. mažina nekilnojamojo turto statybos kaštus ilguoju laikotarpiu;
5. sukuria papildomas darbo vietas ir pajamas;
6. pagerina su NT objektu susijusios infrastruktūros kokybę.

Tik nedaugelyje užsienio šalių reglamentuojamos kriterijų sistemos, kuriomis remiantis galima būtų nustatyti rinkos, esamo naudojimo rinkos, naudojimo, investicinę ir kitas vertes. Kriterijus, apibūdinančius rinkos vertę, sunku reglamentuoti, kadangi juos diktuoja rinka, kuri gali nuolat kisti. Nekilnojamojo turto

investicinės vertės nustatymą taip pat apibūdina kriterijų sistema, kuri, atsižvelgiant į turto ir investicijų specifiką, suinteresuotų grupių poreikius, gali kisti.

1.5. Nekilnojamojo turto rinkos ciklai

Ciklas – tai pasikartojantis kainų svyravimas. NT rinkoje kainų svyravimas sukėlė debatus, kas įtakoja tokius pokyčius. Per pastaruosius du dešimtmečius užsienio šalyse (ir per pastarąjį dešimtmetį mūsų šalyje) NT rinkoje pasaulyje užfiksuota dideli pelnai ir dar didesni nuostoliai susiję su NT rinkų svyravimais, kurie pasižymi cikliškumu. Kaip ir kiekviename cikle, čia yra nuosmukiai, pakilimai, „burbulai“ ir „duobės“. NT ciklai egzistuoja ir gyvenamųjų ir komercinės paskirties rinkose. Taip pat NT rinkos ciklai gali būti detalizuojami: tai nacionalinis/šalies NT rinkos ciklas, regiono/miesto/valstijos NT rinkos ciklas, ciklas privačios nuosavybės tam tikrame mieste ar šalyje. Išskiriant kiekvieną kategoriją, ciklų amplitudės skiriasi. Liberalizacija ir globalizacija, taip pat informacijos gausa apie kapitalo rinkas tik padidino svyravimus turto rinkose (Korpacz, 2008).

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

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

Kombinacija tarp NT fizinio ir kapitalo rinkų ciklų atsispindi formulėje, kuri plačiai naudojama ir žinoma NT rinkoje.

$$V = \frac{I}{R}; \quad (1)$$

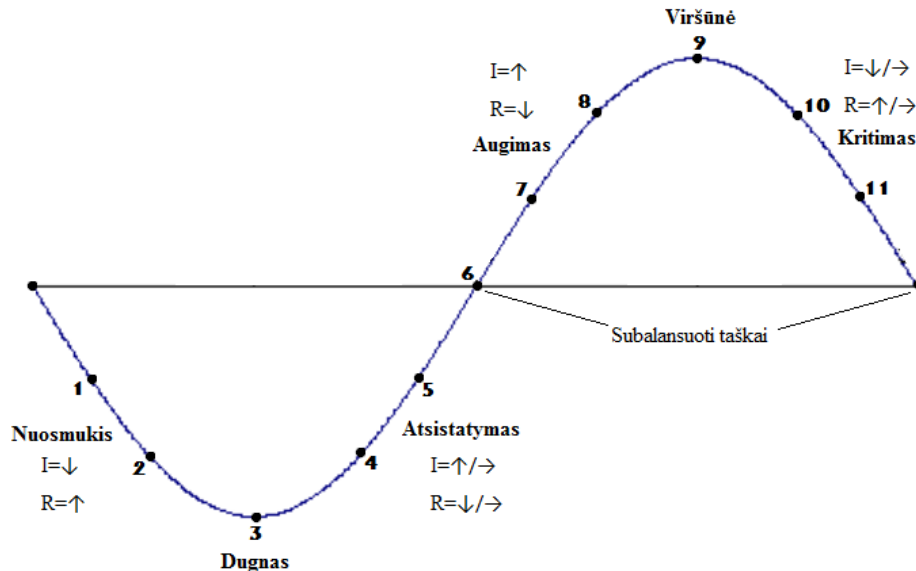
Čia: V – vertė;

I – pajamos;

R – maksimalus kapitalizacijos lygis.

Kapitalizacijos lygis, kuris apibūdina maksimalų galimą pelningumą iš NT investicijos, skaičiuojamas iš pajamų atėmus išlaidas ir padalinus iš pardavimo kainos. Arba kitaip tai maksimali vertė pajamų, gautų iš NT.

Fizinis NT rinkos ciklas tiesiogiai priklauso nuo pajamų iš turto. Jeigu rinkoje užimtumas sumažėja (laisvo, parduodamo NT rinkoje padaugėja), tai nuomos kaina sumažėja. Kapitalo NT rinkos ciklai įtakoja maksimalių pajamų dydį, kuris žinoma, turi įtakos laisvų patalpų skaičiui ir pajamų pokyčiui. NT vertė gali padidėti ar sumažėti kintant daliai pajamų, kurios skirtos įsigyti NT. Jeigu pajamos sumažėja, o kapitalizacija (maksimali pajamų vertė) išlieka stabili, tai rinkoje vyksta nuosmukis. Geriausia situacija augant NT vertei yra, kai padidėja pajamos ir sumažėja procentinis maksimalus kapitalizacijos/pelningumo lygis. Visa tai atsispindi 1.5.1. paveiksle.



1.5.1. pav. Nekilnojamojo turto rinkos ciklas

Šaltinis: suadryta pagal Korpacz, 2008

Nuosmukio metu pajamos (I) mažėja, o maksimalus kapitalizacijos lygis (R) kyla. Atsistatymo laikotarpiu pajamos (I) kyla arba lieka stabilios, o kapitalizacija (R) krinta arba lieka panašios. Kirtus pusiausvyros tašką, kuris pažymėtas 6, kainos krenta, o pajamos kyla iki kol pasiekiami viršūnė taške 9. Toliau prasideda rinkos lėtėjimas, kai pajamos nebekyla.

Kiekvieną ciklo etapą, kuriame yra priimami tam tikri sprendimai, lemia šeši pagrindiniai kintamieji: pasiūla, paklausa, nuomos dydis, namais neužstatytas plotas, maksimalus kapitalizacijos/pelningumo lygis ir palūkanų norma. O kaip kintamieji keičiasi, keičiantis ciklo etapui atskleidžiama 1.5.1. lentelėje:

1.5.1. lentelė. Nekilnojamojo turto indikatorių poveikis ciklų etapams

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

Šaltinis: sudaryta pagal Korpacz, 2008

NT rinkoje veikiantiems pardavėjams turi įtakos naujų ar rekonstruojamų objektų statybos tempai ir apimtys, jie taip pat daro poveikį ir statybos rinkai. NT rinkos dalyviai, dirbantys su naujais ar rekonstruojamais objektais, turintys konkuruoti rinkoje, pirmiausiai privalo nagrinėti statybos išlaidų mažinimą ir galimybes gauti lengvatines finansavimo privilegijas. Esant per didelei NT objektų pasiūlai rinkoje klientai pradeda diktuoti savo pirkimo sąlygas, sudarydami pardavėjams menkesnes galimybes išsikvoti didesnę kainą. Tokiu atveju vienintelė pardavėjų galimybė susigrąžinti prarastas pozicijas - pasiūlyti rinkai produktą, turintį išskirtinių savybių. NT rinkoje objekto išskirtinumą sukuria papildomi

patogumai, teikiamos paslaugos ar aptarnavimo lygis. Konkurentų aktyvumas NT rinkose neįjuntamas taip stipriai kaip vartojamų prekių rinkose (Galiniene, 2006).

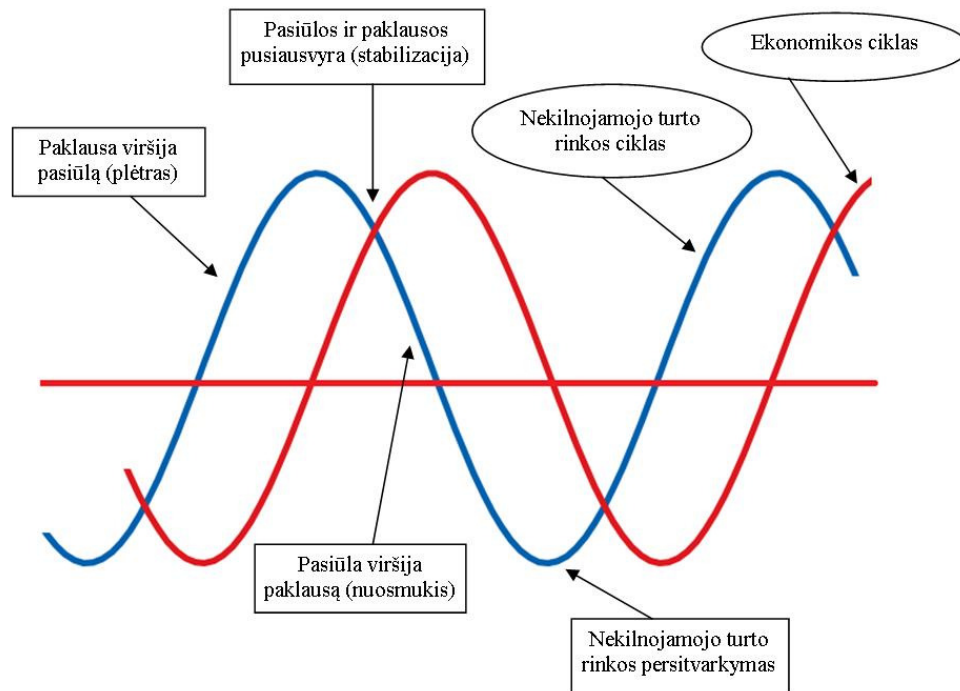
Galimybė gauti didesnį pelną į konkrečią rinką pritraukia naujų konkurentų, kurie ir siūlo tokį produktą, kuris garantuoja didesnį pelną. Galiausiai objektų kainos krinta, pelnas mažėja, o rinkos dalyviai nespėję laiku nutraukti savo veiklą, bankrutuoja. Taip rinkos mechanizmas veikia pagal bendrus ekonomikos dėsnius. Taigi NT rinkų ciklišką poziciją galima apibūdinti pagal tiesioginius ir netiesioginius veiksnus. Reikia išskirti, kad tiesiogiai veiksniai, kurie apibūdina rinkos būklę ir raidos tendencijas, yra šie:

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

Visa tai akivaizdžiai atspindi rinkos situaciją. NT rinką įtakoja išoriniai faktoriai, tokie kaip:

- Sezoninis aktyvumo kitimas
- Bendros socialinės – ekonominės situacijos ir regioninės ekonominės konjunktūros kaina;
- Pokyčiai valdžios pinigų politikoje, taip pat pokyčiai komercinių bankų politikoje, kurie teikia didžiausią kiekį paskolų NT objektų pirkimo – pardavimo kontraktų finansavimui;
- Pokyčiai įstatymų, susijusių su NT objektų valdymu ir apmokestinimu, leidyboje.

Geriausiai ir išsamiausiai NT rinkos ciklą, jo neracionalumą ir nesutapimą su ekonomikos ciklu atspindi apačioje pateiktas 1.5.2. paveikslas.



1.5.2. pav. **Ekonomikos ir nekilnojamojo turto rinkos ciklų palyginimas**

Šaltinis: sudaryta pagal Rutkauskas, 2009

Efektyvus ir optimalus NT išteklių panaudojimas – pagrindinis besikuriančios NT rinkos pranašumas. Taigi NT rinka svarbi plėtojant gamybą, aprūpinant būstu, investuojant, NT kaip turtinių išteklių mobilizavimas, ryšys su finansų sektoriumi. NT rinka glaudžiai susijusi su finansų, statybos darbų, statybinių medžiagų, darbo išteklių, vartojimo prekių ir kitomis rinkomis. Tuo pačiu mažesnė rizika investuoti, finansinių aktyvų pajamingumas ir bankų sistemos būklė turi įtaką NT rinkai ir jos plėtrai. NT rinkos augimas skatina ekonomikos plėtrą. NT rinkos plėtros ir ekonomikos plėtros ciklų kreivė laiko atžvilgiu. NT pasiūla negali greitai reaguoti į pakitusias sąlygas, t.y. pasiūla kurį laiką viršija paklausą. Tuo metu įvyksta NT nuosmukis, kuris turi įtakos šalies ekonominei situacijai. Pasiekus žemiausią ciklo tašką NT rinka persitvarko, keičia technologijas, statybos vyksta kituose rajonuose. Vėliau didėjant apyvartinei pinigų masei ir veikiant kitiems veiksniams, NT paklausa pradeda didėti ir rinka laipsniškai atsigauna. Šioje ciklo atkarpoje NT rinka iš tikrųjų tampa veiksniu, skatinančiu visos ekonomikos plėtrą. Kaip matoma paveiksle 1.5.2., kuriame raudona linija reiškia ekonomikos ciklą, o mėlyna linija NT rinkos ciklą. Taigi jos nejuda vienodai. Galima teigti, kad NT rinka apibūdinama kaip ekonominės būklės rodiklis: jeigu rinkos situacija pablogėja, reikia tikėtis visos ekonomikos nuosmukio, jei turto rinkos situacija pagerėja – galima tikėtis visos ekonomikos augimo. O kad įvertintume NT rinkos situaciją,

svarbu nustatyti NT rinkos aktyvumą įvairiais laikotarpiais, t.y. sandorių skaičių per tam tikrą laikotarpį, taip pat turto eksploatavimo rinkoje laikotarpius. Rinkos mažėjimo tendencijas galima atskleisti ir sumažėjęs skaičius pasiūlymų pirkti arba parduoti NT (Rutkauskas, 2000).

1.6. Nekilnojamojo turto rinkos ciklus įtakojantys veiksniai

NT rinkos ciklo bangos skiriasi savo ilgumu (laiko atžvilgiu), statumu ir aukštumu. Kiekviena ciklo atkarpa skirtinga. Yra išskiriami septyni indikatoriai, kurie yra skirstomos į dvi pirmines grupes: nacionalines ir vietines. Pirmieji trys indikatoriai: infliacija, palūkanų norma ir investicijų srautai. Jie veikia pirmiausiai ir visą šalį. Kiti faktoriai, kurie turi įtaką regioniniai: nedarbas, migracija, progresas šalyje, naujos statybos. Tik tarpusavyje veikdami šie faktoriai priverčia NT rinką judėti viena ar kita kryptimi.

Infliacija turi įtakos visiems ūkiniams sektoriams. Infliacija yra procesas, kurio metu bendras vartojimo reikmenų kainų lygis kyla sparčiau nei didėja šalies gyventojų nominalus darbo užmokestis bei pajamos ir dėl to sumažėja pinigų perkamasis pajėgumas. Požiūris į infliaciją, kaip ekonomini reiškinį įvairiais laikotarpiais buvo nevienodas. Iki 1936 m. dominavo tezė, kad infliacija yra išimtinai destruktivi jėga. Šią tezę paneigė Dž. Keinsas, kuris teigė, kad infliacija yra milžiniškas pozityvus potencialas, nes, jai esant, nuvertėja pinigai ir jų kaupimas darosi betikslis, skatinamas vartojimas ir kartu ekonomikos augimas. Nesant infliacijos, kaupiami pinigai, jie įšaldomi ir, susidarius tam tikroms aplinkybėms, gali iššaukti ekonominę krizę. NT rinkai ji svarbi tuo, kad veikia investuotojų, gyventojų, nuomininkų pajamas, išlaidas, kapitalo išlaidas, keičiasi kapitalizacijos indeksas, keičiasi dabartinė vertė, žmonių kasdieninės išlaidos padidėja ir jie yra mažiau linkę investuoti į NT. Infliacija taip pat turi ciklus, kurie žinoma nesutampa su NT rinkos ciklais, o gali judėti priešingomis kryptimis: infliacija kyla, NT rinka krenta žemyn. NT rinkos plėtra neigiamai koreliuoja su infliacija. Investavimo į NT lygis priklauso nuo infliacijos dydžio. Jeigu infliacija yra nedidelė, tai tik paskatina investuotojus investuoti, net jeigu infliacija yra didelė, tai vartojo prekių kaina kyla greičiau nei atlyginimai, žmonės tampa mažiau linkę investuoti į NT.

Palūkanų norma yra svarbi bandant suprasti, kur judės NT ciklas ir kokia yra situacija rinkoje. Viena iš nuomonių yra, kad NT rinkos perpildymas ir bumas kyla iš sumažėjusių nominalių palūkanų. Palūkanų norma svarbi dėl dviejų priežasčių: palūkanų norma yra kaina, mokama už tai, kad prekės ar išteklių įsigijami dabar, o ne ateityje. Ji nusako ateities prekių arba išteklių kainą, naudojantis galimybe įsigyti juos dabar. Pavyzdžiui, litas šiandien yra mažiau vertas nei tas pats piniginis vienetas 2000 metai ir antra, svarbu tai, kad kuo labiau kinta palūkanų norma, tuo labiau ji veikia ekonomiką ir NT rinką.

Investicijų srautai taip pat svarbūs šalies ekonomikai. Lietuvoje ypač daug diskutuojama apie tiesioginius užsienio investicinius srautus, kurie įtraukiami į Lietuvos Respublikos mokėjimų balansą. Kalbant apie NT rinkos ir investicinių srautų santykį, tai NT rinkos situacija gerėja, kai didėja investicijos ir užsienio šalių ir vietinių investuotojų. Remiantis Statistikos departamentu „Investicijos - piniginės lėšos ir įstatymais bei kitais teisės aktais nustatyta tvarka įvertintas materialusis, nematerialusis ir finansinis turtas, kuris investuojamas siekiant iš investavimo objekto gauti pelno, socialinį rezultatą arba užtikrinti valstybės funkcijų įgyvendinimą“.

Nedarbo lygis. Ši ekonominė kategorija padeda suprasti, kur link ciklas juda. Nedarbas - tai situacija, kai darbingi žmonės nori dirbti, tačiau negauna darbo. Apibendrintai, tai nepanaudojami darbo išteklių. Didėjant nedarbingumo lygiui, mažėja žmonių galinčių įsigyti NT ar išmokėti paskolas. Jeigu ekonomika auga, šalyje situacija gerėja, nedarbingumo lygis mažėja, tai NT rinkos situacija gerėja. Yra išskiriami trys nedarbo tipai: tai laikinasis (migracinis) nedarbas - nedarbas, atsirandantis normaliam darbo paieškos procese. Laikinasis nedarbas yra neišvengiamas. Struktūrinis nedarbas - nedarbas, atsirandantis, kai darbo paklausos struktūra neatitinka darbo pasiūlos struktūros, jis sukelia didesnę ekonominę žalą. Ir ciklinis nedarbas - nedarbo tipas, atsirandantis esant ekonomikos nuosmukiui, kurį sukelia bendrųjų išlaidų nepakankamumas.

Migracija – tai ilgalaikė gyvenamosios vietos kaita. Ji gali būti šalies viduje ir tarptautinė. Šalies viduje migracija būna kėlimasis iš miestų į miestus, Lietuvoje ši migracijos rūšis vyksta, nes nemažai žmonių ir regioninių gyvenviečių keliasi į didžiuosius miestus. Taip pat tarptautinė emigracija arba imigracija. Lietuvoje daugiau diskutuojama apie emigraciją, kai gyventojai išvyksta ir šalies. Kadangi dėl informacinių technologinių pasaulis globalėja, tai migracija tarp valstybių didėja.

Progresas šalyje, šalies ekonominė situacija, valstybės įstatymai ir nuostatos tai svarbūs indikatoriai NT rinkai. Jie stipriai gali paveikti NT rinką, paskatinti arba riboti jos progresą arba nuosmukį. Jeigu ekonomika auganti, situacija šalyje gera, tai bus daugiau investicijų, formosis auganti NT rinka. Jeigu šalyje bus ekonominis nestabilumas, nuosmukis, tai ir NT rinka bus nestabili, kainos svyruos, mažiau bus investicinių projektų. Taip pat keičiantis valstybės įstatymams keičiasi situacija šalyje, o tai turi įtakos visoms rinkoms.

Nuomos kainos – tai vienas iš indikatorių, kurie taip pat svarbūs NT rinkai. Ryšys tarp nuomos kainų ir NT yra stiprus dėl to, kad kylant nuomos kainoms yra lūžio taškas, kuriame renkama geriau pirkti NT, negu nuomotis. Taigi kylančios nuomos kainos didina NT rinkoje paklausą. Bet taip pat ir yra iš kitos pusės ryšys, nes kylant NT kainoms kyla nuomos kainos.

Taip pat galima išskirti papildomus indikatorius, kurie žinoma turi NT rinkai poveikį, tai:

Lūkesčiai – tai vienas svarbiausių išorinių veiksnių, kuris skatina NT rinkos staigų kilimą ir kritimą. Žmonės vildamiesi, kad kainos dar kils tik padidina paklausą, tuo pačiu didindami kainas. Sustojus NT kainų kilimui, - investuotojai stebi aplinką, nebeinvestuoja, taip sumažindami paklausą ir priversdami kainas kristi.

Naftos ir dujų kainos – šio produkto kainos turi įtakos ekonomikai ir daugeliui kitų faktorių. Žiūrint siaurąją prasme kylant naftos kainoms, didėja žmonių išlaidos ir tada vyksta mažiau investicijų į NT. NT rinką taip pat gali paveikti išoriniai, su ekonomika nesusiję faktai. Tai psichologiniai indikatoriai kaip pasitikėjimas ir intuityvus sprendimas, minios elgesys (jį gali sukurstyti žiniasklaidos skleidžiama informacija), epidemijos (tai ypač buvo svarbu seniau, XIX a. pradžioje, kai medicina nebuvo taip išsivysčiusi). Didelį poveikį šiandieninėje visuomenėje daro informacijos skaidrumas ir sklaida, nes skleidžiama informacija formuoja žmonių požiūrį ir nuomonę. Taip pat svarbu mokymasis, kuris turi įtakos priimamiems žmonių sprendimams visose srityse, rizikos vertinime. Išoriniai įtaką darantys veiksniai NT yra keli:

Ekonominiai: ūkio būklė (plėtimasis, stagnacija, krizė), užsienio prekybos ir tarptautinių finansų srautų santykis, kapitalo prieinamumas (Namų ūkių pajamų, investuotojų lėšų dydis, investicinių fondų plėtra), pagalbinių programos (dotacijos, pašalpos, mokesčių lengvatos), kapitalo investicijų skatinimas (šalies regiono ar vietos mastu), socialinių ir ekonominių reformų įgyvendinimo apimtis ir tempai.

Teisiniai: ypač aiškios, skaidrios teisinės nuostatos, turinčios didžiausią reikmę reglamentuojant NT sektoriaus darbo veiklą.

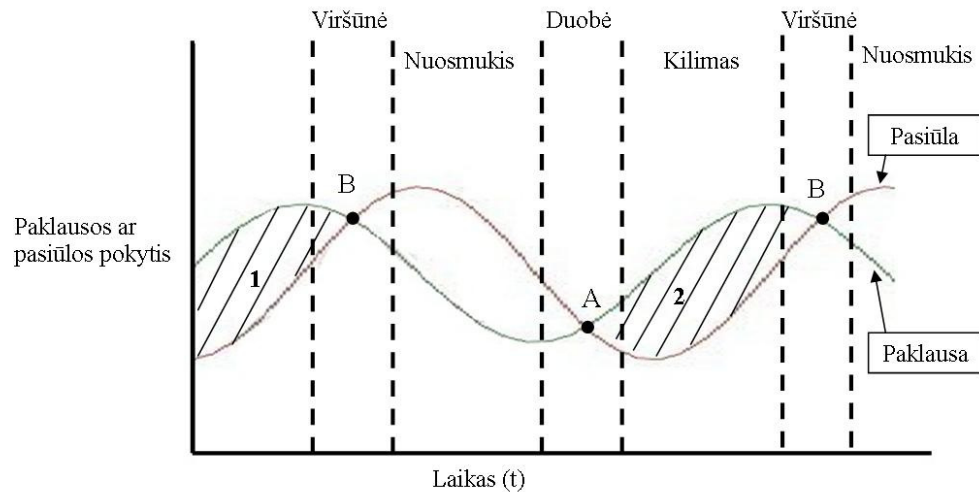
Organizaciniai ir instituciniai: valstybės ir vykdomosios valdžios institucijų ir finansų įstaigų sistema (bankai, draudimo bendrovės), sprendimų priėmimo decentralizacijos laipsnis nuo kurio priklauso sprendimų priėmimo tempai, nebaigtų statybų apimtis, leidimų investuoti NT rinkoje išdavimo sistema ir t.t.

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 (Ruokytė, 2008).

Paklausa ir pasiūla, perkamoji galia ir poreikiai – tai didelę įtaką rinkos santykiams turinčios keturios ekonominės kategorijos. Perkamoji galia yra apibūdinama prekių ir paslaugų kiekiu, kurį gali įsigyti pirkėjai esant tam tikram kainų ir pajamų lygiui. Taigi perkamąją galią lemia rinkoje esančių pinigų kiekis ir kainos, kurios priklauso nuo paklausos ir pasiūlos santykio. Kai kainos didėja greičiau nei pajamos,

mažėja realus atlyginimas, dėl to mažėja ir perkamoji galia. Ją gali padidinti lėšos, gautos pardavus akcijas, vertybinius popierius, taip pat santaupos, sukauptos ilgalaikių terminuotų indėlių sąskaitose. Paklausa yra poreikis įsigyti tam tikras prekes ir paslaugas už nustatytą kainą. Paklausos apibrėžimas rodo, kad paklausos dydį lemia kainų lygis. Iš esmės tarp paklausos ir kainos susidaro atvirkščiai proporcingas santykis: jei kainos didėja, paklausa mažėja. Dėl NT paklausa mažėja lėčiau, nei kyla jų kainos, kitų, priešingai, paklausa mažėja greičiau, nei kyla jų kainos. Taip pat galimi atvejai, paneigiantys šią taisyklę, kitaip tariant, kainoms didėjant, paklausa nekinta. Paklausa ir pasiūla NT rinkoje susikerta ir pasiekia pusiausvyrą dvejose stadijose, tai piko metu, dar kitaip galima vadinti „burbule“ ir rinkos nuosmukio metu, kada NT rinkos ciklas yra žemiausiame taške. Esant kilimo stadijoje, kai paklausa auga greičiau nei pasiūla – susiformuoja deficitas, kuris 1.6.1. paveiksle pavaizduotas užbrūkšniuotu plotu.



1.6.1. pav. **Nekilnojamojo turto pasiūlos ir paklausos dinamika**

Šaltinis: sudaryta pagal Ruokytė, 1994

Bendras visų tipų NT analizės paklausos elementas yra galimybė gauti paskolą finansuoti NT. Išskiriami veiksniai, turintys įtakos paklausai:

- Perspektyvūs klientai ir jų pajamos (ekonominis veiksnys);
- NT ir paslaugų kaina (ekonominis veiksnys);
- Klientų skonis ir supratimas apie patrauklų NT (socialinis ir psichologinis veiksnys);
- Vyriausybės sprendimai, turintys įtakos produkto prieinamumui (teisinis veiksnys);
- Tikėtinas kainų lygio pasikeitimas (ekonominis veiksnys).

NT komercinės paskirties patalpų paklausą vertėtų nagrinėti pagal tokius veiksnius:

- Įkūrimo ir draudimo mokesčiai;

- Gamybos organizacijos - kai kurioms iš jų svarbu turėti atstovybių biurus miesto centre, nors darbo biurai, kur dirba tik tos organizacijos darbuotojai, yra nuomojami tose miesto vietose, kur yra mažesnė nuomos kaina;
- Prekybos organizacijos - jų orientacija priklauso nuo prekės pobūdžio, paprastų lankytojų, verslo ar elitinių klientų. Jie atitinkamai orientuoti į keleivių srautų kokybę ir pagal tai nustato kainų politiką.

Taip pat galima nagrinėti vieną pagrindinį paklausos veiksnį - gyventojų tankumą per gyventojų tankumo kitimo rodiklius, gyventojų tankumo pasiskirstymą ir gyventojų grupių pagal jų išsilavinimo lygį, migracijos lygį, santuokų ir ištuokų skaičių santykiai su kitomis grupėmis. Gyventojų tankumas, tai tarsi indikatorius, atspindintis NT ciklo stadiją. Jeigu tankumas didelis, tai ir paklausa didelė (Rutkauskas, 2000).

Pasiūla yra tam tikrų prekių ir paslaugų kiekis, parduodamas už nustatytą kainą atitinkamoje rinkoje. Šis apibrėžimas rodo, kad, kaip ir paklausą, pasiūlą lemia kainos. Taigi galima kalbėti apie tiesiog proporcingą santykį: jei kainos kyla, tai per trumpesnę ar ilgesnę laiką išauga ir pasiūla, ir priešingai. Vis dėlto ir pasiūlai poveikį daro ne tik kaina, bet ir kiti veiksniai, prieštaraujantys ar net paneigiantys paminėtą taisyklę. Pavyzdžiui, tam tikrais atvejais didėjant išlaidoms, pasiūla nedidėja. Kitas pavyzdys yra susijęs su šiuolaikinių gamybos technologijų panaudojimu, o kalbant apie NT rinką - su naujų statybos technologijų naudojimu. Iš esmės NT rinka per pasiūlą yra susijusi su statybų rinka. Svarbu paminėti, kad Lietuvoje NT rinkoje pasiūla ir reguliuojama išduodamu leidimų statyti skaičiumi. Svarbus faktas susijęs su pasiūla yra pasiūlos neelastingumas. Padidėjus kainoms NT pasiūla negali iš karto padidėti, kaip tai vyksta kitų prekių rinkoje. Ši savybė, vadinama pasiūlos neelastingumu, aiškinama tuo, kad, norint sukurti naujų NT objektų, reikia pakankamai daug laiko (kelių mėnesių arba metų). Kiekvieną NT rinkos segmentą galima nagrinėti pagal du šaltinius:

- esamų laisvų ir parengtų parduoti NT objektų rezervą;
- naujų NT statybos objektų apimtis.

Atkreipti dėmesys į šį pirmąjį šaltinį - visus neužimtus ir neišnuomotus plotus - tai yra į vieną iš svarbiausių veiksnių, turinčių įtakos rinkos kitimo tendencijoms. Dideli laisvi plotai skatina pardavimo kainų ir nuomos kainų kritimą, netgi esant didelei paklausai. Tačiau šis santykis gali kisti priklausomai nuo objekto vietos. Kaip alternatyvius rezervinius plotus NT rinkoje, kurie gali būti pasiūlyti per trumpą laiką, galima peržiūrėti naujos statybos objektus. Naujų kiekybinių ir kokybinių galimybių pasiūlai nagrinėti siūloma analizuoti:

- naujos statybos tempus ir apimtis;

- bendrą statybinės industrijos lygį;
- kainų ir tarifų pokyčio dinamiką, turinčią įtaką statybų vertei;
- pirminių ir antrinių NT rinkų kainų santykius;
- statybos technologijų lygį.

Pasiūlos ir paklausos santykio faktinis rezultatas yra kiekvieno NT rinkos segmento nuomos mokesčių ir pardavimo kainų rinkos dydžiai. Vertintojas priklausomai nuo konkrečios užduoties ir reikiamo prognozių išsamumo gali nagrinėti esamą situaciją ir prognozuoti pasiūlos ir paklausos dinamiką. Skiriami du paklausos ir pasiūlos tipai. Pirmas tipas yra NT naudojimo paklausa ir pasiūla. Tai - nuomojimo aspektas. Antras tipas - investicijos nuosavybės paklausa ir pasiūla, arba turto investuotojo aspektas.

Poreikiai yra prekių ir paslaugų, kurias vartotojai norėtų įsigyti ir turėti, visuma. Poreikiai lemia paklausą, taip pat formuoja pasiūlą, tačiau iš esmės jie neatspindi nei paklausos, nei pasiūlos, nei perkamosios galios. Poreikiai daugelio socialistinės ekonomikos šalių NT rinkose vaidino ypatingą vaidmenį, nes buvo vertinami kaip esminis, išimtinis gyvenamojo būsto statybos programų elementas.

*** Pirmojo skyriaus apibendrinimas.** Nekilnojamuoju turtu galima vadinti viską, kas nėra kilnojama, kieno būvimo vietos pakeisti negalima. Šiam segmentui yra priskiriami žemės sklypai (įskaitant orą virš jų ir žemes po jais), įvairūs statiniai (arba jų dalys). Pastebėtina tai, kad nekilnojamajam turtui priskiriami lėktuvai, laivai ir kosminiai laivai. Nekilnojamojo turto rinka savo ruožtu yra terpė, kurioje susitinka pagrindiniai NT rinkos dalyviai – pirkėjas ir pardavėjas, perduodamos nuosavybės teisės į NT, nustatomos NT kainos ir pan.

NT rinkos sąvoka daugelyje literatūros šaltinių autorių traktuojama daugmaž vienodai. Kadangi pagrindiniai nekilnojamojo turto rinkos elementai yra paklausa ir pasiūla, tai kainų lygį labai dažnai reguliuoja rinkos mechanizmas, t.y. esant tam tikram NT skaičiui koreguojasi ir pati kaina. Sąveikaujant paklausai ir pasiūlai bei kitiems veiksniams, formuojama nekilnojamojo turto kaina. Mokslinėje literatūroje pabrėžiama, jog nekilnojamojo turto rinka yra neefektyvi dėl to, kad jai būdingi sezoniniai svyravimai, prekės ir paslaugos nėra sukcentruotos vienoje vietovėje, sandorių sudarymas yra ilga procedūra, taip pat šią rinką reglamentuoja sudėtinga įstatyminė bazė.

Nekilnojamojo turto rinka skirstoma pagal įvairius požymius, tačiau populiariausias yra skirstymas į gyvenamojo ir komercinio nekilnojamojo turto rinkas. Toliau gyvenamąjį sektorių galima skirstyti į individualius namus ir butus, į pirminę ir antrinę rinką. Komercinį sektorių į biurus, sandėlius, prekybos centrus, pastatus ir t.t.

Nekilnojamojo turto vertę rinkoje lemia daugelis veiksnių, bet ko gero svarbiausias iš jų būtų žmogiškasis (subjektyvusis) faktorius. Taip, kaip visuomenė ar individualūs asmenys traktuoja savo požiūrį į esamo NT vertę tuo laikotarpiu ir kaip numato jos kitimą būsimoju laikotarpiu apsprendžia jų norą ir galimybes įsigyti NT. Jo vertę įtakančius veiksnius galima suskirstyti į visuotinius ir individualius ir į objektyvius ir subjektyvius.

Pagrindiniai nekilnojamojo turto rinkos ciklų etapai yra keturi: nuosmukis, pagyvėjimas, augimas ir kritimas. Ekonomikos ciklas ir nekilnojamojo turto ciklas nesutampa. NT rinkos ciklas yra ekonomikos rodiklis – blogėjant situacijai nekilnojamojo turto segmente, galima tikėtis pablogėjimo ir ekonomikoje.

Apibendrinant galima susisteminti pagrindinius NT rinkos ciklus įtakančius veiksnius, tai yra infliacija, palūkanų norma, investicijų srutai, nedarbo lygis, migracija, progresas šalyje ir nuomos kaina. Antriniai veiksniai – lūkesčiai ir naftos bei dujų kainos, darantys netiesioginę įtaką. Išoriniai įtakos veiksniai: ekonominiai, teisiniai, socialiniai ir politiniai. Visi šie veiksniai įtakoja NT ciklą, kuris iš principo yra NT vertė arba kaina. O vertę lemia pasiūlos ir paklausos santykis. Esant pasiūlos pertekliui kaina mažėja, o paklausos pertekliui – didėja. NT pasiūlos ir paklausos kreivės susikerta ir pasiekia pusiausvyrą dvejose stadijose – „burbule“ ir nuosmukio metu. Vienas iš paklausos veiksnių yra gyventojų skaičius ir tankumas, jų kitimo rodikliai ir pasiskirstymas, taip pat santuokų ir ištuokų skaičius bei statybų kaina. Demografinių veiksnių pokyčiai tiesiogiai proporcingi paklausai, o statybų kaina atvirkščiai proporcinga paklausai, bet tiesiogiai proporcinga pasiūlai.

2. LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS POKYČIŲ EKONOMINIS VERTINIMAS

Po nepriklausomybės atgavimo Lietuvoje vyko radikalūs pokyčiai ne tik NT rinkoje, bet ir visoje politikoje. Lietuvos Respublikos rinka yra jauna. Po Nepriklausomybės atkūrimo pirmi valstybinio privatizavimo, butų privatizavimo, verslininkystę reglamentuojantys įstatymai tapo teisiniu NT rinkos plėtotės pagrindu. Lietuvoje vis dar egzistuoja didžiulė problema NT rinkoje: ne visos žemės yra grąžintos jos savininkams.

Produktyviai funkcionuojančiai ekonomikai būdingas siekis sukurti maksimalų paklausą turintį paslaugų ir prekių kiekį, turtą stengiamasi vartoti kuo efektyviau. Šis procesas formuojasi ir Lietuvoje. Galimybė greitai ir lengvai panaudoti turimą NT-pastatus ir žemės sklypus, keičiant jų paskirtį pagal poreikius, daro didelę įtaką ekonomikos augimo tempams. Lietuvoje vis dar susiduriama su šia problema, nes vis dar nemažai yra senų neefektyvių, nerenovuotų pastatų, kurie neefektyviai eksploatuojami. Nuolat kintančių šio turto kainų ir sąnaudų poveikis antriniam jau užstatytų teritorijų panaudojimui labai didelis. O norint efektyviai naudotis turimais ištekliais, reikia kurti veiksmingą NT rinką. Pokomunistinių valstybių iš ankstesnės sistemos paveldėta teritorijų planavimo struktūra yra visiškai neefektyvi, nes didelę dalį NT sudaro pramonei ir žemės ūkiui skirti objektai bei trūksta suplanuotų teritorijų gyvenamųjų būstų bei komercinių ir pramonės pastatų statyboms.

Šiame skyriuje bus apžvelgiami nekilnojamojo turto rinkos rodikliai, jų kitimas per paskutiniuosius dešimt metų, analizuojamos sąveikos tarp įvairių rodiklių.

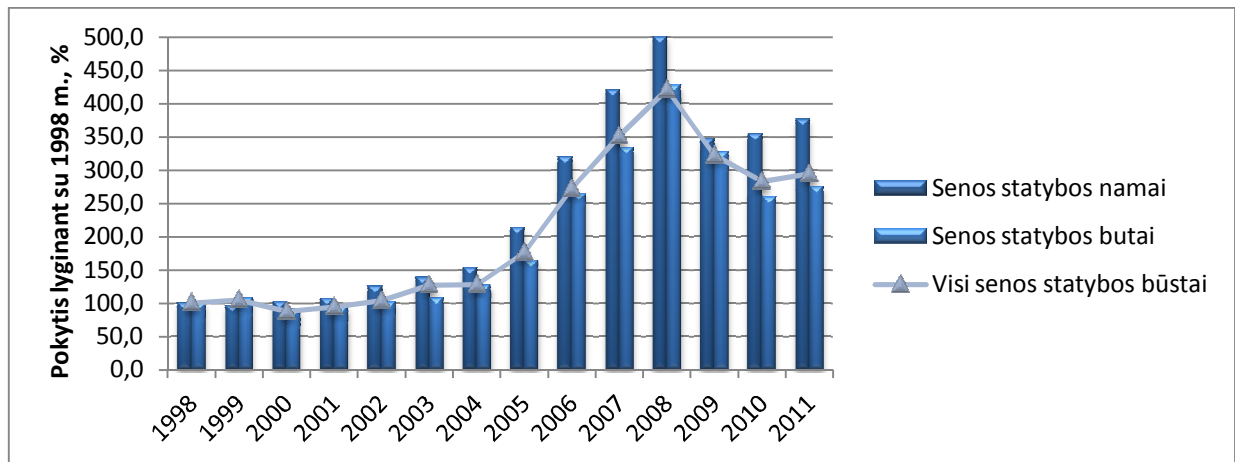
2.1. Nekilnojamojo turto kainų dinamika Lietuvoje

Šiame skyriuje bus plačiau apžvelgta gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų dinamika. Pastaraisiais metais tiek Lietuvoje, tiek ir Baltijos šalyse buvo fiksuojamas spartus nekilnojamojo turto kainų augimas, kurį betarpiškai įtakojo padidėjęs vidaus vartojimas ir gyventojų lūkesčiai, kad nekilnojamojo turto kaina ateityje didės. Tuos lūkesčius įtakojo ir kasmet didėjanti infliacija bei visuminis prekių ir paslaugų kainų didėjimas, kuris galiausiai baigėsi nekilnojamojo turto kainų „burbulu“, jo sprogitu ir nekilnojamojo turto krize. Per nagrinėjamąjį laikotarpį matomi tiek staigūs kainų pakilimai, tiek kritimai.

Nekilnojamojo turto kainų dinamikos analizė atlikta remiantis VĮ Registrų Centras, Nacionalinės žemės tarnybos ir Lietuvos Statistikos departamento pateikta informacija.

Iš pradžių bus išanalizuotos įregistruotų egzistavusių gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčiai Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje. Situaciją iliustruoja 2.1.1. paveikslas, kuriame pateikti

vidutiniai santykiniai kainos pokyčiai 1998 – 2011 m. laikotarpiu (imami atitinkamų metų pirmųjų ketvirčių duomenys), lyginant kainas su 1998 m. užfiksuotomis kainomis.



2.1.1. pav. Įregistruotų egzistavusių gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčiai šalyje (palyginta su 1998 m. IV ketvirčiu)

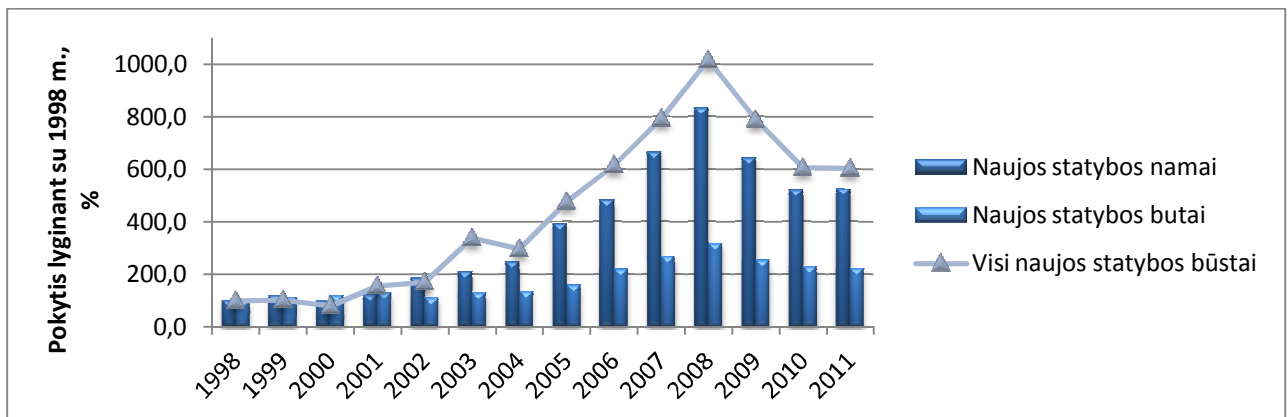
Šaltinis: sudaryta pagal VĮ Registrų Centras duomenis

Remiantis 2.1.1. paveiksle pateikta informacija, matyti, jog didžiausi kainų pokyčiai buvo pastebimi 2005 – 2008 m., kuomet visų būstų kainos padidėjimas svyravo nuo dviejų iki penkių kartų lyginant su 1998 m. užfiksuotomis kainomis. Nagrinėjamoju laikotarpiu (2005 – 2008 m.) namų kainos padidėjo kur kas daugiau nei butų – 200 – 500 % lyginant su 1998 m., tuo tarpu butų kainos padidėjo 160 – 430 %. Šie skaičiai rodo didesnę susidomėjimą namais, taip pat darėsi palankesnės sąlygos juos įsigyti, kaip žinia, didėjant paklausai didėja kaina. Spartus butų kainos didėjimas nustatytas 2004 m., kuomet jo padidėjimas sudarė 30 proc. punkto daugiau nei 2003 m. Kainos buvo palygintos su 1998 m. egzistavusių butų kainomis. Tokį spartų kainų kilimą galima įvardinti Lietuvos įstojimą į Europos Sąjungą, kuomet nemaža dalis iš šalies emigravusių gyventojų, sukaupe tam tikrą pradinį įnašą banko paskolai, pradėjo imti mažaprocentines banko paskolas, tokiu būdu suaktyvinant nekilnojamojo ir būsto finansavimo rinką.

Vertinant bendrą visų būstų kainų didėjimą, matyti, jog nuo 1998 iki 2008 m. būsto kainos padidėjo 300 %, namų 400 %, o butų kainos 320 %. O laikotarpiu nuo 2008 iki 2011 m. kainų didėjimas pamažėjo apytiksliai ketvirtadaliu (lyginant su 1998 m. kainomis). Žiūrint ekonominiu aspektu, per apytiksliai dešimt metų daugiau nei keturis kartus padidėjusi nekilnojamojo turto kaina, kuomet infliacijos tempai šalyje buvo vidutiniškai tik apie 3 – 4 %, sudarė prielaidas kai kuriems nekilnojamojo turto rinkos dalyviams („spekulantams“) iškreipti tikrąją nekilnojamojo turto rinką su tikslu ne įsigyti nekilnojamąjį

turtą asmeninems reikmėms, tačiau iš NT pardavimo uždirbti milžiniškus pelnus. O staigus kainų kritimas aiškiai parodo buvusį nekilnojamojo turto kainų „burbulą“, kurį it sukėlė jau minėti „spekulantai“ kaip vieni iš kainas tuo metu veikusių faktorių.

Toliau tirama situacija, kaip keitėsi nekilnojamojo turto rinka parduodant naujus gyvenamuosius būstus. Situaciją iliustruoja 2.1.2. paveikslas, kuriame pateikti įregistruotų naujų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčiai Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje 1998 – 2011 m. laikotarpiu (imami atitinkamų metų pirmųjų ketvirčių duomenys), lyginant su 1998 m. užfiksuotomis kainomis.



2.1.2. pav. Įregistruotų naujų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčiai šalyje (palyginta su 1998 m. IV ketvirčiu)

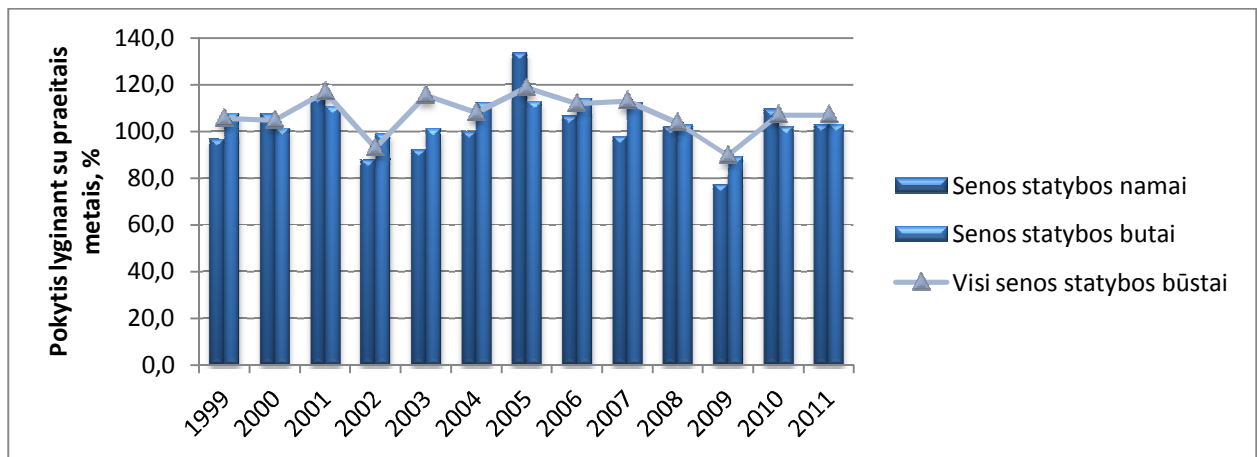
Šaltinis: sudaryta pagal VĮ Registrų Centras duomenis

Pagal 2.1.2. paveiksle pateiktą informaciją, pastebėta, jog didžiausi kainos pokyčiai buvo užfiksuoti taip pat 2005 – 2008 m., kada visų būstų kainų padidėjimas svyravo nuo penkių iki dešimt kartų lyginant su 1998 m. užfiksuotomis kainomis. 2005 – 2008 m. laikotarpiu naujų namų (kaip ir senų) kainos padidėjo daugiau nei butų, t.y. 400 – 840 % lyginant su 1998 m., o butų kainos didėjo 180 – 300 %. Kaip matyti iš kainų kitimo dinamikos per nagrinėjamąjį laikotarpį labiausiai didėjo namų kainos, kurių spartus padidėjimas pradėtas fiksuoti nuo 2002 m., kada namų kaina išaugo beveik dvigubai lyginant su 1998 m. fiksuotomis naujų namų kainomis. Toks spartus naujų namų ir butų kainų kilimas siejamas su bendru Lietuvos ekonomikos augimu, kasmet sukuriant 8 – 9 % BVP, tuo pačiu didėjant statybų sektoriaus teikiamų paslaugų skaičiui. Taip pat galima spėti, jog vienas iš veiksnių tokio augimo buvo noras sutaupyti šildymo kaštų sąskaita – naujų namų kainos didėjo sparčiau nei senų.

Vertinant bendrą visų būstų kainų didėjimą, galima konstatuoti, jog nuo 1998 iki 2008 m. naujo būsto kainos padidėjo net 900 %, namų virš 700 %, o butų kainos apie 200 %. Tuo tarpu nuo 2008 iki 2011 m.

spartus kainų kritimas bendrą kainų kilimo pokytį lyginant su 1998 m. sumažino iki 500 %. Atkreipiamas dėmesys, kad per nagrinėjamąjį laikotarpį santykinai lyginant 2.1.1. ir 2.1.2. paveiksluose pateiktų butų kainas, matyti, kad per pirmus dešimt nagrinėjamo laikotarpio metų naujos statybos būsto kainos padidėjo beveik dvigubai daugiau nei senos.

Kad galima būtų fiksuoti ne tik kainų pokytį per ataskaitinį laikotarpį, bet ir atskirus pokyčius kasmet, bus nagrinėjamos egzistavusių gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčiai šalyje, lyginant einamųjų ir prieš tai buvusių metų kainų skirtumus santykinė išraiška. Tai iliustruoja 2.1.3. paveikslas.



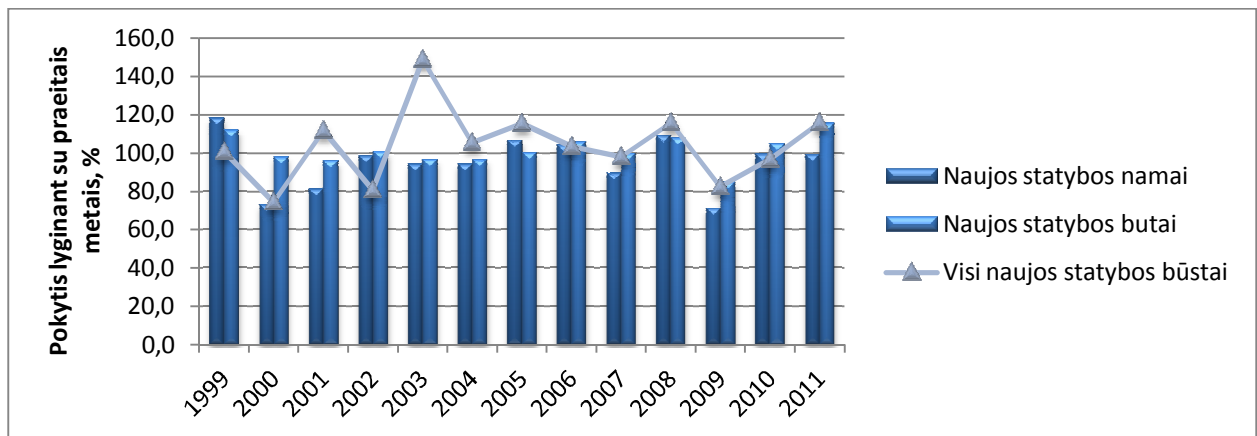
2.1.3. pav. Įregistruotų egzistavusių gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčiai šalyje (palyginta su ankstesniu ketvirčiu)

Šaltinis: sudaryta pagal VĮ Registrų Centras duomenis

Remiantis 2.1.3 paveiksle pateikta informacija, užfiksuoti didžiausi kainos pokyčiai buvo 2003 ir 2010 m., kada būstų kainų padidėjimas kasmet buvo nuo 25 proc. punktų (2003 m.) iki 20 proc. punktų (2010 m.), lyginant su prieš tai buvusiais metais. Namų kainos labiausiai didėjo 2005 ir 2010 m., kur jų kainos priaugis sudarė atitinkamai 34 % ir 31 % lyginant su prieš tai buvusiais metais. Butų kainos labiausiai didėjo 2004 m. (11 %) ir 2010 m. (14 %). Pažymima, kad 2008 m. pradėtas fiksuoti spartus nekilnojamojo turto kainų mažėjimas, kur lyginant būsto kainas su 2007 m., nustatytas apie 10 % būsto kainos sumažėjimas. O labai staigus kainų kritimas buvo 2009 m. Kaip matyti iš kainų kitimo dinamikos, 2009 m. fiksuojant nekilnojamojo turto vertės kritimą, pastebėta, kad labiausiai būsto vertė krito gyvenamųjų namų segmente – apie 25 %. Tuo tarpu butų kainos sumažėjo tik 11 % lyginant su 2008 m. Pastaraisiais metais sumažėjęs būsto kainų augimo tempas siejamas su sumažėjusiu senos statybos būstų paklausos sumažėjimu, taip pat su 2008 m. sugriežtintomis paskolų išdavimo sąlygomis. Vertinant bendrą visų būstų

kainų didėjimą, pažymėtina, jog nuo 1999 iki 2011 m. senos statybos būsto kainos vidutiniškai kasmet kito apie 11 %, namų 17 %, o butų kainos 7 %. Didžiausi pokyčiai buvo atitinkamai 2002, 2005, 2009 ir 2010 m.

Iš esmės nagrinėjant santykinius kainų pokyčius pagal bazinius metus (1998 m.) ar atskirų metų kainų pokyčius pastebėtos skirtingos būsto kainų kitimo tendencijos. Tai iliustruoja 2.1.4. paveikslas, kuriame pateikti įregistruotų naujų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčiai šalyje, palyginti su ankstesniu laikotarpiu.



2.1.4. pav. Įregistruotų naujų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčiai šalyje (palyginta su ankstesniu ketvirčiu)

Šaltinis: sudaryta pagal VĮ Registrų Centras duomenis

Pagal 2.1.4. paveiksle pateiktą informaciją, pastebėta, jog didžiausi naujo būsto kainos pokyčiai buvo užfiksuoti 2003 ir 2009 m., kada bendras visų būstų kainų padidėjimas atitinkamai sudarė 70 % 2003 m. ir 35 % mažėjimas 2009 m., lyginant su prieš tai buvusių metų užfiksuotomis kainomis. Namų kainos labiausiai didėjo 2002, 2008 ir 2010 m., kur jų kainų padidėjimas sudarė atitinkamai 19 %, 18 % ir 29 % daugiau, lyginant su prieš tai buvusiais metais. Butų kainos labiausiai didėjo 2008 m. (17 %) bei 2010 m. (20 %). Pažymima, kad 2009 m. pradėtas fiksuoti spartus nekilnojamojo turto kainų mažėjimas, o ypač namų, kurių kaina nukrito apie 40 proc. punktų. 2006 m. naujos statybos nekilnojamojo turto vertei šiek tiek nukritus, pastebėta, kad butų segmente kainos netgi paaugo apie 7 % lyginant su 2005 m. Vertinant bendrą visų būstų kainų didėjimą, matyti, jog nuo 1999 iki 2011 m. naujo būsto kainos vidutiniškai kasmet kito 25 %, namų 15 %, o butų kainos tik 8 %. Akivaizdu, kad įvertinus senos statybos ir naujos statybos butų kainas matyti, kad kainos kito nestabiliai ir tai tik dar kartą parodo, kad Lietuvos nekilnojamojo turto rinka yra jauna ir nėra stabili.

Per dešimt metų nuo 2000 m. Lietuvos nekilnojamojo turto rinka perėjo keturias pagrindines pakopas, turėjusias daugiausiai įtakos visai šalies ekonomikai. Spartus ir sistemingas nekilnojamojo turto paklausos augimas 2002 – 2005 m.; 2005 m. pasiekta gyvenamojo būsto paklausos viršūnė ir didžiausias pirkimų bumai; stabilizavimosi pakopa nuo 2007 m. bei ketvirtoji pakopa - Lietuvos nekilnojamojo turto kainų kritimo periodas nuo 2008 m.

Išanalizavus įvairių Lietuvos nekilnojamojo turto bendrovių pateiktus duomenis bei VŠĮ Registru centro duomenis matoma, kad nuo 2002 m. stebimas nekilnojamojo turto rinkos gyvenamojo būsto sektoriaus suaktyvėjimas. 2003 m. pabaigoje padidėjusi paklausa davė pradžią nekilnojamojo turto rinkos kainų kilimui, o 2004 m. kainos padidėjo trečdaliu. Pagrindinėmis paklausos priežastimis laikomas: ekonomikos augimas, augančios žmonių pajamos, palankios kreditavimo sąlygos, nedidelės būsto paskolų palūkanos.

2005 m. užfiksuoti rekordiniai nekilnojamojo turto kainų kilimai. Per 2006 m. šiek tiek sumažėjusi butų kainų augimo tempą galėjo lemti kelios priežastys: pirmiausia žinia, kad 2007 m. Lietuvoje nebus įvestas euras, būsto paskolų palūkanų augimas, bei išaugusi naujos statybos butų pasiūla. Įtakos sumažėjusiam nekilnojamojo turto kainų augimui ir sumažėjusiam pirkimo - pardavimo sandorių skaičiui galėjo turėti ekonomistų bei nekilnojamojo turto rinkos analitikų nuomonė, jog rinkoje susiformavo nekilnojamojo turto kainų „burbulas“. Per 2007 m. kainos didėjo tiek pat kiek 2006 m.

Per 2008 m. nekilnojamojo turto kainos pradėjo mažėti, o 2009 m. nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas buvo mažiausias per šešerius metus. Tuo laikotarpiu nekilnojamojo turto kainos gyvenamajame sektoriuje krito daugiau nei 20 %. 2010 m. antroje metų pusėje pradėti fiksuoti teigiami butų kainų pokyčiai. Visi šiuos pokyčius lėmę veiksniai bus analizuojami tolesniuose skyriuose.

2.2. Nekilnojamojo turto kainų pokyčius lėmusių veiksnių analizė

Analizuojant išsivysčiusių rinkos ekonomikų NT sektorių matyti, kad jo vaidmuo yra labai reikšmingas ekonominių permainų laikotarpį išgyvenančioje Lietuvoje. Jei rinkos ekonomiką vertinsime kaip turto ir jį finansuojančio kapitalo balansą, tai pastebėsime, kad turtas yra aktyviai panaudojamas materialių vertybių apyvartai. Šis turtas per apyvartą prisideda prie bendro BVP kūrimo, tuo pačiu ir prie ekonomikos stiprinimo.

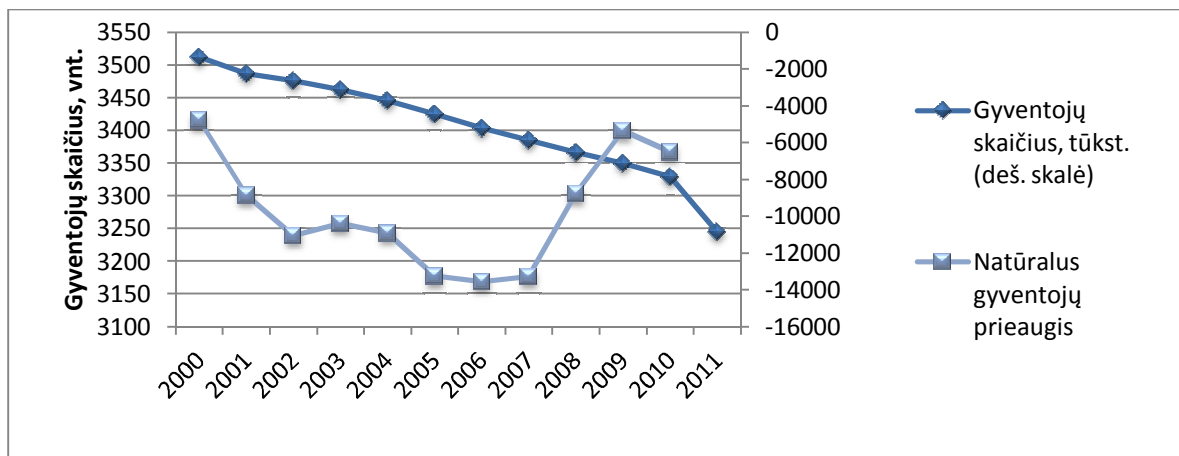
NT sektoriaus veiklos rezultatai dėl plačiai išvystytų materialinių ir finansinių santykių, formuojančių kitų vietos rinkos prekių ir paslaugų paklausą, turi didelę reikšmę ekonomikai ir prekybai. Lietuvoje ir daugelyje Rytų bei Vidurio Europos šalių didėjančiai būsto paklausai įtakos turėjo ir dinamiška ekonominė plėtra - realaus BVP augimas kelis kartus viršijo atitinkamą Eurozonos lygį, darbo užmokesčio

didėjimas siekė apie 10 % per metus. Pagal apsirūpinimą būstu Lietuva vis dar gerokai atsiliko nuo ES senbuvų (gyvenamasis plotas, tenkantis vienam Lietuvos gyventojui, buvo beveik dvigubai mažesnis už ES vidurkį), tad didelė paklausa atrodo pateisinamai. Be to, didžiąją dalį būsto Lietuvoje sudarė maži standartiniai butai blokiniuose namuose, kurių tarnavimo laikotarpis yra ribotas. Todėl ateityje Lietuvoje bus susiduriama su blokinių namų nusidėvėjimo ir renovacijos problemomis, o tai mažins NT paklausą šiame segmente ir didins erdvesnio, naujos statybos būsto paklausą.

2.2.1. Demografiniai veiksniai

Visų pirma bus apžvelgti pagrindiniai demografiniai rodikliai Lietuvoje 2000 – 2010 m. tokie kaip gyventojų skaičius ir gyventojų mirtingumas (arba tiesiog natūralus gyventojų prieaugis), tarptautinė migracija, kuri pastaraisiais metais ypatingai aktuali ir santuokų bei ištuokų skaičius. Paskutinis rodiklis pasirinktas dėl to, kad nagrinėjant nekilnojamojo turto rinką ir kainas yra svarbu atsižvelgti į dalyvių daugumą. Kaip bus matoma kituose skyriuose didžioji dalis nekilnojamojo turto pirkėjų yra jaunos šeimos, todėl svarbu stebėti, ar šis rodiklis koreliuoja su nekilnojamojo turto kainų dinamika.

Kadangi Lietuva yra maža valstybė, tai nemažą įtaką ekonomikai darė gyventojų skaičius, kuris mažėja nuo 1992 m. (nagrinėjamas laikotarpis nuo 2000 m.), situaciją atspindi 2.2.1.1. paveikslas.

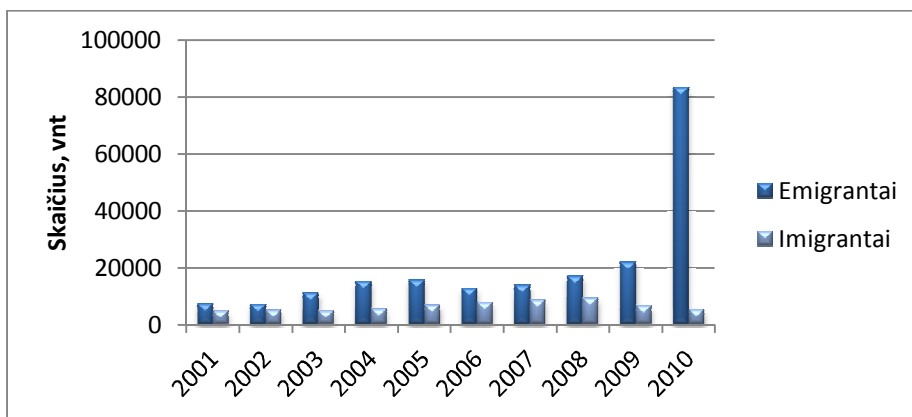


2.2.1.1. pav. **Gyventojų skaičiaus ir natūralaus gyventojų prieaugio Lietuvoje dinamika 2000 – 2011 m.**

Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Statistikos departamento duomenis

2011 m. pradžioje šalyje gyveno 3244,6 tūkst. žmonių. Per pastaruosius dešimt metų (2001–2010 m.) gyventojų sumažėjo 242,4 tūkst. (7 %). Šalies gyventojų skaičius mažėjo dėl dviejų priežasčių – neigiamos neto tarptautinės migracijos (140,5 tūkst.) ir neigiamos natūralios kaitos (101,9 tūkst.). Natūralus gyventojų prieaugis mažėjo iki 2006 m., o jau 2007 m. pradėjo augti ir didžiausias buvo 2009 m., tačiau vis tiek neigiamas (-5350 gyv.). 2010 m. jis vėl mažėjo iki -6494. Atsižvelgiant į labai staigiai nukritusį gyventojų skaičių 2010 m., galima nuspėti, jog ir prieaugis toliau mažės.

Taip pat vienas iš gyventojų mažėjimą lemiančių veiksnių buvo emigracija iš Lietuvos (žr. 2.2.1.2. pav.).



2.2.1.2. pav. **Emigrantų ir imigrantų skaičius Lietuvoje 2001 – 2010 m.**

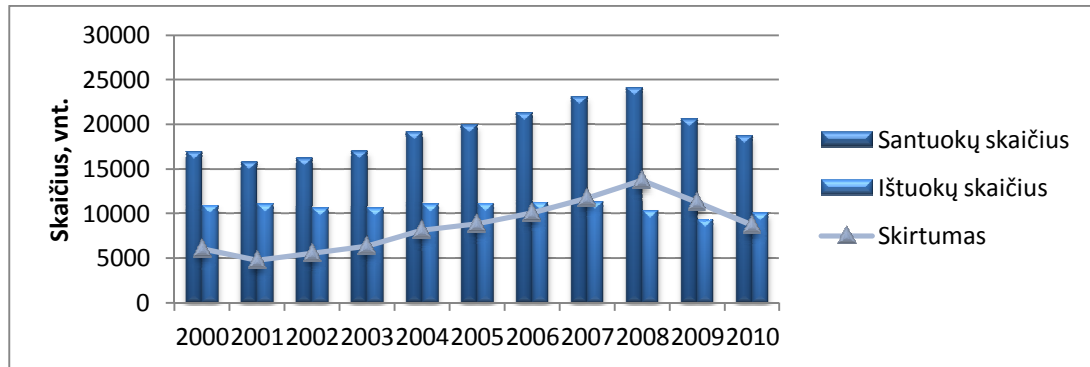
Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Statistikos departamento duomenis

Per paskutiniuosius dešimt metų emigravo 204,7 tūkst. šalies gyventojų, imigravo – 64,2 tūkst. Daugiausia – 83,2 tūkst. – gyventojų emigravo 2010 m. Tais metais beveik kas antras emigrantas buvo 20–34 metų amžiaus (2001 m. – 38 %). 2010 m. 18,5 tūkst. (22,3 %) emigrantų buvo 25–29 metų, 15,1 tūkst. (18,2 %) – 20–24 metų, 12 tūkst. (14,4 %) – 30–34 metų amžiaus. 2010 m. 35–54 metų amžiaus žmonės sudarė ketvirtadalį visų emigrantų (2001 m. – apie trečdalį). Kas aštuntas emigrantas buvo vaikas iki 18 metų amžiaus (2001 m. – kas penktas). 60 metų ir vyresnio amžiaus gyventojai 2010 m. sudarė maždaug procentą visų emigrantų (2001 m. – 8 %). 2001–2010 m. Daugiausiai emigrantų buvo 2010 m., lyginant su praeitais metais jų padaugėjo net keturis kartus. Taip atsitiko dėl pablogėjusios ekonominės padėties, kai nemaža dalis gyventojų išvažiavo į užsienį užsidirbti pinigų sau ir savo šeimoms gyvenimui Lietuvoje, kiti dėl tos pačios priežasties išvyko į kitas šalis dėl geresnių ateities perspektyvų.

2001–2010 m. į Lietuvą imigravo 64,2 tūkst. žmonių. Daugumą – 37,9 tūkst., arba 59 % – imigrantų sudarė grįžę (reemigravę) Lietuvos Respublikos piliečiai.

NT rinkos augimas sutapo su gyventojų skaičiaus mažėjimu. Tarp šių dviejų indeksų yra stiprus koreliacinis ryšys 0,9. Didėjant gyventojų kiekiui, didėja NT poreikis, taip sukuriama paklausa. Taigi kas vyko Lietuvoje, yra išskirtinis reiškinys ir mažėjantis gyventojų skaičius NT rinkai poveikio neturėjo.

Toliau bus apžvelgiami santuokų ir ištuokų duomenys per nagrinėjamąjį laikotarpį (žr. 2.2.1.3. pav.).



2.2.1.3. pav. Santuokų ir ištuokų skaičiaus pokyčiai Lietuvoje 2000 – 2010 m.

Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Statistikos departamento duomenis

Analizuojant bendrą santuokų skaičiaus dinamiką per nagrinėjamą laikotarpį, jos pokytis panašus į nekilnojamojo turto kainų pokyčius per tuos metus. Santuokų skaičius laipsniškai didėjo iki 2008 m., tais metais jis buvo didžiausias, siekė 24 tūkst. Didžiausias jų sumažėjimas 2009 m. (14,6 %) iki 20,5 tūkst. 2010 m. buvo įregistruota 18,7 tūkst. susituokusių porų (2001 m. – 15,8 tūkst.). Santuokų skaičius, tenkantis 1000 gyventojų, 2001 m. buvo mažiausias (4,5), kitus septynerius metus (2002–2008 m.) didėjo (nuo 4,7 iki 7,2 santuokų), o po to vėl sumažėjo (2009 m. – 6,2; 2010 m. – 5,7); 2010 m. vidutinis pirmą kartą vedusių vyrų amžius buvo 28,7 metų, t. y. vyrai pirmą kartą vedė 2,6 metų vyresni negu 2001 m., moterys tekėjo sulaukusios vidutiniškai 26,4 metų ir 2,4 metų vyresnės.

Ištuokų skaičius per visą laikotarpį iki 2007 m. buvo panašus kiekvienais metais – 10 – 11 tūkst. Šis skaičius mažėjo iki 2009 m. (9 tūkst.) ir vėl pakilo 2010 m. 2010 m. buvo įregistruota 10 tūkst. ištuokų. Pastaruosius dešimt metų ištuokų rodiklis išlieka pastovus – 1000 gyventojų tenka apie 3 ištuokos. 2010 m. vidutinė buvusios santuokos trukmė buvo 13 metų. 2010 m. 100 santuokų teko 54 ištuokos. Tikėtina, jei išliks pastarųjų metų lygis, iš 100 susituokusių porų beveik pusė (43) išsituoks.

2.2.2. Makroekonominių rodiklių pokyčiai ir jų tyrimas

Vertinant pastarojo dešimtmečio nekilnojamojo turto rinką, matyti, kad jos įtaka kitiems sektoriams bei šalies ekonomikai gali būti tiek teigiama, tiek neigiama, arba, kitaip tariant, gali būti arba palanki, arba kelti grėsmę tam tikroms rinkoms ir jos dalyviams. Kita vertus kitos rinkos ir jų dalyviai bei ekonominė situacija gali įtakoti nekilnojamojo turto rinką ir jos raidą. Šiame skyriuje bus aptarti pagrindiniai makroekonominiai rodikliai, kaip jie įtakojo NT rinką, įvertinant būsto kainų pokyčius. Bus įvertintos palankios ir nepalankios NT rinkos pokyčių tendencijos bei įvairių rodiklių tarpusavio ryšiai su NT rinka, apskaičiuojant pasirinktus rodiklius.

Visų pirma išskiriami šalies pagrindiniai makroekonominiai rodikliai, kurie turi sąsajų su NT rinka – bendrasis vidaus produktas (BVP), užimtumas, gyventojų pajamos, infliacija, materialinės investicijos ir tiesioginės užsienio investicijos. Rodiklių pokyčiai pavaizduoti 2.2.2.1. lentelėje.

2.2.2.1. lentelė. Pagrindiniai Lietuvos makroekonominiai rodikliai 2001 – 2010 m.

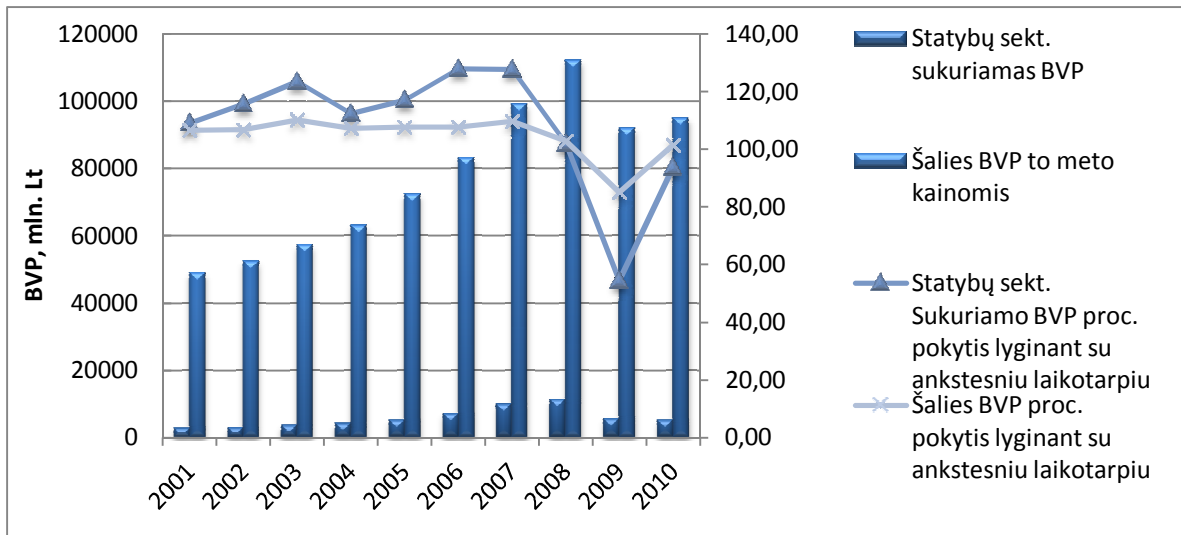
Rodiklis	Metai									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
BVP to meto kainomis, mln. Lt	48879	52351	57232	62997	72402	83227	99229	112084	91914	95074
BVP vienam gyv., Lt	14041	15091	16569	18337	21206	24521	29396	33377	27524	28926
Užimtumo lygis	1575,2	1641,5	1677,5	1668,9	1716,4	1743	1785,4	1778,7	1640,7	1550,6
Vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis, Lt	982,3	1013,9	1072,6	1149,3	1276,2	1495,7	1802,4	2151,7	2056	1988,1
Infliacija (proc.)	1,4	0,3	-1,1	1,2	2,7	3,7	5,7	10,9	4,5	1,3
Materialinės investicijos to meto kainomis, mlrd. Lt	8615,1	8984,6	9521,6	11245,3	13724,1	17210,8	23309,3	23885,5	12905,3	11594,6
Tiesioginės užsienio investicijos metų pradžioje, mln. Lt	10661,9	13183,8	13699,4	16192,6	23895,8	28924,6	35503,9	31733,3	33010,3	35553,1

Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Statistikos departamento duomenis

Iš 2.2.2.1. lentelėje pateiktų duomenų matyti, kad bendrasis vidaus produktas (BVP) šalyje kasmet didėjo vidutiniškai po 11 % iki 2009 m., kai sumažėjo net 18 %, o 2010 m. vėl padidėjo apie 3 %, t.y. per nagrinėjamą 2001 – 2010 m. laikotarpį padidėjo 49,1 mlrd. Lt. BVP tenkantis vienam gyventojui didėjo dar spartesniu tempu – per 8 m. laikotarpį jis vidutiniškai didėjo 12 %, 18 % mažėjo 2009 m. ir vėl padidėjo 2010 m. apie 5 %, arba padidėjo beveik 15,8 tūkst. Lt. Nedarbo lygis šalyje per nagrinėjamąjį laikotarpį sumažėjo 11,6 % punkto (nuo 17,4 % 2001 m. iki 5,8 % 2008 m.) ir pastaraisiais metais grįžo į 2001 m. lygį. Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio didėjimas iki 2008 m. sudarė palankias sąlygas fiziniams asmenims aktyviai dalyvauti nekilnojamojo turto rinkoje, kadangi darbo užmokesčio didėjimas simbolizavo ekonominės gerovės didėjimą ir padidėjusius lūkesčius dėl ateities perspektyvų. Per 2001 – 2008 m. laikotarpį mėnesinis bruto darbo užmokestis padidėjo net 119 %, t.y. 1170 Lt. Ekonominės krizės metu 2009 – 2010 m. vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis sumažėjo beveik 8 %.

Pagal 2.2.2.1. lentelėje pateiktus duomenis matyti, kad infliacijos lygis per nagrinėjamą kilimo laikotarpį padidėjo beveik aštuonis kartus – nuo 1,4 % (2001 m.) iki 10,9 % (2008 m.) ir dabar yra sumažėjusi iki 2001 m. lygio. Infliacijos didėjimas kasmet atspindėjo bendrą produktų ir paslaugų kainų lygio kilimą, ypač tai bus pastebima su nekilnojamuoju turtu susijusiame sektoriuje. Materialinės investicijos per tą patį laikotarpį padidėjo beveik trigubai, t.y. nuo 8,6 mlrd. (2001 m.) iki 23,9 mlrd. Lt (2008 m.), o tiesioginės užsienio investicijos didėjo tik iki 2007 m., matomas padidėjimas – trys su puse karto – nuo 10,6 mlrd. Lt iki 35,5 mlrd. Lt. Materialinės investicijos sumažėjo dvigubai 2009 m. ir toliau šiek tiek mažėjo kitais metais. Tuo tarpu tiesioginės užsienio investicijos truputį sumažėjusios 2008 m. (nuo 35,5 iki 31,7 mlrd. Lt), po truputį kilo sekančiais metais (iki 35,6 mlrd. Lt 2010 m.). Taigi, kaip matyti iš pagrindinių makroekonominių rodiklių apžvalgos, pirmoje nagrinėjamo laikotarpio dalyje Lietuvoje buvo fiksuojamas šalies ekonomikos augimas, numatant tinkamas sąlygas investicijoms daugumoje ūkio sektorių, o ypač statybų sektoriuje. O nuo 2009 m. krentant visų rodiklių reikšmėms šalį apėmė ekonominė krizė, kuri šiek tiek atsistatė 2010 m.

Statybų sektoriaus sukuriama BVP dinamika pavaizduota 2.2.2.1. paveiksle, kur matyti, jog 2008 m. pabaigoje buvo sukurta dvigubai daugiau BVP (112 mlrd. Lt) nei 2001 m., kuomet šis rodiklis sudarė 49 mlrd. Lt, lyginant su bendru šalies BVP santykiniu padidėjimu (78 proc.). Iki 2010 m. BVP sumažėjo iki 95 mlrd. Lt, tačiau lyginant su 2009 m. pastaraisiais metais BVP nors ir nedaug bet padidėjo.

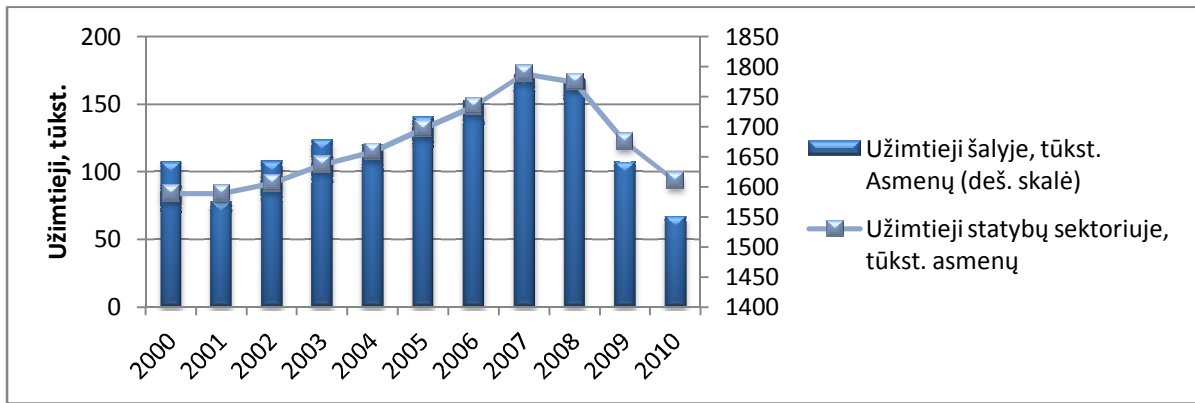


2.2.2.1. pav. Šalies BVP ir statybos sektoriaus sukuriamo BVP dinamika 2001 – 2010 m.

Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Statistikos departamento duomenis

Įvertinus statybų sektoriaus ir bendrai šalyje sukuriamo BVP procentinį pokytį matyti, kad statybų sektorius pakankamai daug sukūrė BVP 2006 – 2008 m. (7 – 11 mlrd. Lt), kada užfiksuotas didžiausias BVP padidėjimas (127 proc.) lyginant su praėjusiu laikotarpiu. Tuo tarpu šalyje sukuriamo BVP didėjimo tempas tuo pačiu laikotarpiu buvo mažesnis ir sudarė 7 – 9 % metinio padidėjimo. Kaip matyti iš 2.2.2.1 paveiksle pateiktos informacijos, 2008 m. statybų sektoriuje augimo tempas sudarė apie 2 %, kai tuo pačiu laikotarpiu šalies BVP atitiko 3 % metinį prieaugį. Mažiausias BVP prieaugis tiek šalyje, tiek statybos sektoriaus sukuriamo BVP buvo 2009 m., jis atitinkamai buvo 85 % ir 54 %, o 2010 m. grįžo į 2008 m. lygį.

Siekiant išsiaiškinti, kaip keitėsi situacija statybų sektoriuje, bus apžvelgta užimtųjų statybų sektoriuje skaičiaus dinamiką. Kaip žinia, pastaraisiais metais statybų sektorius Lietuvos ekonomikoje vaidina pakankamai svarbų vaidmenį. Visų pirma, statybų sektoriuje dirbančių darbuotojų, Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2007 ir 2008 m. buvo apie 10 %, t.y. beveik 170 tūkst. šalies darbingo amžiaus gyventojų. Nors statybų sektoriuje dirba daugiau kaip dešimtadalis darbingo amžiaus gyventojų, tačiau jų sukuriama pridėtinė vertė Lietuvoje sudarė tik apie 9 % šalies bendrojo vidaus produkto (BVP). Pastaraisiais metais mažėjant užimtųjų skaičiui šalyje, mažėjo ir darbuotojų statybos sektoriuje. 2010 m. dirbantieji statybose sudarė jau tik 6 % šalies užimtųjų, kurie sukūrė 5 % viso tų metų BVP. Atkreiptinas dėmesys į tai, jog nepaisant BVP ir tiesioginių užsienio investicijų kilimo 2010 m., užimtųjų šalyje mažėjo.

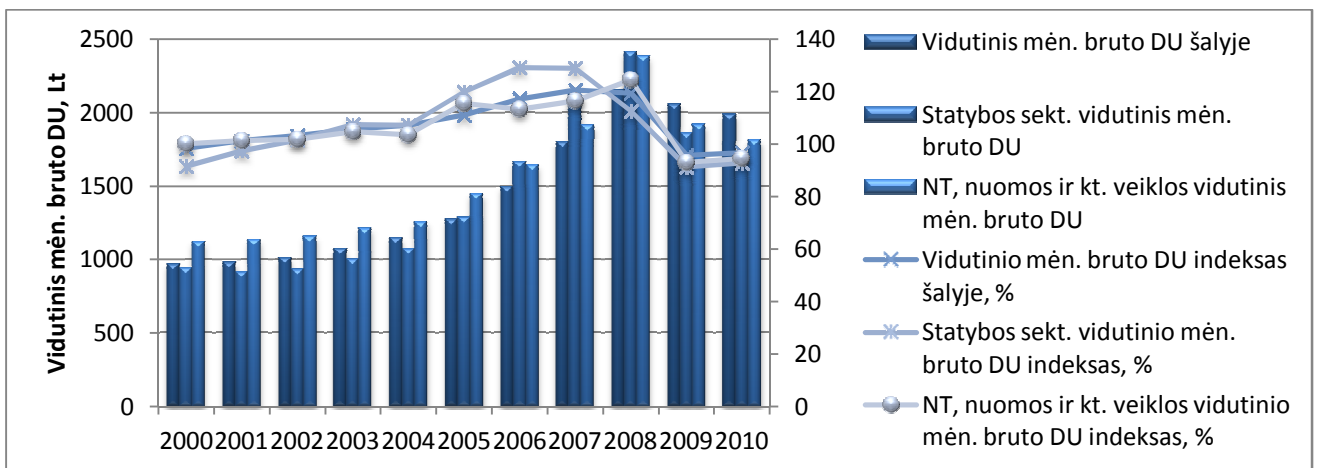


2.2.2.2. pav. Užimtųjų šalyje ir statybų sektoriuje skaičiaus dinamika 2000 – 2010 m.

Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Statistikos departamento duomenis

Kaip matyti iš 2.2.2.2 paveikslo, dirbančiųjų skaičius statybų sektoriuje 2000 – 2010 m. laikotarpiu sudarė nuo 84 tūkst. iki 93 tūkst. Pakilimo laikotarpis 2007 – 2008 m. šis skaičius buvo pakilęs net iki 172 tūkst. Vidutiniškai statybų sektoriuje dirbančiųjų asmenų skaičius per metus padidėjo apie 11 tūkst. (2000 – 2007 m.), arba 10 %. O likusį laikotarpį mažėjo vidutiniškai po 20 tūkst. arba 6 %. Atsižvelgiant į 2010 m. pabaigoje užfiksuotas statybų bendrovių pateikiamus veiklos rodiklius, galima prognozuoti, jog šis rodiklis turi tendenciją didėti, kadangi statybų sektoriaus sukuriamos pridėtinės vertės santykinis padidėjimas pastaraisiais metais (2010 m.) ėmė didėti.

Kita vertus, viena iš priežasčių, kodėl užimtųjų skaičius statybų sektoriuje kasmet didėjo, tai darbo užmokesčio dydis ir jo pokytis (žr. 2.2.2.3. pav.).



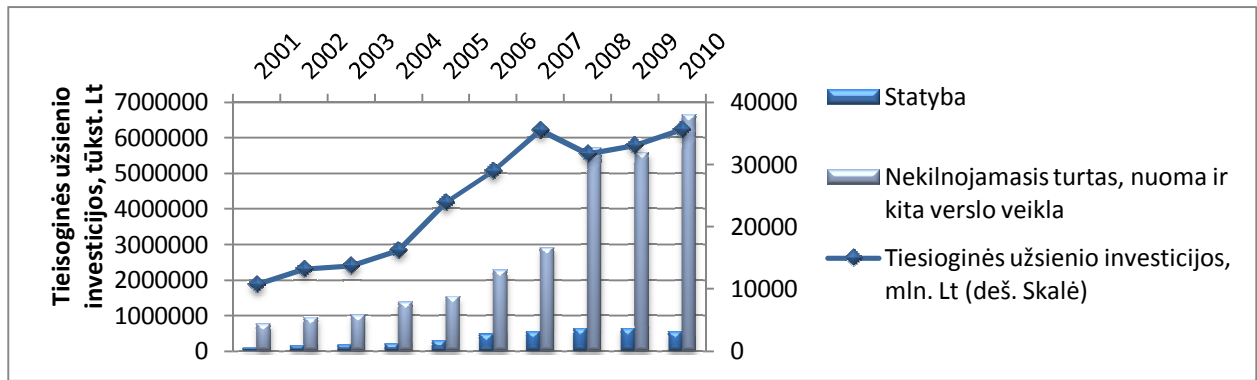
2.2.2.3. pav. Mėnesinio bruto darbo užmokesčio dinamika šalyje 2000 – 2010 m.

Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Statistikos departamento duomenis

Kaip matyti iš 2.2.2.3. paveikslo, vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis (BDU) pakilimo laikotarpiu (2004 – 2008 m.) Lietuvoje kito daugmaž vienodai – didėjo kasmet po 15 %. Didžiausias BDU per 2004 – 2008 m. užfiksuotas statybų sektoriuje, kur jis per nagrinėjamąjį laikotarpį padidėjo daugiau nei dvigubai (du ir tris dešimtąsias karto), tuo tarpu šiek tiek mažesnis BDU augimas pastebimas nekilnojamojo turto, nuomos ir kt. veiklos sektoriuje – t.y. padidėjo du kartus, o Lietuvoje BDU per tą patį laikotarpį padidėjo vieną ir aštuoniasdešimt devynias šimtąsias karto. Visgi, BDU augimas Lietuvoje pagal pasirinktus sektorius skiriasi pakankamai nemažai: jei 2004 – 2008 m. BDU statybų sektoriuje santykinai padidėjo du kartus, tai absoliučiu dydžiu jis didėjo 341 Lt kasmet ir buvo palyginti didesnis nei vertinant bendrą šalies BDU ar NT, nuomos ir kitos verslo veiklos sektorių - atitinkamai didėjo 256 Lt ir 314 Lt kasmet. 2007 m. statybų sektoriuje užfiksuotas didžiausias BDU pokytis per nagrinėjamąjį laikotarpį, kur BDU per metus padidėjo net 481 Lt lyginant su prieš tai buvusiais metais (2006 m.).

Vertinant BDU kitimą procentiniu pokyčiu, nuo 2004 m. iki 2008 m. statybų sektoriuje ir NT, nuomos ir kitos veiklos sektoriuose BDU kasmet didėjo atitinkamai po 20 % ir 16 %. Didžiausias BDU padidėjimas statybų sektoriuje nustatytas 2006 ir 2007 m., kada jis didėjo po 29 % kasmet, tuo tarpu NT, nuomos ir kitos veiklos sektoriuje tik vidutiniškai apie 15 %. Akcentuojant padėtį Lietuvoje, verta atkreipti dėmesį į 2004 m. duomenis, kai statybų sektoriuje lyginant su vidutiniu šalies lygiu, BDU padidėjo tiek pat, t.y. 7 %, o NT, nuomos ir kitos veiklos sektoriuje BDU padidėjo tik 4 %.

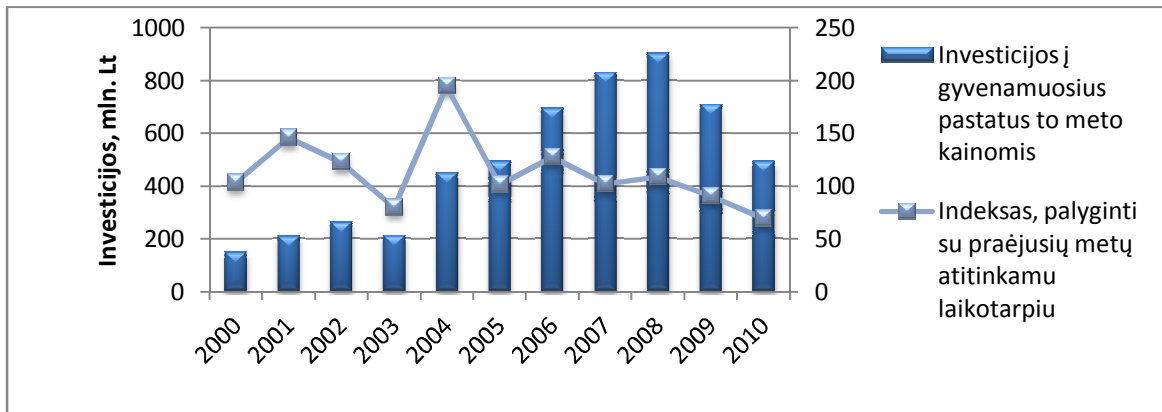
Laikotarpis iki 2004 m. beveik nesikeitė. Vidutiniai BDU kiekvienais metais buvo panašūs ir pradėjo staigiai didėti 2004 m., kai prasidėjo “didieji pokyčiai” statybų rinkoje sietini su įstojimu į ES. Na o paskutinius porą metų BDU mažėjo – šalies BDU nuo 2008 iki 2010 m. pamažėjo 164 Lt, o statybų sektoriuje net 687 Lt. Iš šių skaičių aiškiai matyti nukritusios statybos kainos, automatiškai mažėjo užimtumas šiame sektoriuje ir atlyginimai. Kaip matyti iš analizės, didžiausias BDU kritimas buvo 2009 m., o iki 2010 m. pamažėjo nedaug, kas rodo galimą stabilizaciją. Nagrinėjamoju laikotarpiu iki 2008 m. Lietuvoje sparčiai didėjo darbo užmokestis, augo ir šalies ūkis, bei investicijos į jį, nors ekonomikos augimas sustojo 2008 ir 2009 m. ėmė kristi, tačiau investicijos didėjo toliau. Tiesioginių užsienio investicijų dinamika pavaizduota 2.2.2.4. paveiksle.



2.2.2.4. pav. Tiesioginių užsienio investicijų statybos ir nekilnojamojo turto sektoriuose dinamika 2001 – 2010 m.

Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Statistikos departamento duomenis

2.2.2.4. paveiksle pateikti duomenys apie tiesioginių užsienio investicijų (TUI) pasiskirstymą 2001 – 2010 m. laikotarpiu. Per šį laikotarpį TUI pagal ūkio sektorius didėjo daugmaž tolygiai, išskyrus 2008 ir 2009 m., kai pirmaisiais metais TUI sumažėjo, tačiau statybos sektoriuje didėjo, o NT sektoriuje jos užaugo beveik dvigubai lyginant su praeitais 2007 m. 2008 m. NT ir statybos sektoriuose investicijos sumažėjo, bet visoje šalyje jos ėmė didėti. Per nagrinėjamą laikotarpį TUI Lietuvoje padaugėjo nuo 10 mlrd. Lt iki 36 mlrd. Lt, t.y. net 26 mlrd. Lt. Statybų sektoriuje per tą patį laikotarpį TUI atitinkamai padidėjo nuo 69 mln. iki 535 mln. Lt, t.y. per devynis metus išaugo daugiau nei septynis kartus. Tuo tarpu NT, nuomos ir kitos veiklos sektoriuje TUI padidėjo devynis kartus, t.y. nuo 758 mln. Lt iki 6,6 mlrd. Lt. Pastebėta, kad 2001 – 2010 m. didžiausias santykinis TUI padidėjimas šalyje buvo 2005 m. (32 %), o statybų ir NT, nuomos bei kitos veiklos sektoriuose didžiausias TUI padidėjimas buvo užfiksuoti atitinkamai 2006 ir 2008 m. - 40 % ir 49 %. Mažiausias TUI padidėjimas šalyje nustatytas 2003 m., kada jis sudarė apie 4 %. Mažiausias TUI padidėjimas statybų sektoriuje buvo 2008 m. (13 %), o NT, nuomos ir kitos veiklos sektoriuje – 2005 m. (10 %). Mažesnio investuotojų susidomėjimo 2009 m. statybų sektoriuje priežastį būtų galima įvardinti, kaip santykinai išaugusias statybinių medžiagų kainas bei vis labiau brangstančią darbo jėgą, be to šalyje buvo fiksuojamas pakankamai didelis metinis infliacijos lygis, ko pasekoje buvo investuojama tik į trumpalaikius statybos projektus su didesne nei vidutine metine grąža, įvertinant infliacijos poveikį šalies ekonomikai. Situacijai aptarti 2.2.2.5. paveiksle pavaizduota materialinių investicijų dinamika, išskiriant gyvenamuosius namus.



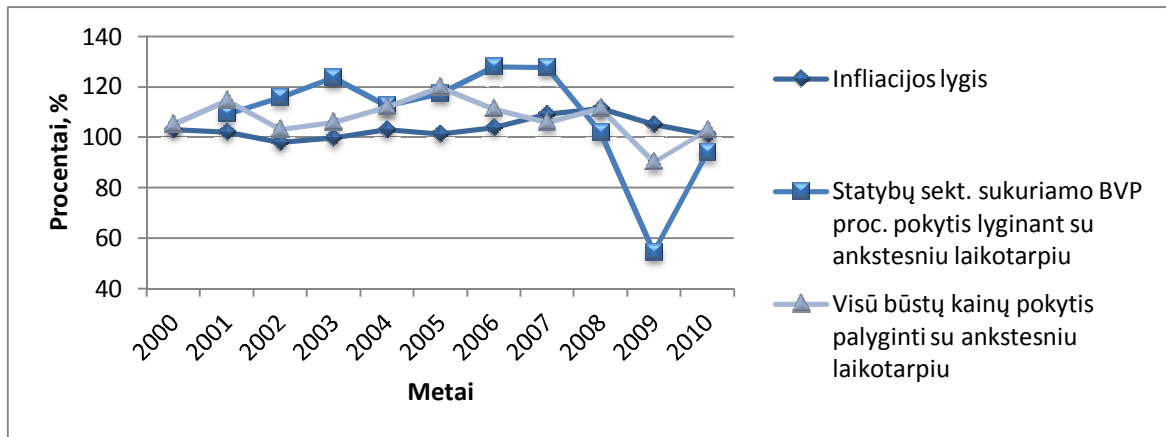
2.2.2.5. pav. **Materialinės investicijos ir statyba 2000 – 2010 m.**

Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Statistikos departamento duomenis

Remiantis 2.2.2.5. paveiksle pateiktais duomenimis, materialinės investicijos (MI) statybų sektoriuje absoliučia reikšme kasmet didėjo iki 2008 m. Per tą laikotarpį MI padidėjo nuo 147 mln. Lt iki 902 mln. Lt, ir per aštuonis metus išaugo šešis kartus. Pastebėta, kad 2004 m. buvo didžiausias santykinis MI padidėjimas, kuomet per metus MI padidėjo net 53 %. Mažiausias MI padidėjimas nustatytas 2005 m., kada jis sudarė apie 9 % metinio prieaugio. Iki 2010 m. MI sumažėjo nuo 902 mln. Lt iki 492 mln. Lt – po beveik ketvirtadalį kasmet. Nuo 2008 m. mažėjantis materialinių investicijų poreikis rodo, kad statybų sektoriaus plėtra gyvenamųjų namų sektoriuje pradėjo mažėti, atitinkamai persikirstant MI srautus pagal kitas prioritėtines ūkio šakas.

Kaip minėta, metai iki „burbulo“ sprogo augant visuminiam kainų lygiui (inflacijai) neišvengiamai atsiliepė ir visoms šalies ūkio sritims, ypač toms, kurios buvos susijusios su intensyvia plėtra naudojant tiek materialųjį, tiek ir žmogiškąjį kapitalą. Šiai situacijai aptarti, pateikta infliacijos lygio dinamika, papildomai įvertinant ir statybų sektoriaus sukuriama BVP bei visų būsto kainų procentinį pokytį (žr. 2.2.2.6. pav.).

Kaip matyti iš 2.2.2.6. paveikslo, Lietuvoje infliacijos lygis 2001 – 2008 m. buvo pakankamai aukštas ir kilo. 2008 m. jis buvo aukščiausias ir krito iki 2010 m. Verta paminėti 2005 m., kada bendram infliacijos lygiui šalyje išaugus iki 3 %, būstų kainų pokytis sudarė net iki 33,3 %, ir buvo vienas didžiausių per nagrinėjamą laikotarpį. Tuo tarpu statybų sektoriaus sukuriama BVP pokytis tais pačiais 2005 m. sudarė viso labo apie 11,4 %.



2.2.2.6. pav. Šalies infliacijos lygio, statybų sektoriaus BVP ir būstų kainų dinamika 2000 – 2010 m.

Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Statistikos departamento ir VĮ Registrų Centras duomenis

Pastebima, kad nuo 2005 m. mažėjant būsto kainoms (sumažėjo net 14 %), toliau didėjo infliacijos lygis, o statybų sektoriaus sukuriama BVP proc. pokytis pasiekė didžiausią augimo tempą, t.y. 27 %. Atitinkamai nuo 2008 m. mažėjant infliacijos lygiui šalyje, statybų sektoriaus sukuriama BVP pokytis smarkiai sumažėjo ir mažėjo dar labiau iki 2009 m. (iki 54 %), taip pat mažėjo būsto kainos, nors ir mažesniu tempu (21 %). Akivaizdu, kad per gana trumpą 8 m. laikotarpį (iki 2008 m.) infliacijos lygis ir statybų sektoriaus sukuriama BVP pokytis bei būsto kainos trumpalaikėje perspektyvoje didėjo, tačiau nuo 2008 m. jau išvelgiamos kitos tendencijos – mažėjant būsto kainoms bei statybų sektoriaus sukuriama BVP dydžiui, neišvengiamai mažėjo ir infliacijos lygis. Skirtumas tik tas, kad 2010 m. ir toliau mažėjant infliacijai BVP ir būsto kainos ėmė didėti, kas parodo atsigaunančią ekonomiką. Šioms tendencijoms pagrįsti, bus nagrinėjami infliacijos ir būstų kainų pokyčio, bei sukuriama BVP proc. pokyčio tarpusavio priklausomybės ryšiai koreliacijos ir regresijos koeficientų pagalba (žr. 2.2.2.2. lentelė).

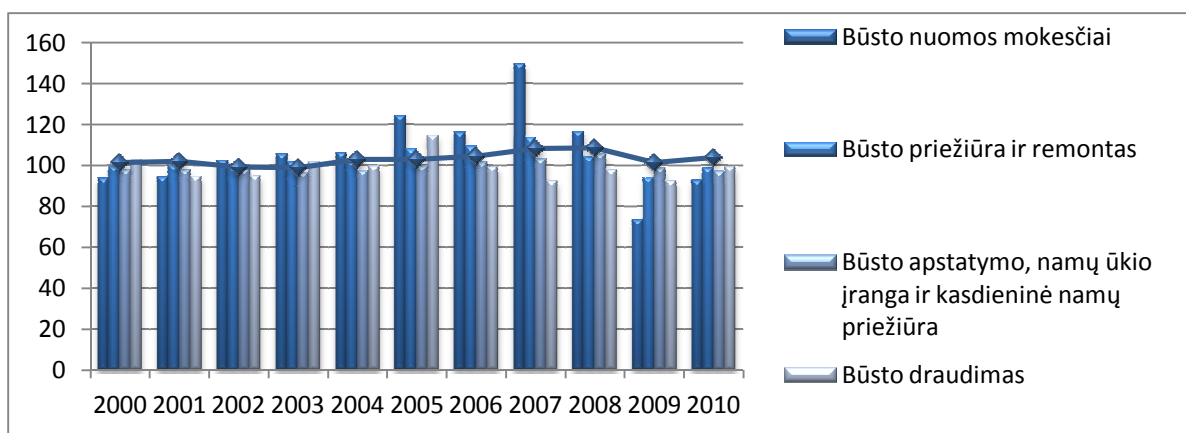
2.2.2.2. lentelė. Infliacijos lygis ir būsto kainų bei sukuriama BVP proc. pokyčio tarpusavio ryšys 2001 – 2010 m.

	Koreliacijos koef.	Regresijos koef.
Būstų kainų pokytis	-0,83	-0,14
Statybos sekt. Sukuriama BVP proc. pokytis	-0,03	-0,01

Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Statistikos departamento ir VĮ Registrų Centras duomenis

Pagal 2.2.2.2. lentelėje apskaičiuotus duomenis pastebėta, kad koreliacijos koeficientai yra pakankamai nevienodi ir neigiami. Lietuvoje infliacijos ir būstų kainų pokyčio koreliacijos koeficientas lygus $-0,83$, tuo tarpu infliacijos lygio ir statybos sektoriaus sukuriamo BVP koreliacijos koeficientas sudarė $-0,03$. Akivaizdu, jog paminėtų rodiklių tarpusavio ryšiai yra atvirkštiniai ir rodo neigiamą tendenciją – didėjant infliacijos lygiui yra mažinamos būsto kainos, o statybų sektoriaus sukuriamo BVP praktiškai neįtakoja. Čia infliacijos lygio didėjimas lemia, tai, kad investicijos į statybų sektorių ir vėliau jame sukuriamas BVP bei jo pokyčiai turi būti vertinami ilgalaikėje perspektyvoje, kas įrodo jog infliacijos lygis ilguoju laikotarpiu mažai įtakoja statybų sektoriaus sukuriamo BVP dydį. Tai lemtų kitos priežastys, pavyzdžiui, darbo užmokesčio didėjimas ar sumažėjusios tiesioginės užsienio investicijos į statybų sektorių. Galima daryti prielaidą, jog Lietuvoje nekilnojamojo turto rinkos dalyviai gana jautriai reaguoja į ekonominius šalies pokyčius, ypač įvertinant bendrą kainų lygio kilimą ir dėlto vis didėjančias išlaidas ir mažėjančias santaupas, tuo pačiu sumažinant galimybę įsigyti nuosavą būstą, o jį įsigijus, mokėti didesnes palūkanas nei ankstesniu laikotarpiu. Vis dėlto, dėl duomenų stokos negalime apžvelgti tolimesnes infliacijos lygio kitimo tendencijas, kurių pagrindu galėtume pagrįsti ilgalaikį poveikį nekilnojamojo turto rinkai ir su ja susijusioms ūkio sritims.

Apskaičiavus regresijos koeficientus, paaiškėjo, kad 1 procentu padidėjusi infliacija sumažina būsto kainų pokyčius 0,14 proc. punkto, tuo tarpu statybų sektoriuje sukuriamą BVP sumažina tik apie 0,01 proc. punkto. Remiantis šiais regresijos koeficientais, galime numatyti, jog infliacijos lygio didėjimas pakankamai nedaug veikia būsto kainas bei statybų sukuriamo BVP dydį. Tačiau esant pakankamai dideliame infliacijos lygiui šalyje, neišvengiamai kyla visų prekių ir paslaugų kainos. Kainų kitimo situacija nekilnojamojo turto srityje pavaizduota 2.2.2.7. paveiksle.



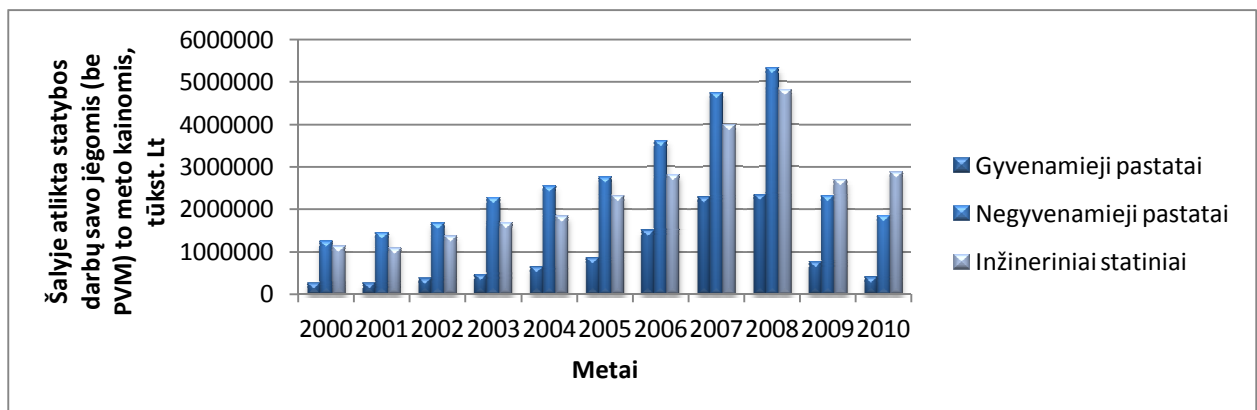
2.2.2.7. pav. **Metinių vartotojų kainų indeksų pagal grupes kitimo dinamika 2000 – 2010 m.**

Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Statistikos departamento duomenis

Kaip matyti iš 2.2.2.7. paveiksle pateiktų duomenų, 2000 – 2007 m. labiausiai didėjo būsto nuomos mokesčiai (vidutiniškai 23 %) bei būsto priežiūros ir remonto paslaugos (vidutiniškai 4 % kasmet). Mažiausiai didėjo būsto apstatymo, namų ūkio įrangos ir kasdienės namų priežiūros paslaugos (tik apie 1 %), o būsto draudimo kainos kito apytiksliai po 7 %. Nors bendras vartojimo prekių ir paslaugų kainų indeksas sudarė vidutiniškai apie 102 % kasmet, tačiau per nagrinėjamąjį laikotarpį neviršijo 108 %, kai tuo tarpu būsto nuomos mokesčiai 2007 m. padidėjo net 23 %. Akivaizdu, kad esant aktyviai būsto nuomos rinkai, nuomotojai buvo pasiruošę mokėti daugiau už būsto nuomą nei už kitas vartojimo prekes ir paslaugas. Tačiau 2008 m. labai krito nuomos mokesčiai, kai kiti nagrinėjami kintamieji dar buvo panašaus lygio arba net didėjo. Tą galima paaiškinti faktu, jog 2008 m. buvo nekilnojamojo turto kainų „burbulo“ didžiausias intensyvumas – masinis būstų pirkimas esant palankesnėms sąlygoms pirkti nei nuomotis. Nuomos mokesčiai taip pat sumažėjo ir 2009 m. tais pačiais metais mažėjo ir priežiūros bei remonto ir būsto apstatymo, namų ūkio įrangos ir kasdienės namų priežiūros mokesčiais, pamažėjo taip pat ir vartojimo mokesčiai. O 2010 m. visų nagrinėjamų rodiklių mokesčiai šiek tiek padidėjo.

2.2.3. Statybos sektoriaus pokyčių analizė

Kaip jau buvo matyti ankstesniuose skyriuose, statybų sektorius iki 2008 m. kasmet sparčiai augo, ir buvo laikyta viena iš perspektyviausių augimo atžvilgiu ūkio sričių. Nors 2006 – 2008 m. statybų sektoriaus sukuriama BVP proc. pokyčiai buvo mažesni nei ankstesniais metais, tačiau būtent 2006 – 2008 m. laikotarpiu buvo pastatyta daugiausiai statinių per devynis metus. Statybos darbų apimtys pavaizduotos 2.2.3.1 paveiksle.

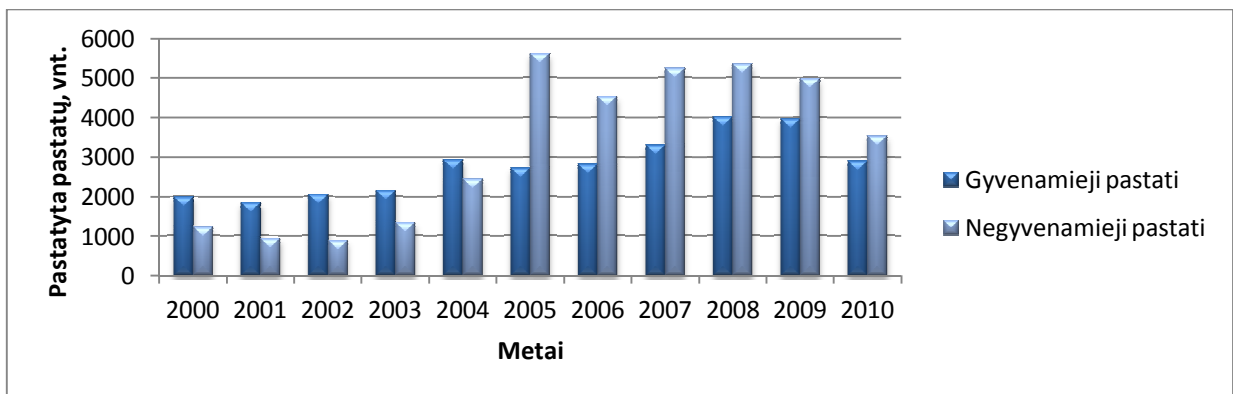


2.2.3.1 pav. Šalyje atlikta statybos darbų savo jėgomis (be PVM), to meto kainomis 2000 – 2010 m.

Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Statistikos departamento duomenis

Pagal 2.2.3.1 paveiksle pateiktą informaciją, matyti, jog šalyje atliktų statybos darbų apimtys 2000 – 2008 m. laikotarpiu labai tolygiai didėjo, o daugiausiai buvo pastatyta 2006 - 2008 m., kada tiek gyvenamųjų pastatų, tiek negyvenamųjų pastatų bei inžinierinių statinių pastatyta daugiau (apytiksliai po 10,5 mlrd. Lt kasmet), lyginant su ankstesniu 2000 - 2005 m. laikotarpiu (po 4 mlrd. Lt per metus). Gyvenamųjų pastatų darbų apimtys 2008 m. beveik nesikeitė lyginant su 2007 m. – padidėjo vos 60 mln. Lt. Negyvenamųjų pastatų 2008 m. buvo pastatyta už beveik 5 mlrd. Lt, ir tai yra 23 % daugiau nei 2007 m. 2009 ir 2010 m. tiek gyvenamųjų, tiek negyvenamųjų namų skaičius mažėjo atitinkamai 33 % ir 43 %. Inžinierinių pastatų 2009 m. pamažėjo 56 %, bet priešingai nei gyvenamųjų ir negyvenamųjų – padaugėjo 6 %.

Verta atkreipti dėmesį, kad didžiausias gyvenamųjų pastatų statybos apimties pokytis užfiksuotas 2006 m. (43 %), negyvenamųjų pastatų - 2007 m. (23 %), o inžinierinių pastatų - 2007 m. (29 %). Remiantis 2.2.3.1 paveiksle pateikta informacija, galime konstatuoti, kad daugiausiai statybos darbų buvo atlikta 2006 – 2008 m. laikotarpiu, o pats laikotarpis galėtų būti prilyginamas net „statybų karštligėi“. Ši nuostata labiausiai turėtų remtis pelno normos didėjimu statybų sektoriuje, kur atitinkamai buvo padidintos ir statybos darbų kainos. Iš tolesnių analizių matyti, kad gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų skaičiaus dinamika iš dalies atspindi 2.2.3.1 paveiksle pateiktas statybų sektoriaus darbų apimties prielaidas. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statybos dinamika pavaizduota 2.2.3.2 paveiksle.



2.2.3.2 pav. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba 2000 – 2010 m.

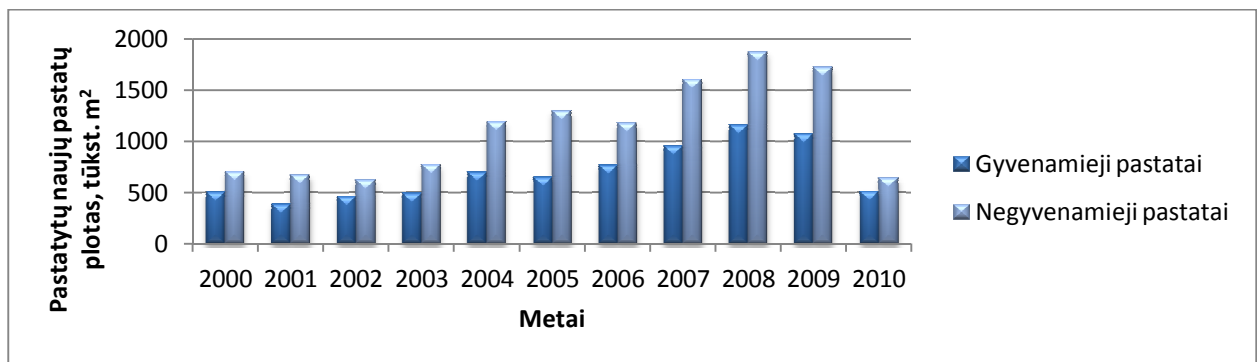
Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Statistikos departamento duomenis

Remiantis 2.2.3.2 paveiksle pateikta informacija užfiksuota, jog šalyje pastatytų naujų gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų skaičius 2000 – 2009 m. laikotarpiu didėjo nelabai tolygiai, o 2010 m. sumažėjo.

Laikotarpiu iki 2003 m. pastatytų gyvenamųjų pastatų skaičius beveik nekito, o negyvenamųjų šiek tiek mažėjo ir nuo 2003 m. ėmė kilti.

Daugiausiai negyvenamųjų pastatų buvo pastatyta 2005 m. (5623) ir 2007 – 2008 m. (apie 10,6 tūkst.), kai pastatytų naujų gyvenamųjų pastatų daugiausiai užfiksuota 2008 ir 2009 m. (po apytiksliai 4000 vnt.). Pažymėtina, kad didžiausias naujai pastatytų gyvenamųjų pastatų skaičiaus pokytis nustatytas 2004 m. (36 %), negyvenamųjų pastatų - 2005 m. (105 %).

Vertinant gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų skaičiaus dinamiką, negalima neatsižvelgti į jų ploto kitimą. Tai iliustruoja 2.2.3.3 paveikslas. Kaip matyti iš paveikslo duomenų, situacija beveik analogiška gyvenamųjų namų skaičiaus kitimui. Verta pabrėžti, jog 2005 m., nors ir negyvenamųjų pastatų (5623) buvo pastatyta daugiau nei 2008 m. (5354), tačiau pagal bendrąjį plotą 2008 m. pastatų dydis buvo kur kas didesnis, t.y. vieną pastatą vidutiniškai sudarydavo 350 m², kai 2005 m. bendrasis vieno pastato plotas buvo 231 m². Gyvenamųjų pastatų bendrasis plotas išliko daugmaž to paties lygio, t.y. 250 m² ploto, tenkančio vienam gyvenamajam pastatui.



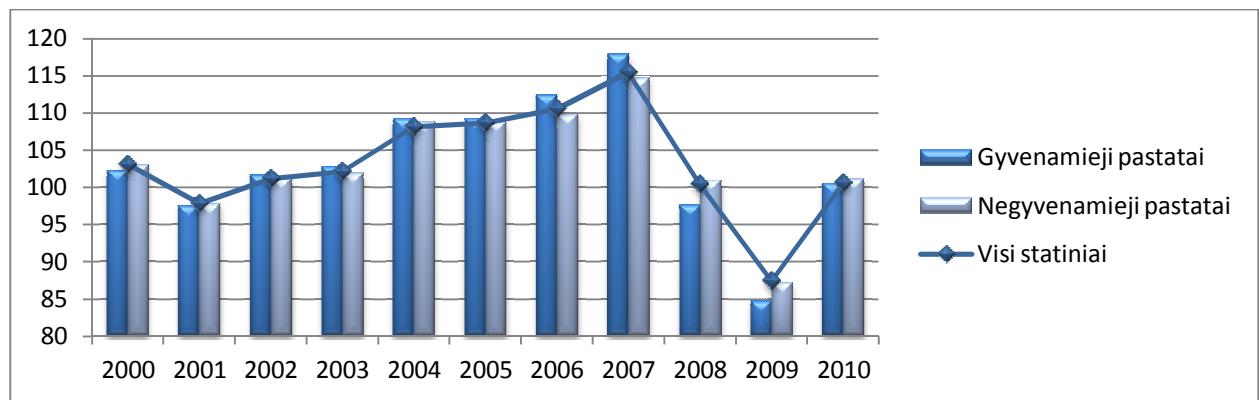
2.2.3.3 pav. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba pagal plotą 2000 – 2010 m.

Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Statistikos departamento duomenis

Taigi, kaip matyti iš analizės, naujų pastatų statyba kasmet didėjo, tačiau jau nuo 2008 m. vidurio statybų bendrovės susidūrė su tam tikra rizika, kuri buvo įtakota didėjančių statybos projektų kaštų. Viena vertus, pasak statybų bendrovių vadovų, projektų vystymo kaštai buvo dideli, todėl jų kaina nebuvo gerai pamatuota. Tačiau būtent kaštų ekonomiką, kai pastatų (būsto) pardavimo kaina buvo nustatoma prie prekės savikainos pridėdant pelno normą, pakeitė rinkos ekonomika, kuomet pardavimo kainą nustato vartotojo perkamoji galia. Šalutinis nekilnojamojo turto rinkos augimo poveikis buvo ir nekilnojamojo turto vystymo savikainos augimas, todėl jau anksčiau pradėtų vystyti projektų savikaina pastaraisiais

metais, pasak NT rinkos analitikų, jau viršijo būsto „įperkamo“ lygį. Dėl šių priežasčių 2010 m. statybos apimtys sumažėjo kone dvigubai.

Statybos sąnaudų kainų indeksas (SSKI) parodo pagrindinių naujos statybos sąnaudų kainų pasikeitimą per tam tikrą laikotarpį. Tai yra pastovių svorių kainų indeksas, skaičiuojamas pagal modifikuotą Laspeireso formulę. SSKI skaičiuojamas kaip medžiagų, mechanizmų darbo, darbo užmokesčio ir kitų sąnaudų, kurių reikia atrinktiems statiniams pastatyti, kainų pokyčių svertinis aritmetinis vidurkis. Kainų bazinis laikotarpis yra 1999 m. gruodžio mėn., t. y. kiekvienais metais. kainos lyginamos su šio laikotarpio kainomis. Atitinkamai įvertinus Lietuvos statistikos departamento pateiktą informaciją, toliau analizuojama metinio statybos sąnaudų kainų indekso dinamika 2000 – 2010 m. šalyje (žr. 2.2.3.4 pav.).



2.2.3.4 pav. Metinio statybos sąnaudų kainų indekso dinamika 2000 – 2010 m.

Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Statistikos departamento duomenis

Kaip matyti iš 2.2.3.4 paveiksle pateiktų duomenų, 2000 – 2007 m. labiausiai didėjo gyvenamųjų pastatų SSKI (vidutiniškai 9,2 % kasmėt), tuo tarpu negyvenamųjų pastatų SSKI sudarė vidutiniškai 8,6 % kasmėt, ir tai buvo mažiau nei vidutinis visų statinių SSKI prieaugis (8,7 %). Nuo 2007 m. gyvenamųjų pastatų SSKI indeksas nukrito iki 84,6 % ribos (ir buvo mažesnis 33 proc. punktų nei 2007 m.), o negyvenamųjų pastatų SSKI nukrito iki 87,2 ir buvo mažesnis 27 proc. punktais lyginant su 2007 m. 2010 m. tiek gyvenamųjų, tiek negyvenamųjų pastatų SSKI pakilo iki beveik 102 proc. punktų. Daugiausiai SSKI indeksas pakilo 2007 m., kada gyvenamųjų pastatų SSKI sudarė 117,8 %, negyvenamųjų pastatų 114,7 %, bendras visų statinių SSKI buvo 115,5 %. Didžiausias kritimas buvo 2008 m., kai bendras SSKI kritimas buvo 14 proc. punktų.

Didžiausią įtaką 2008 m. bendrajam SSKI pokyčiui turėjo 5,5 % padidėjusios statybinių medžiagų ir gaminių kainos bei 8,4 % sumažėjęs darbo užmokestis ir pridėtinės išlaidos.

Bendrąjį kainų pokytį veikė ir 8,0 % padidėjusios statybos mašinų ir mechanizmų eksploatavimo darbo valandos kainos. Nuo 2008 m. pabaigos bendrajam statybos sąnaudų kainų pokyčiui didžiausią įtaką turėjo 3,9 % sumažėjęs darbo užmokestis ir pridėtinės išlaidos.

Nors kaip matyti bendras SSKI 2008 m. stipriai sumažėjo, tačiau iš esmės tai neatspindi realios bendrų kainų lygio kilimo situacijos 2000 – 2008 m. laikotarpiu. Dėl šios priežasties bus nagrinėjami infliacijos ir statybos sąnaudų kainų indekso tarpusavio priklausomybės ryšiai koreliacijos ir regresijos koeficientų pagalba (žr. 2.2.3.1 lentelė).

2.2.3.1 lentelė. Statybos sąnaudų kainų indekso ir būsto kainų pokyčio tarpusavio ryšys 2000 – 2010 m.

	Koreliacijos koef.	Regresijos koef.
Gyvenamieji pastatai	0,10	0,05
Negyvenamieji pastatai	0,07	0,02

Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Statistikos departamento ir VĮ Registrų Centras duomenis

Pagal 2.2.3.1 lentelės apskaičiuotus duomenis pastebėta, kad koreliacijos koeficientai nedaug skiriasi. Lietuvoje gyvenamųjų pastatų SSKI ir būstų kainų pokyčio koreliacijos koeficientas lygus 0,10, tuo tarpu negyvenamųjų pastatų SSKI ir būstų kainų pokyčio koreliacijos koeficientas sudarė 0,07. Matyti, jog rodiklių tarpusavio ryšiai yra tiesiogiai priklausomi, tačiau mažai įtakoja vienas kitą – didėjant gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų SSKI, nežymiai didėja pastatų kainos. SSKI didėjimas lemia, tai, kad pernelyg didelės sąnaudos statybų sektoriuje iššaukia tik nežymų pastatų kainų padidėjimą, nes priešingu atveju NT rinkos dalyviams nebeapsimokėtų pirkti labai brangių naujos statybos pastatų, o vietoj to pasirinktų kitus alternatyvius NT disponavimo variantus – nuomą ar įsigyjant senesnės statybos pastatą. Šioje vietoje galime daryti prielaidą, jog Lietuvoje nekilnojamojo turto rinkos dalyviai, didėjant statybos sąnaudų kainoms, ieško alternatyvių sprendimų nekilnojamam turtui įsigyti, ypač įvertinant infliacijos lygį ilguoju laikotarpiu.

Nagrinėjant SSKI ir būstų kainų pokyčio tarpusavio ryšio regresijos koeficientus, paaiškėjo, kad 1 procentu padidėjęs gyvenamųjų pastatų SSKI padidina būsto kainas 0,05 proc. punkto, tuo tarpu negyvenamųjų pastatų SSKI padidina tik apie 0,02 proc. punkto. Remiantis šiais regresijos koeficientais,

galime numatyti, jog SSKI didėjimas iš esmės neveikia būsto kainų. Šioje vietoje NT rinkos dalyvius labiau veikia kiti veiksniai, kurie susiję su ateities lūkesčiais.

Iš skyriaus analizės matyti, kad gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų rinka pastaraisiais metais susilaukė didelio investuotojų dėmesio, pradėdant savo rankomis statančiais smulkiaisiais verslininkais ir baigiant didžiosiomis bendrovėmis, kurios plėtojo ištikus kvartalus. Toks staigus ir impulsyvus investavimas į nekilnojamąjį turtą naudos atnešė ne visiems. Naudo turėjo tie, kurie kylant kainoms pirmieji įsigijo būstus ir juos pardavė prieš pats sprogdant burbului.

Iš esmės vien tik teigiamai vertinti statybų sektoriaus negalime, nes statybų apimtys didėjimas neatspindėjo tikrojo šio sektoriaus našumo vykdant statybos projektus. Remiantis Lietuvos Statistikos departamento informacija, Lietuvoje statybininkų darbo našumas kol kas beveik tris kartus nusileidžia Vakarų Europos šalių statybininkams ir apie 40 % estams. Būtent darbo našumo kėlimas bei biurokratinių trukdžių šalinimas pastaraisiais metais buvo pagrindiniai didesnės naujo būsto pasiūlos šaltiniai.

2.2.4. Nekilnojamojo turto kreditavimo pokyčių įvertinimas

Iš esmės pastarųjų metų skolinimosi „sindromas“ vienaip ar kitaip buvo susijęs su būsto kreditavimu. Kaip matyti iš ankstesnių skyrių, būsto kainų pokyčiai didžiąja dalimi buvo lemti paklausos padidėjimo, bei naujos statybos būstų pasiūlos, kuri 2006 – 2008 m. pasiekė rekordiškai didelį lygį per pastarąjį dešimtmetį. Ko pasekoje išsivystęs nekilnojamojo turto kainų „burbulas“ sukėlė staigų kainų kritimą 2009 m.

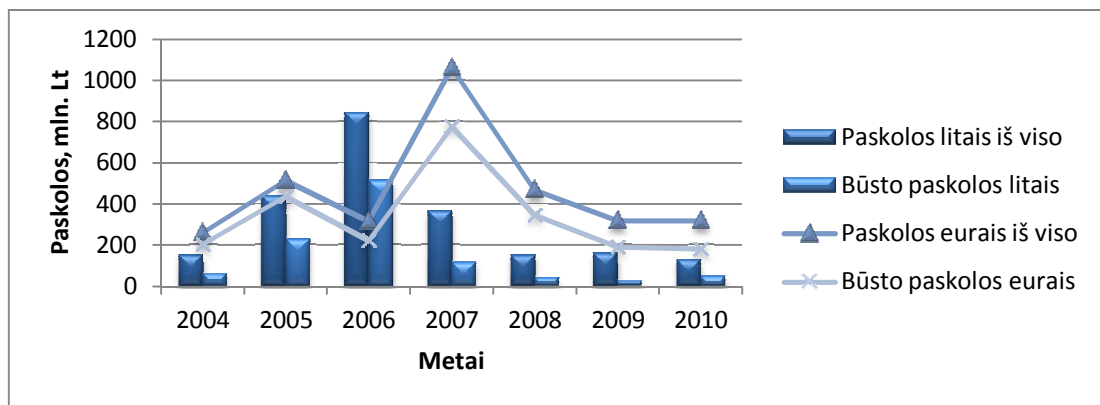
2000 – 2008 m. laikotarpiu Lietuvoje paskolų būstui įsigyti rinka buvo gana lanksti, tačiau paskolos įkeičiant turimą nekilnojamąjį turtą pradėjo populiarėti tik nuo 2004 m. Paskolų įkeičiant turtą apimtis, Lietuvos banko vertinimu, nebuvo didelė, todėl būsto kainų mažėjimo poveikis bendram šalies vartojimui buvo gana nereikšmingas. Kita vertus, žiūrint iš juridinio asmens pozicijos, kylančios nekilnojamojo turto kainos padidino įmonių ilgalaikio turto vertę, leido joms skolintis didesnes sumas tiek investicijoms, tiek ir einamosioms išlaidoms finansuoti, todėl nuo 2008 m. atsiradęs NT kainų mažėjimas neigiamai paveikė investicijų apimtį bei pačių įmonių kreditavimo galimybes.

Būsto kreditavimas buvo sugriežtintas 2009 m., kai smarkiai krito nekilnojamojo turto kainos. Iki to kylant būsto paklausai ir buvusioms palankioms sąlygoms imti būsto paskolas bankuose, jų skaičius rekordiškai išaugo. Darbo autorės nuomone, taip atsitiko dėl visų su nekilnojamojo turto pirkimu susijusių šalių neatsakingumo ir negriežto požiūrio į nelogišką spartų kainų augimą, neatsižvelgiant į pagrindinius ekonomikos dėsnius. Kalbant vien apie būsto paskolas bankuose, galima trumpai panagrinėti, kaip yra jos

išduodamos. Pirkėjas išsirenka būstą, nekilnojamojo turto vertintojas tą būstą įvertina, o bankas patikrinęs pirkėjo mokumo galimybes ir remdamasis vertintojo nustatyta kaina suteikia savo klientui net iki 90 % būsto vertės paskolą (pakilimo metu, dabar šis skaičius yra sumažintas). Tad iš principo nekilnojamojo turto vertintojas neįvertinęs visų ekonominių galimybių „palaimino“ kylančias kainas, taip prisidėdamas prie jų nesutramdomo kilimo. O vėliau iki 2009 m. staigiai nukritus būsto kainoms, pablogėjo bendra ekonominė padėtis, žmonės neteko darbų, tuo pačiu pajamų, iš kurių turėjo mokėti paskolas. Susidarė „užburtas ratas“, tokia situacija, kurioje visi yra pralaimėję. Vartotojas neišgali mokėti bankui paskolos, negali parduoti būsto ir grąžinti paskolą, nes to būsto kaina jau yra kone dvigubai mažesnė, tad liktų ne tik be nieko, bet dar ir skoloje bankui. Galų gale bankai už nemokumą atimdavo būstus iš žmonių, bet įvertinant jo tuometinę vertę, bankas taip pat pralošdavo.

Po tokių įvykių bankai 2009 – 2010 m. labai sugriežtino paskolų išdavimą. Buvo griežtai prižiūrimas nekilnojamojo turto vertintojų darbas, bankai atsirinkdavo, su kuriais vertintojais dirbti, o kurių vertintojų vertinimo nepripažinti, tad pastaraisiais metais nekilnojamojo turto vertinimas tapo ypač griežtas. Dar šiais metais priimta būsto paskolų bendra tvarka – būsto paskolai šeima gali skirti ne daugiau kaip 40 % savo pajamų (atėmus įsipareigojimus) ir paskolos dydis sumažintas iki 85 % būsto vertės. Taip buvo padidinta skolinimosi atsakomybė.

Norint įvertinti, kaip paskolos NT objektams įsigyti pasiskirstė bendrame paskolų portfelyje, buvo atliktas jų palyginamasis vertinimas (žr. 2.2.4.1. pav.).



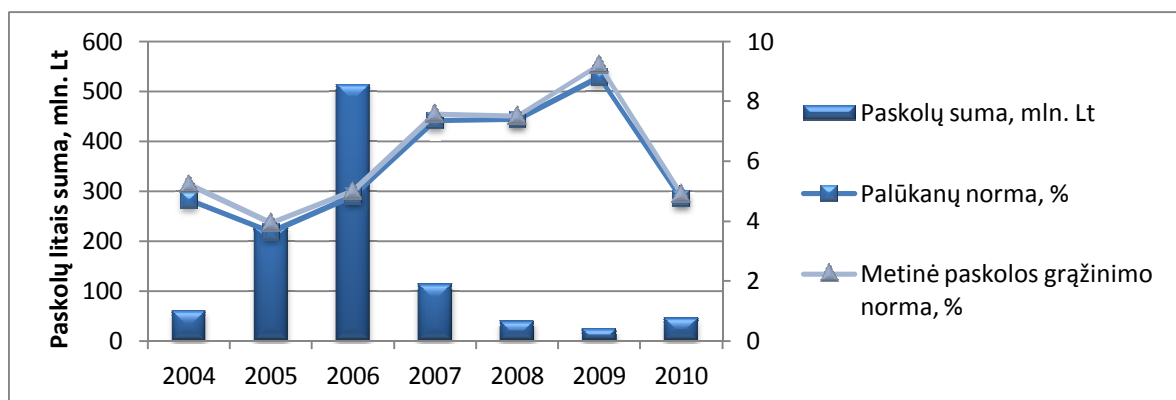
2.2.4.1. pav. Lyginamasis paskolų eurais ir litais vertinimas 2004 – 2010 m.

Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Banko duomenis

Lyginamasis paskolų statybos ir nekilnojamojo turto sektoriams vertinimas pavaizduotas 2.2.4.1 paveiksle, kur matyti, kaip per nagrinėjamąjį laikotarpį pasiskirsto paskolų sumos litais ir eurais. Per visą

laikotarpį bendra paskolų suma eurais (3,2 mlrd. Lt) buvo apie 50 % didesnė nei paskolų litais (2,2 mlrd. Lt), tačiau būsto paskolų eurais suma buvo du ir keturias dešimtąsias karto didesnė, nei paskolų litais, atitinkamai 2,4 ir 1 mlrd. Lt, jų kitimas taip pat nevienodas. Paskolos litais augo iki 2006 m., kai taip pačiais metais paskolų eurais buvo paimta mažiausiai per visą laikotarpį. Nuo 2007 m. padėtis kardinaliai pasikeitė ir būsto paskolų suma eurais buvo tris kartus didesnė nei paskolų litais – didesnis pasitikėjimas „europine“ valiuta. Paskolos litais mažėjo ir 2008 m., o iki 2010 m. jų suma išliko panaši. O paskolos eurais taip pat per po vienerių metų staigaus pakilimo, kitais krito (2008 m.), o 2009 m. dar šiek tiek pamažėjus paskolų sumai stabilizavosi 2010 m. Didžiausias paskolų lyginamasis svoris bendrame paskolų portfelyje užfiksuotas 2005 ir 2006 m., kada jis sudarė 61 % paskolų litais ir net 85 % paskolų eurais lyginant su bendrais paskolų portfeliais. Vertinant vidutinį lyginamąjį nagrinėjamų paskolų svorį bendruose paskolų portfeliuose, galime teigti, jog būsto paskolos litais 2004 – 2010 m. laikotarpiu vidutiniškai sudarė 37 %, o paskolos eurais – 71 %. Kaip matyti 2008 m. sumažėjęs kreditavimas būsto paskoloms atspindi panašias būsto kainų kitimo tendencijas, kurie buvo aptarti ankstesniuose skyriuose, t.y. mažėjant būsto kainoms, sąlyginai mažėjo ir išduodamų būsto paskolų skaičius.

Remiantis Lietuvos banko duomenimis, paskolas būstui įsigyti 2008 m. pabaigoje buvo paėmę 10,3 %. Vertinant namų ūkių, paėmusių paskolas būstui įsigyti, pajamas, užfiksuota, kad jos buvo dvigubai didesnės už vidutinį Lietuvos namų ūkių pajamų lygį. Namų ūkių pajamų vidurkis buvo apie 4 650 litų (Lietuvoje šeimos pajamų vidurkis buvo 2 304 Lt), o vieno šeimos nario pajamos sudarė 1 905 litų (atitinkamai šalyje vidutinės vieno šeimos nario pajamos tuo metu sudarė 970 Lt). Toliau bus aptarta būsto paskolų litais palūkanų normos dinamika 2004 – 2010 m. (žr. 2.2.4.2. pav.).

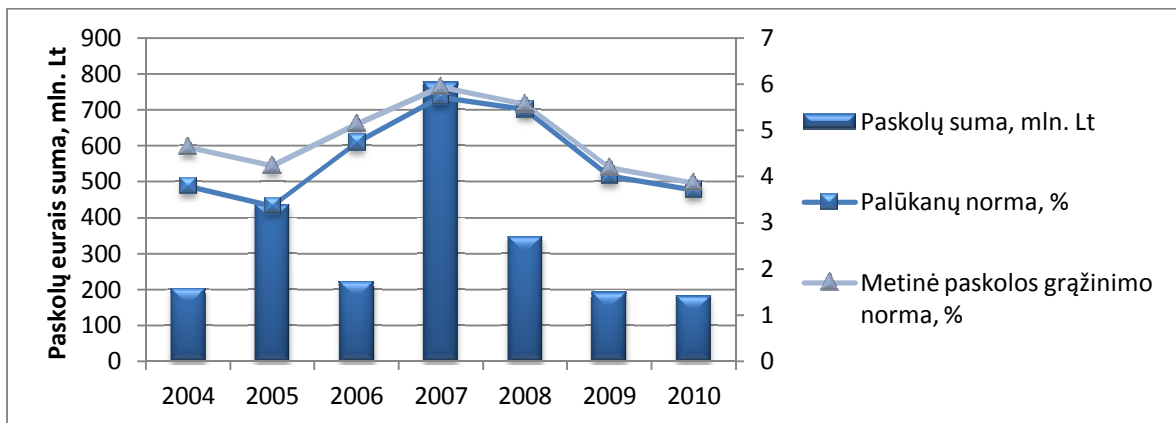


2.2.4.2. pav. Lietuvos būsto paskolų litais rinka 2004 – 2010 m.

Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Banko duomenis

Kaip matyti iš 2.2.4.2. paveiksle pateiktų duomenų, 2004 – 2010 m. būsto paskolų litais suma didėjo iki 2006 m., kitais metais sumažėjo net penkis kartus. Palūkanų norma ir metinė paskolos grąžinimo norma kilo nuo 2005 iki 2009 m. Labiau didėjo metinė paskolos grąžinimo norma (vidutiniškai po 1,3 % kasmet). Išduodamų būsto paskolų suma ypač sumažėjo 2007 m., kuomet jų buvo išduota už 1,1 mlrd. Lt, t.y. beveik 5 kartus mažiau nei 2006 m. (5,5 mlrd. Lt). Didelę įtaką išduodamų paskolų kiekiui padarė 2007 m. ženkliai išaugusi palūkanų norma (iki 7,4 %), kuomet 2005 m. ji buvo 4 proc. punkto mažesnė.

Nagrinėjama būsto paskolų eurais palūkanų normos dinamiką 2004 – 2010 m. (žr. 2.2.4.3. pav.).



2.2.4.3. pav. Lietuvos būsto paskolų eurais rinka 2004 – 2010 m.

Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Banko duomenis

Kaip matyti iš 2.2.4.3 paveiksle pateiktų duomenų, 2004 – 2010 m. būsto paskolų eurais suma didėjo iki 2007 m. (tik 2006 m. ji buvo per pus sumažėjus lyginant su 2005 m.). 2008 m. sumažėjo daugiau nei du kartus. Palūkanų norma ir metinė paskolos grąžinimo norma nuo 2005 m. kilo du metus iš eilės ir 2010 m. grįžo iki 2005 m. lygio. Labiau kito palūkanų norma. Išduodamų būsto paskolų suma ypač sumažėjo 2008 m., kuomet jų buvo išduota už 3,5 mlrd. Lt. 2007 m. matomas ypatingas aktyvumas – paskolų suma eurais pasiekė net 7,8 mlrd. Lt., nepaisant didžiausios per visą nagrinėjamą laikotarpį palūkanų normos (5,7 %).

Lyginant paskolas litais ir eurais, matyti, kad paskolas eurais imti buvo palankesnės sąlygos – mažesnė palūkanų norma, tą galėjo įtakoti nestabili ekonominė padėtis Lietuvoje, dėl to vietinė valiuta buvo mažiau patikima.

Akivaizdu, kad esant aktyviai 2005 – 2007 m. būsto rinkai, neišvengiamai pradėjo griežtėti bankų išduodamų paskolų sąlygos, taip pat įvertinamos galimybės laiku sumokėti įmokas už būstą. Taigi, palūkanų norma ir išduodamų paskolų suma įtakoją bendrus būsto kainų pokyčius, kadangi esant aukštai

palūkanų normai žmonės vangiai nori skolintis būstui įsigyti, dėl to mažėja naujos ir senos statybos būstų paklausa, o tai lemia ir pakitusias būsto kainas.

Šioms tendencijoms pagrįsti, bus nagrinėjami palūkanų normos ir būsto kainų pokyčio tarpusavio ryšiai koreliacijos ir regresijos koeficientų pagalba (žr. 2.2.4.1. lentelė).

2.2.4.1. lentelė. Palūkanų normos ir būsto kainų pokyčio tarpusavio ryšys 2004 – 2010 m.

	Koreliacijos koef.	Regresijos koef.
Palūkanų norma	-0,92	-0,07

Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Statistikos departamento ir VĮ Registrų Centras duomenis

Pagal 2.2.4.1. lentelės apskaičiuotus duomenis pastebėta, kad koreliacijos koeficientas yra neigiamas. Lietuvoje palūkanų normos ir būstų kainų pokyčio koreliacijos koeficientas lygus $-0,92$. Akivaizdu, jog paminėto rodiklio tarpusavio ryšiai yra atvirkštiniai ir rodo neigiamą tendenciją – didėjant palūkanų normai, mažėja būstų kainų lygis.

Toliau apžvelgiant palūkanų normos ir būsto kainų pokyčio tarpusavio ryšio regresijos koeficientą, paaiškėja, kad 1 procentu padidėjusi palūkanų norma sumažina būsto kainų pokyčius 7 proc. Remiantis šiuo regresijos koeficientu, galima numatyti, jog palūkanų normos didėjimas pakankamai daug veikia būsto kainas.

Tačiau egzistuoja ir kitos priežastys, lemiančios NT rinkos dalyvių apsisprendimą įsigyti būstą paskolos dėka. Reikėtų išskirti šias svarbiausias skolinimosi būstui įsigyti priežastis:

- nuosavo būsto poreikis;
- palankios bankų skolinimo sąlygos;
- optimistinės šeimos pajamų perspektyvos ateičiai;
- galimybė pasinaudoti gyventojų pajamų mokesčio lengvata, tačiau ji buvo pakankamai nereikšminga imant paskolą būstui įsigyti
- mėnesinė būsto nuomos kaina prilygsta mėnesinei banko įmokai už paskolą. Psichologinis momentas, kai didesnis noras mokėti už „savo“ būstą bankui, nei už „svetimą“ būsto šeimininkui.

Prieš porą metų Lietuvos gyventojams stebint dabartinę ekonomikos situaciją – recesiją, grįžo „kreditų baimė“. Iš ties tai gali būti susiję, jog pirkėjai realistiškiau pradėjo žiūrėti į besikeičiančias kreditų grąžinimo galimybes ir tą našta kurią „užsikrauna“ sau ant pečių imant ilgalaikes paskolas. Kaip žinia, su problemomis susidūrė ir daugelis kitų šalies ūkio sektorių, didėjo nedarbo rodikliai, mažėjo perkamoji

galia ir vyko visiškai priešingas procesas tam, kurį visi stebėjo pakilimo metais. Pastaraisiais metais atsigaunant ekonomikai suaktyvėjo ir skolinimasis iš banko imant būsto paskolas. Ypač šiais metais bankai ypatingai stengiasi pritraukti kuo daugiau klientų bendradarbiaudami su kitomis įmonėmis besiverčiančiomis nekilnojamojo turto veikla ir gerindamos paslaugų kokybės lygį.

Pabrėžiant nekilnojamojo turto rinkos stagnaciją, kuomet situacija pradėjo kisti nuo 2008 metų rugsėjo dėl tarptautinės situacijos: pradėjo gerokai brangti pinigai — padidėjo palūkanos. Tai užfiksuota ir remiantis 2.2.4.2 paveiksle pateikta informacija. Tuo metu situacija yra palanki tiems, kurie turėjo santaupų bankuose, ir jų indėliai didėjo. Tačiau ne kokia situacija tiems, kuriems pinigų reikėjo skolintis. Tuo pat metu vyko ir dar vienas procesas: pradėjus didėti infliacijai, kilo kainos įvairiose gyvenimo srityse, todėl kasdieniniam pragyvenimui žmogui reikėjo išleisti kasdien vis daugiau pinigų. Taip sumažėjo skaičius žmonių, galinčių gauti paskolas. Nuo 2008 m. bankai ne tik padidino palūkanas, bet ir sugriežtino išdavimo sąlygas: kai kurie bankai, nekilnojamojo turto specialistų teigimu, pakėlė ir pragyvenimo minimumą maždaug nuo 500 iki 1000 litų.

Tačiau ne vien griežtosios sąlygos pradėjo „stagnuoti“ nekilnojamojo turto rinką, bet ir paskutiniaisiais metais išaugęs blogųjų paskolų kiekis rinkoje. Pasak NT rinkos dalyvių, dėl „blogųjų“ paskolų augimo iš dalies buvo kalti ir patys bankai, nes vertino ekonominę situaciją ir jos pokyčius Lietuvoje per daug optimistiškai. Bankai paskutiniuosius kelerius metus vykdė gana agresyvią kreditavimo politiką, siekdami padidinti užimamą klientų rinkos dalį, dėl to buvo suteikta daug paskolų portfelių fiziniams asmenims. 2008 m. pabaigoje Lietuvos banko duomenimis, neveiksnios paskolos sudarė 5,88 % bendro paskolų portfelio. Nors „blogųjų“ paskolų skaičius per paskutiniuosius 2008 m. mėnesius ir augo, tačiau 2009 m. pirmųjų mėnesių augimo tempai buvo mažesni nei 2008 m. IV-o ketvirčio. Tačiau, net ir pablogėjus situacijai, bankai ir toliau vykdo namų ūkio ir verslo kreditavimą, tačiau pastebi, kad kreditavimas yra sulėtėjęs, nes paskolų gavėjai atidžiau ir konservatyviau pradėjo vertinti savo galimybes priimti naujus kreditinius įsipareigojimus dėl pasikeitusios ekonominės situacijos ir padidėjusios pinigų kainos. Todėl paskolų išdavimo apimtys gyventojų kreditavimo srityje sumažėjo, nors kreditų paskirtis beveik nepasikeitė: dominavo būsto, vartojimo paskolos. Šiuo metu dažniausiai yra perkamas pirmas būstas ir tai daro jaunos šeimos, besirenkančios ekonominės klasės būstą. Beje, imančiųjų paskolas amžiaus tendencija nepasikeitė – tai dažniausiai jauni 25–35 metų žmonės.

2.3. Nekilnojamojo turto krizės susiformavimo teoriniai aspektai

Pasaulinėje ūkio raidos istorijoje buvo ne viena krizė, leidžianti ekspertams ir analitikams ne vienerius metus analizuoti problemą, siekiant išvelgti padarinius nulėmusias priežastis bei būdus ir priemones

netekimams sumažinti. Nekilnojamojo turto rinkos raidos kryptis pati savaime nėra tiek aktuali analizuojant bendrą šalies ūkio raidą, tačiau atsižvelgus į glaudžią statybų ir finansų sektorių bei nekilnojamojo turto rinkos koreliaciją bei svarią minėtų veiksnių įtaką šalies ekonomikos augimui, sudaromos reikšmingos prielaidos ūkio raidos tendencijų analizei nekilnojamojo turto rinkos raidos požiūriu.

Krizę išgyvenusių šalių patirtis leidžia ją traktuoti kaip nekilnojamojo turto „burbulo“ sprogimą, sukeltą šalies ekonomikos recesiją arba „burbulo“ subliūškimą, galintį įtakoti šalies ekonomikos sąstingį.

Nekilnojamojo turto kainų "burbulas" - tai vienas iš ekonominių "burbulų", kurie periodiškai pasireiškia rinkoje. Nekilnojamojo turto kainų "burbulas" - daugeliu atveju staigus spekuliacijomis pagrįstas nekilnojamo turto vertės didėjimas, kol pasiekiamas lygis, kurį sunku paaiškinti ekonomikos, pajamų, padidėjusiais vartojimo ir augimo tempais.

Nekilnojamojo turto kainų „burbulų“ atsiradimą nagrinėjo daugelis mokslininkų. Vienas iš kraštutinių kainų burbulo požiūrių, plėtotas JAV ekonomisto Eugene F. Fama vadinamas „efektyvios rinkos hipoteze“. Remiantis E.F Fama teorija, racionalių lūkesčių bei efektyvių rinkų pasaulyje „burbulai“ ir sprogamai yra nieko nereiškiančios sąvokos, o turto kainos tiesiog atspindi besikeičiančią ir dažnai nepastovią informaciją apie pagrindinius ekonominius veiksnius, turinčius įtakos kainai. Prancūzų ekonomistas Olivier Blanchard išplėtojo vadinamąją racionalių „burbulų“ teoriją. „Burbulai“ pagal racionalių lūkesčių modelį gali atsirasti, kai sprogo laikas nėra tiksliai žinomas – rinkos dalyviams naudinga kilti kartu su „burbulu“ ir didinti savo aktyvumą, turint galimybę prieiti prie informacijos šaltinių ir remiantis fundamentaliais veiksniais įvertinti situaciją. Kainų burbulo susiformavimą lemiančius veiksnius nagrinėjo Jonathan McCarth ir Richard W. Peach nustatė, kad staigus būsto kainų pokytis labiausiai priklauso nuo būstų kiekio, namų ūkio pajamų, statybos įmonių sąnaudų ir investicijų į būstą. Irene de Greef ir Ralph T. de Haas atliktas tyrimas Olandijos nekilnojamojo turto rinkoje parodė, kad nekilnojamojo turto kainos taip pat ir kainų „burbulo“ atsiradimas tiesiogiai priklauso nuo pagrindinių šalies ekonominių rodiklių bei būsto paskolų apimčių. Airijos būsto tyrimą atlikęs mokslininkas S. Stevenson teigia, kad nekilnojamojo turto kainų kilimui didžiausios įtakos turėjo spekuliacinio elemento vertė.

Bendrojo vidaus produkto augimas atspindi ekonomikos augimą. Spartus bendrojo vidaus produkto augimas gali turėti įtakos sparčiam nekilnojamojo turto kainos augimui. Atlikus nekilnojamojo turto kainų „burbulo“ pasekmių vertinimą matyti, kad nekilnojamojo turto kainų „burbulą“ galėjo lemti tiek

fundamentalūs tiek psichologiniai motyvai. Šių veiksnių sukelta krizė gali turėti sudėtingą ir sunkiai prognozuojamą poveikį svarbiems ūkio procesams.

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

Besipučiantis „burbulas“ rodo nekilnojamojo turto kainų didėjimą ir dažnai formuojasi kartu su visu šalies ūkiu. Tačiau nekilnojamojo turto kainos gali įgauti nevaldomą pagreitį, šio pagreičio dažniausiai negalima paaiškinti fundamentaliais veiksniais. Patirtis rodo, kad sproges kainų „burbulas“ gali sužlugdyti ne tik nekilnojamojo turto rinkos dalyvius, bet ir visą tos šalies ekonomiką.

Kainų „burbulą“ nekilnojamojo turto rinkoje, skirtingai nei finansų rinkose, nustatyti yra labai sunku, netgi vertinant „ex-post“. Sunku rasti universalių požymių, kurie vienareikšmiškai bylotų apie nekilnojamojo turto rinkos perkaitimą bei neišvengiamą burbulo sprogo. Daugelis mokslininkų kainų „burbulo“ sampratą aiškina skirtingai.

Ch. Goodhart ir B. Hoffman (2008) teigimu, ekonomistai, analitikai ir ekspertai dažnai nesutaria dėl nekilnojamojo turto kainų virsmo grėsmingu „burbulu“, grėsmingu šalies ekonomikai, todėl stengiasi atsargiai jį vertinti. To priežastį galima aptikti, atliekant „burbulo“ raidos vertinimą – paprastai apie „burbulą“ kalbama retrospektyviai, būtuojų laiku, nes pasakyti, ar burbulas egzistuoja esamuojų laiku, yra sudėtinga. Dažniausiai kainų „burbulas“ įvertinamas jam jau sprogo ir kainoms sparčiai krentant žemyn. Objektų raidos praeities duomenų analizė analitikams suteikia galimybę modeliuoti aiškias ir pagrįstas ateities perspektyvų tendencijas. Problemoms, kylančioms nekilnojamojo turto rinkos raidoje, pasaulyje skiriama daug dėmesio. Lietuvos rinka neturi ilgos istorijos, kuri leistų daryti pagrįstas išvadas ar modeliuoti ateities prognozių tendencijas. Tokią situaciją lėmė objektyvios priežastys: palyginti neseniai atkurta šalies nepriklausomybė, rinkos izoliacija nuo užsienio kapitalo, Lietuvos integracija į Europos Sąjungą, trumpa gyventojų kreditavimo istorija.

Ekonominių „burbulų“ atsiradimo priežastys vis dar lieka iššūkiu ekonomikos teorijai. Pagrindine priežastimi, lemiančia kainų „burbulų“ atsiradimą, laikoma silpna finansinė sistema ir pernelyg didelis valiutinis likvidumas. Kai palūkanų normos nėra aukštos, investuotojai vengia savo kapitalą laikyti taupomosiuose sąskaitose, skolinasi iš bankų ir investuoja į akcijas ar nekilnojamąjį turtą, siekdami padidinti savo kapitalą.

Tikslios ekonominių burbulų susidarymo priežastys tiriamos daugelio mokslininkų. Kai kurie mokslininkai kainų „burbulų“ atsiradimą sieja su infliacija, taip pat pažymi, kad infliacijos lygio augimui ir kainų „burbulų“ susidarymui įtakos gali turėti tos pačios priežastys. E.N.White teigimu, kai kurie

istoriniai ekonominių „burbulų“ susidarymo faktai šią teoriją paneigia. Staigus ir spartus kainų kilimas, o vėliau kritimas JAV akcijų rinkoje 1920 metais buvo užfiksuotas esant stabilioms kainoms ir žemam nedarbo lygiui, o 1990 metais – esant itin žemam infliacijos lygiui. Besiformuojantis „burbulas“ sukelia infliacinius procesus. Bet kuriuo atveju visi rodikliai yra tarpusavyje susiję, ir kartais sunku nustatyti, kuris rodiklis yra priežastis, o kuris yra pasekmė vienas kitam. Kitų mokslininkų teigimu, viskas yra paremta bazine turto verte, o kainų „burbulų“ atsiradimas parodo kainos pakilimą virš tos vertės.

Daugelis autorių kainų „burbulų“ susidarymą grindžia psichologinių veiksnių įtaka. Dažna nuomonė, kad nekilnojamojo turto kainos toliau kils, skatina naujų rinkos dalyvių, dažniausiai spekuliantų, atsiradimą rinkoje, klaidina vartotojus, skatina nepagrįstus kainų kilimo lūkesčius, tai iššaukia subjektyvias kainų kilimo, o vėliau ir kainų „burbulo“ atsiradimo priežastis. Euforinis nekilnojamojo turto pirkimas gali būti laikomas impulsyviu pirkimu. Impulsyvus pirkimas neatitinka racionalaus vartotojų sprendimų priėmimo modelio.

Išanalizavus autorių nuomones apie kainų „burbulų“ susiformavimą ir laikant kainų burbulų subliuškimą su nekilnojamojo turto krizės priežastimi, matoma, kad pagrindinės priežastys, lemiančios nekilnojamojo turto kainų „burbulo“ atsiradimą – ekonominiai ir psichologiniai veiksniai. Augančios nekilnojamojo turto kainos ir sparčiai didėjanti paklausa formuoja kainų „burbulą“. Nekilnojamojo turto kainų „burbulas“ didėja, kol pasiekiamas nekilnojamojo turto rinkos „perkaitimas“, tuomet nekilnojamojo turto kainų „burbulas“ sprogdina, sukeldamas nekilnojamojo turto krizę.

* **Antrojo skyriaus apibendrinimas.** Apibendrinant galima, teigti jog didžiausi minimalios kainos skirtumai užfiksuoti tiek naujos tiek ir senos statybos individualių namų rinkoje. Tai sąlygojo pakankamai sparčiai besivystanti rajonine infrastruktūra, kuomet naujus namus pradėta statyti priemiesčiuose, esančius miesto ribose. Taip pat pastebėtina, jog pastaraisiais metais senos statybos butų kainos šiek tiek kilo, kai naujos išliko stabilios. Tą taip pat galėjo įtakoti psichologinis faktorius – baimė keltis į naują namą, nežinant jo kokybės, kuri būna akivaizdesnė namui pastovėjus bent keletą metų. Šią baimę sukėlė nekilnojamojo turto kainų „burbulo“ metu vykusių statybų prastos kokybės atgarsiai – buvo statoma nekokybiškai, tikintis parduoti aukštomis to meto kainomis, taip sumažinant išlaidas iki minimumo ir gaunant labai didelį pelną. Stebint bendrą nekilnojamojo turto rinkos pokytį per nagrinėjamąjį laikotarpį nesunku pastebėti NT rinkos suaktyvėjimą 2004 m., toliau jos pastovų kilimą iki 2008 m. – tai rodo didėjantį NT kainų „burbulą“, kurio sprogdymas buvo 2009 m. O pastaraisiais metais jau jaučiamas stabilumas ir net atsigavimas.

Nagrinėjant pasirinktus veiksnius galima pastebėti, jog per visą laikotarpį Lietuvoje gyventojų skaičius pastoviai mažėjo. Ypač jų skaičius nukrito paskutiniaisiais metais. Tam didžiausią įtaką padarė pablogėjusi ekonominė padėtis šalyje ir didžiulis emigrantų skaičius tais metais. Tokius pokyčius taip pat galima susieti ir su nekilnojamojo turto. Pastebėtina yra tai, kad gana nemažą koreliaciją su nekilnojamojo turto kainomis turi santuokų skaičius. Susikūrusios naujos šeimos ieškosi būsto gyventi, taigi jų skaičius įtakoja paklausą.

Nekilnojamojo turto rinka, įskaitant statybų sektorių, yra glaudžiai susijusi su kitomis šalies ūkio sritimis, ir daugeliu atveju didėjant pagrindiniams makroekonominiams rodikliams yra įtakojami ir statybų bei nekilnojamojo turto, nuomos ir kitos veiklos sektorių rodikliai. Kaip jau buvo aptarta, didėjant infliacijos lygiui bei darbo užmokesčiui sąlyginai mažėjo statybų sektoriaus augimas, t.y. santykinai buvo sukuriama kasmet mažiau BVP, panaudojant mažesnę (ar tą patį) tiesioginių užsienio investicijų ir materialinių investicijų kiekį. Apžvelgiant bendrinį visų nagrinėtų rodiklių kontekstą, matyti, kad labiausiai nekilnojamojo turto vertė koreliuoja su BVP, vidutiniu mėnesinių bruto darbo užmokesčiu ir materialinėmis investicijomis. Taip pat koreliuoja su infliacija, tik su mažesne amplitude. Šie keturi rodikliai labiausiai įtakoja vertę ir didina paklausą.

Statybų sektorius ypač 2006 – 2008 m. parodė stulbinančius plėtros rezultatus, kuomet per tris metus buvo pastatyta daugiau pastatų nei per ankstesnius šešis metus. Statybų apimtys sumažėjo išaugus kaštams. Paskutiniaisiais metais statybų apimtys sumažėjo dvigubai. Nors statybų sektoriuje ir didėjo statybos sąnaudų kainų indeksas, tačiau jis iš esmės neįtakojo bendrojo būsto kainų pokyčio. SSKI kilimui įtakos turėjo kylančios statybinių medžiagų ir gaminių kainos bei sumažėjęs darbo užmokestis.

Didėjant palūkanų normai, vis mažiau žmonių įstengė įsigyti būstą, ko pasekoje sumažėjusi būsto paklausa, lėmė siūlomo būsto kainų korekciją. Dar vienas svarbus momentas, kurį svarbu paminėti yra tai, jog pakilimo laikotarpiu kai kilo nekilnojamojo turto kainos ir buvo išduodama vis daugiau banko paskolų, sproguos kainų „burbului“ didelė dalis paskolų tapo sunkiai išmokamomis, kas gana didelę dalį ekonominės klasės gyventojų įvėlė į sudėtingą ekonominę padėtį – paskola yra, o būstas vertas per pus mažiau, nei už jį mokama. Lyginant paskolas litais ir eurais, pastebima, kad paskolos eurais tapo paklausesnės nuo įstojimo į Europos Sąjungą – euras buvo stabilesnė valiuta už litą, paskoloms eurais buvo mažesnės palūkanos.

NT krizė leidžia teigti, jog iki to laikotarpio buvo nekilnojamojo turto kainų „bumas“ („burbulas“), kuris pasiekęs kulminaciją sprogsta. Paprastai apie „burbulą“ kalbama būtuojų laiku, nes nustatyti, kada jis yra esamuojų laiku yra labai sudėtinga. NT „burbulas“ yra staigus nekilnojamojo turto kainų kilimas, kol pasiekiamas ekonomiškai sunkiai paaiškinamas lygis. Šis kainų kilimas dažniausiai būna sietinas su

spekuliaciniais NT pirkimo tikslais. Įtaką kainų augimui taip pat turi psichologiniai veiksniai bei gerėjanti ekonominė situacija. Daugelis mokslininkų tyrinėjo „burbulų“ atsiradimą. Visi ekonomistai sutinka, kad pagrindinės NT ir rinkos „kilimo priežastys yra šalies ekonominiai rodikliai, būsto paskolų apimtys ir spekuliacinė vertė.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS ATEITIES PERSPEKTYVOS

Šiame skyriuje bus įvertintos nekilnojamojo turto rinkos perspektyvos artimiausiu laiku bei pateikti pasiūlymai dėl bendros nekilnojamojo turto rinkos raidos. Nagrinėjant nekilnojamojo turto ir statybos sektorius svarbu atsižvelgti į bendrą Lietuvos ir pasaulio ekonomikos lygį ir jos vystymosi tendencijų prognozes. Dėl to, remiantis „Swedbank“, „DNB“ ir „SEB“ bankų ekonomikos apžvalgomis, bus apžvelgtos pasaulio ekonomikos prognozės ir mikroekonomikos perspektyvos Lietuvoje. Taip pat bus parengtas Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos vystymosi perspektyvų modelis, naudojantis paskutiniųjų kelių metų pagrindiniais mikroekonominiais rodikliais, kurie daugiausiai koreliuoja su nekilnojamojo turto rinkos kainomis ir jų kitimu.

3.1. Pasaulio ekonomikos apžvalga ir ateities perspektyvos

Nuo pavasario pasaulio ekonomikos raida buvo nuvilianti. Atsigavimas sulėtėjo JAV, Japonijoje, tokias Europos šalis kaip Jungtinė Karalystė, Portugalija, Airija, Italija, Graikija ir Ispanija (PIIGS) ištiko krizė. Besivystančios rinkos ir šiaurės Europa laikėsi palyginti gerai. Tačiau pirkimo vadybininkų indeksas rodo, kad pramonės produkcijos gamyba daugumoje pasaulio vietų nebesiplečia.

Svarbiausia tai, kad neramumai finansų rinkose bei verslo ir namų ūkių pasitikėjimo tyrimai rodo, kad bendra nuotaika pablogėjo. Dėl pagilėjusios išsivysčiusių šalių skolų krizės išaugus pesimizmui ir baimėms, staigiai krito akcijų kainos. Sunkumai, su kuriais susidūrė JAV politikai keliant skolos lubas ir susitariant dėl vidutinės trukmės biudžeto konsolidavimo plano, lėmė JAV kredito reitingo, kuris iki šiol buvo aukščiausias (AAA), sumažinimą. Tai, kartu su euro zonos skolų krizės išplitimu į tokias dideles šalis kaip Ispanija, Italiją ir netgi Prancūziją, sukėlė paniką pasaulinėse finansų rinkose. Tęsiantis šiems procesams gali būti, jog vien pablogėjusi bendra nuotaika gali sukelti naują pasaulinį nuosmukį.

Šis metas prognozavimui iš ties nedėkingas – tokie prognozavimui naudojami parametrai kaip turto kainos, valiutos, žaliavų kainos bei palūkanų normos keičiasi kasdien ir be aiškios krypties. Be to, pasaulio ekonomika yra itin priklausoma nuo politikų ir centrinių bankų vadovų sprendimų. Kadangi jie, reaguojant į finansų rinkų veiksmus, taip pat keičiasi kasdien, netikrumas, yra didesnis nei bet kada. Palyginti su mūsų prognozėmis pavasarį rizika dėl infliacijos vis dėlto sumažėjo, tačiau išaugo rizika dėl valstybių skolų.

Pagrindiniame scenarijuje, kuriam suteikta 60% tikimybė, pasaulinis augimas prognozuojamu laikotarpiu (2011- 2013 m.) siekia 3,5-4% per metus. Tai yra scenarijus, kuriame šiaip taip „išbrendama“ iš susidariusios padėties. Prognozuojama, kad metinis augimas išsivysčiusiose šalyse vidutiniškai kris

žemiau nei 2%, o daugiau nei du trečdalius ekonomikos augimo sudarys besivystančios rinkos. Žaliavų kainos kris, o ypač mažų palūkanų normų laikotarpis užsitęs JAV, Japonijoje bei mažesniu mastu ir Europoje. Ekonominės politikos priemonių arsenalas jau beveik ištuštintas kadangi palūkanų normos jau yra žemos. Net jeigu ir būtų pradėta vėl didinti pinigų kiekį ekonomikoje, tai nebebūtų taip veiksminga kaip anksčiau. Tuo tarpu fiskalinė politika linksta link išlaidų mažinimo. Finansų rinkose išliks daug nepastovumo. Politikų atsakas į skolų krizę taip pat bus toks, kuriuo bus siekiama šiaip taip „išbristi“ iš susidariusios padėties. Visuotinio euro žlugimo bus išvengta, tačiau tik tuo atveju, jeigu didesnės euro zonos ekonomikos pagreitins reformų įgyvendinimo tempus ir taip nuramins finansų rinkas.

Egzistuoja 30% tikimybė, kad išsipildys blogiausias scenarijus, kuriame prasidės nauja pasaulinės ekonomikos krizė ir pasaulio BVP augimas kitais metais kris žemiau 2%. Japonija dėl žemės drebėjimo, tsunamio ir atominės elektrinės katastrofos kovo mėn. jau dabar yra recesijoje. Jeigu ir kitos išsivysčiusios ekonomikos susitrauks, kils rizika, kad Japonijos ekonomika ir toliau keliaus šia kryptimi nepaisant katastrofos paliestų regionų atstatymo. Nors poveikis besivystančioms rinkoms bus neigiamas, jos turi erdvės skatinti ekonomiką ir todėl galės pasipriešinti sulėtėjimui. Kita vertus, daugelis besivystančių rinkų vis dar susiduria su perkaitimo problemomis. Tai apsunkina užduotį remti ekonomiką taip kaip per 2008-2009 m. nuosmukį. Šiame scenarijuje toliau daugėja finansinių neramumų. Lėtas augimas ir didelis nedarbas sukelia socialinius neramumus, kurie sukuria tiek ekonominį tiek politinį nestabilumą. PIIGS šalys ir Jungtinė Karalystė dėl padidėjusio išlaidų mažinimo ir riaušių pavojaus yra ypatingai pažeidžiamos.

Prognozės rizikos profilis yra asimetriškas, kadangi palankesnio scenarijaus, kuriame pasaulinis augimas pasiekia 5% kitais metais, tikimybė siekia tik 10%. Šis scenarijus pagrįstas tuo, kad finansinės rinkos vaizdą piešia tamsiomis spalvomis tik trumpai, augimas sumažėja laikinai, o įmonės, dėl mažesnių žaliavų kainų sumažėjus kaštams ir mažėjant kainų ir atlyginimų augimo spaudimui sugeba pasiekti geresnių rezultatų. Tuo tarpu didesni pelnai paskatina investicijų augimą ir aktyvesnę darbo vietų kūrimą. Tam, kad išsipildytų optimistinis scenarijus taip pat turi sustiprėti ir pasitikėjimas politikais. (Hermansson, 2011)

Palyginti su prognozėmis pavasarį pasaulinis augimas sumažintas po 0,3 procentinio punkto 2011 ir 2012 metais. 2011-iesiems augimas JAV ir Japonijoje sumažintas, o Vokietijoje ir Kinijoje padidintas atsižvelgiant į aplinkybes metų pradžioje. Įsiskolinimų mažinimas tiek privačiame, tiek valstybiniame sektoriuose kitais metais toliau mažins ekonomikos augimą. Tai ypač pajus krizės pakirstos ekonomikos, nors bus paveiktos ir kitos šalys. Taip pat manoma, kad augimas JAV, Japonijoje ir ne ką mažiau besivystančiose rinkose bus stipresnis nei daugelyje Europos šalių.

Užsitęsios struktūrinės problemos dėl JAV darbo, būsto ir kredito rinkų kartu su nepasitikėjimu politikais lėtina atsigavimą. Pirmąjį šių metų pusmetį metinis BVP augimas siekė 1,8%. Augimo prognozės 2011-iesiems, palyginti su darytomis pavasarį, sumažintos nuo 3% iki 2,1%, tačiau vis dar laukiamas pagerėjimo antrojoje 2011 m. pusėje. Ekonomikos augimą 2012 m. sumažintas iki 2,3%, 2013 m. - iki 2,7%. Manoma, kad JAV centrinis bankas išlaikys 0,25% palūkanų normas bent jau iki 2013-ųjų vidurio, tačiau tuomet prasidės išlaidų mažinimas, kuris gali prasidėti jau ir kitais metais, jeigu ankstesnis mokesčių sumažinimas nebūtų pratęstas. Nors JAV trumpuoju laikotarpiu reikia skatinti ekonomiką, vidutiniu laikotarpiu ji turėtų sumažinti išlaidas ir padidinti mokesčius daugiau nei įsivaizduojama.

Padidinome BVP augimo prognozę euro zonoje, daugiausiai dėl geresnių aplinkybių Vokietijoje, kurioje augimą skatino besivystančių rinkų paklausa, euro nuvertėjimas ir žemesnis nedarbas. Po atsigavimo manoma, kad BVP augimas Vokietijoje sumažės nuo 2,9% šiemet iki 1,8% 2012 m. ir 1,6% 2013-aisiais. Įvykių raida buvo kur kas nepalankesnė PIIGS šalyse, kur vidaus paklausą mažina įsiskolinimų mažinimas ir didesnis nedarbas. Prognozuojama, kad BVP augimas euro zonoje sumažės nuo 1,7% šiemet iki 1,3% 2012 m. ir 2013-aisiais.

Manoma, kad Europos centrinio banko daromas spaudimas tokioms didelėms ekonomikoms kaip Ispanija ir Italija, kad šių valstybių obligacijos ir toliau būtų perkamos, pagreitins reformų įgyvendinimo procesą šiose šalyse. Be to, paramos skyrimo per Europos Finansinio Stabilumo Fondą (EFSSF) ir Europos Stabilumo Mechanizmą (ESM) procesas turės būti pakoreguotas atsižvelgiant į mandatų skaičių ir dydį. Fiskalinės politikos koordinavimas aktyvės, kadangi krizė įrodė, kad tai būtina norint išlaikyti pinigų sąjungą.

Japonijos BVP augimas pirmąjį šių metų pusę sulėtėjo daugiau nei tikėjomės. Manoma, kad BVP 2011 m. susitrauks 0,2%, tačiau kitais metais padidės 2,8%, kadangi vėliau šiais metais prasidės atstatymas. Prognozuojama, kad 2013 m. augimas grįš prie daugiamečių augimo tendencijų ir sieks apie 1,5%. Japonija, siekdama padidinti augimą, taip pat turi pagreitinti reformų įgyvendinimą ir sumažinti valstybės skolą.

Kinija tebestebina geresniais rezultatais ir todėl skatina padidinti šių metų augimo prognozę iki 9%. Kita vertus, yra nežymių lėtesnio augimo ženklų. Manoma, kad augimas sulėtės iki 8,4% 2012 m. ir iki 8% 2013 metais. Kinija ir toliau kasmet apie 6% JAV dolerio atžvilgiu kels Kinijos Juanio vertę. Tai taip pat padeda siekti didesnės vidaus paklausos ir mažinti infliacinį spaudimą. Infliacija Kinijoje šiuo metu siekia 6,5%.

Indija ir Brazilija taip pat kovoja su galimu jų ekonomikų perkaitimu, kadangi paklausa abiejose šalyse viršija gamybinius pajėgumus, o kredito augimas buvo per didelis. Abi šalys turėtų pasirinkti

išlaidas ribojančią fiskalinę politiką, taip pat reikėtų daugiau investicijų į infrastruktūrą ir švietimą. Žemesnės žaliavų kainos neigiamai paveiks Braziliją ir Rusiją, tuo tarpu Indijai žemesnė naftos kaina bus naudinga.

Manome, kad vidutinė naftos kaina šiemet sieks vidutiniškai 110 JAV dolerių – kiek daugiau nei buvo prognozuota pavasarį, kadangi ji sparčiai kilo metų pradžioje. Prognozuojama, kad mažėjant paklausai išsivysčiusiose šalyse naftos kaina kris iki 97 JAV dolerių kitais metais ir iki 94 JAV dolerių 2013-aisiais. Dėl didesnės pasiūlos ir mažesnės paklausos nuo ligšiolinių aukštumų šiemet nukris pramoninių metalų ir maisto kainos. Krentant žaliavų kainoms, susirūpinimas dėl aukštos infliacijos sumažės. Infliacija sumažės tiek išsivysčiusiose, tiek besivystančiose ekonomikose. Išsivysčiusiose ekonomikose dėl lėtai atsigaunančios darbo rinkos nuslūgs spaudimas atlyginimams. Spaudimą kainoms mažins silpnesnė paklausa.

JAV centrinis bankas aiškiai nurodė, kad palūkanų normos liks nepaprastai žemos bent jau iki 2013 m. vidurio, todėl didelės išsivysčiusių šalių ekonomikos išlaikys artimas nuliui ar šiek tiek aukštesnes palūkanų normas ilgą laiką (ECB šiek tiek didesnes – 1,5%). Tai reiškia, kad infliacijos lūkesčiai gali pradėti didėti ir mažinti realią palūkanų normą. Ateityje prognozuojamas didesnis JAV ekonomikos augimas, todėl, atsižvelgiant į tai, kad JAV doleris jau dabar yra daug nuvertėjęs, manoma, kad jo vertė šiek tiek išaugs euro atžvilgiu, tačiau tai įvyks ne tuoj pat. Japonijos jena nuvertės, o Kinijos juanio vertė išaugs JAV dolerio atžvilgiu. Tuo tarpu Didžiosios Britanijos svaro vertė išaugs euro atžvilgiu kadangi Jungtinės Karalystės ekonomikos augimas viršys euro zonos augimą.

Bendros nuotaikos bus nepalankios. Pavojus, kad išsipildys blogesnis scenarijus yra didelis ir ateityje turėtų būti paisomas. Kita vertus, jei pasitikėjimas politiniu procesu išaugtų, atsigavimas galėtų vėl paspartėti. (Hermansson, 2011)

3.2. Lietuvos ekonomikos apžvalga ir ateities perspektyvos

Pirmąjį 2011 m. pusmetį ekonomikos augimas pralenkė lūkesčius – palyginti su tuo pačiu laikotarpiu prieš metus, BVP išaugo 6,5%. Sparčiausiai ekonomika augo pirmuosius tris šių metų mėnesius, kai ketvirtinis augimas siekė 3,5%, pašalinus sezono ir darbo dienų įtaką. Kaip ir buvo prognozuota, investicijos pirmąjį ketvirtį sparčiai atsigavo – jų metinis augimas siekė 41% – ir turėjo didžiausią įtaką BVP augimui. Kitas svarbus augimo veiksnys buvo namų ūkių vartojimas, kuris padidėjo 5,5%, palyginti su tuo pačiu 2010 m. laikotarpiu. Antrąjį ketvirtį ekonomikos plėtra kiek nuvylė – ketvirtinis augimas siekė vos 0,2%, pašalinus sezono ir darbo dienų įtaką. Tačiau manoma, kad tai tik laikinas sulėtėjimas, kurį galėjo sąlygoti sumažėjusios atsargos.

Dėl spartesnio nei tikėtasi augimo pirmąjį šių metų pusmetį padidinta BVP prognozė nuo 4,2% iki 6,3%. Stiprėjantis vartotojų pasitikėjimas ir gerėjančios skolinimo sąlygos paskatins ekonomikos augimą, kurio tempai antroje šių metų pusėje bus tik šiek tiek lėtesni. Apdirbamoji gamyba tebebus svarbus augimo šaltinis, tačiau, atsižauant vidaus vartojimui, ekonomikos plėtra labai priklausys nuo mažmeninės ir didmeninės prekybos, finansinio tarpininkavimo ir kitų paslaugų.

Manoma, kad 2012 m. ekonomika augs 4,7%. Nors eksportas ir investicijos didės lėčiau, nei prognozuota balandžio mėnesį, namų ūkių vartojimo augimas bus spartesnis, nei manyta, dėl ekspansyvios valdžios politikos, pagerėjusių skolinimo sąlygų ir mažesnės nei šiemet infliacijos. 2013 m. BVP augimas lėtės toliau kartu su pasaulio ekonomika ir prognozuojama, kad sieks 4,5%. Struktūrinių reformų trūkumas, mažėjantis gyventojų ir darbo jėgos skaičius, investicijų trūkumas 2009 m. ir 2010 m. bei toliau mažėjantis išsivysčiusių valstybių skolinimasis – visi šie veiksniai turės poveikį BVP dinamikai 2013 metais.

Pabrangusi nafta, maisto produktai ir kitos žaliavos vartotojų kainų augimą paskatino labiau, nei buvome numatyta balandžio mėnesio prognozėse. Nors birželio ir liepos mėnesį kainos sumažėjo, vidutinė metinė infliacija siekia 3,5%. Prognozuojame, kad šių metų pabaigoje ji sieks 4,0%. Kadangi vidutinės naftos ir maisto produktų kainos 2012 m. turėtų sumažėti atitinkamai 7,6% ir 0,3% (skaičiuojant eurai), dėl išorinių veiksnių atpigs kai kurie vartojimo produktai. Tačiau, manoma, kad sustiprės vidaus paklausos veiksnių poveikis – ypač dėl artėjančių rinkimų, pensijų ir minimalaus darbo užmokesčio padidėjimo. Todėl prognozė 2012 metams 2,5%. 2013 m. infliaciją skatins didėjanti paklausa, darbo užmokestis ir iš dalies mažesni gamybiniai pajėgumai; prognozuojama, kad 2013 m. vartotojų kainos turėtų didėti apie 3%.

Nors pagrindinės sąlygos ir perspektyvos gerėja, išorinė rizika atrodo yra didesnė, nei pavasarį. Kyla rizika, kad pasaulio ekonomika augs daug lėčiau ar net patirs antrą nuosmukį. Tai neigiamai paveiktų Lietuvos eksporto perspektyvas ir pristabdytų investicijas, nes įmonės vėl atidėtų plėtros planus. Pasauliniai pokyčiai gali neigiamai paveikti namų ūkių lūkesčius ir vartojimą, o tai taip pat pristabdytų naujų darbo vietų kūrimą ir investicijas. Tačiau Lietuvos ekonomika dabar yra stipresnė ir labiau subalansuota nei 2008 metais. Privatus sektorius turi mažesnius įsipareigojimus, įmonės reikšmingai sumažino savo kaštus ir dirba kur kas efektyviau, finansinis sektorius turi geresnius kapitalo pakankamumo ir likvidumo rodiklius. Net namų ūkiai yra geriau pasirengę – sumažėjus įsiskolinimui ir padidėjus santaupoms, jiems nebereikės sumažinti vartojimo taip, kaip 2009 metais.

Artėjant 2012 m. Seimo rinkimams, galimi įvairūs pasiūlymai, kurie gali apriboti ekonomikos augimą vidutinės trukmės laikotarpiu. Be to, neaišku, kokį poveikį euro zonos problemos turės euro įvedimui –

nors ir neprognozuojame jokių pokyčių, susijusių su strateginiu tikslu jį įsivesti kuo greičiau, bendras skepticizmas euro atžvilgiu greičiausiai padidės. (Mačiulis, Vrubliauskienė, Šečkutė, 2011)

Eksperto apimtys iki krizės buvusių lygius viršijo jau 2010 m. rudenį ir toliau sparčiai augo šiais metais. Pagrindinės priežastys – vidinė devalvacija, efektyvumo padidėjimas ir konkurencingumo sustiprėjimas. Pirmąjį šių metų pusmetį prekių eksporto apimtys buvo 41,2% didesnės nei tą patį 2010 m. laikotarpį. Tokį spartų augimą iš dalies sąlygojo stiprus automobilių reeksportas į NVS valstybes, kuriose nuo liepos mėnesio padidėjo importo mokesčiai. Lietuvoje pagamintų prekių eksportas per tą patį laikotarpį augo lėčiau – 31,7%.

Nepaisant spartaus eksporto augimo 2011 m. pirmąjį pusmetį, antrąjį pusmetį tempai kiek sumažės. Prekių ir paslaugų eksporto augimas turėtų siekti 14%. Tačiau kitais metais eksportas augs dvigubai lėčiau, o 2013 m. jo tempai bus dar lėtesni. Rusijos ekonomika vis dar sparčiai auga šiais metais (laukiamas 4,8% augimas); kitais metais situacija neturėtų labai pasikeisti (4,5%), tačiau didėjantys disbalansai, kurie dėl pingančios naftos bus dar ryškesni, kelia tam tikrą susirūpinimą. Vis daugiau kalbama apie galimą rublio devalvaciją 2013 m., kuri neabejotinai sumažins Lietuvos bendrovių konkurencingumą šiame regione. Nuo 2010 m. pradžios eksportas į Nepriklausomų Valstybių Sandraugos (NVS) šalis turėjo daugiausia įtakos bendram eksporto augimui.

Didelę dalį Lietuvos eksporto į šį regioną sudaro (automobilių, įrengimų) reeksportas, todėl net ir spartus lėtėjimas neturėtų labai sukrėsti realios ekonomikos. Pavyzdžiui, pirmąjį šių metų pusmetį 15,9% Lietuvos prekių eksporto sudarė eksportas į Rusiją, bet tik 4,9% čia parduotų prekių buvo pagamintos Lietuvoje. Šis skirtumas yra dar didesnis Baltarusijoje, kur Lietuva parduoda atitinkamai 7,1% ir 1,1% savo eksporto. Tuo tarpu 12,3% Lietuvoje pagamintų eksportuojamų prekių parduodama Vokietijoje, kuri kol kas išlieka didžiausia šių prekių rinka (po jos seka Nyderlandai (9%)). Vadinasi, nuosmukis ES valstybėse narėse Lietuvos ekonomikai būtų pavojingesnis už nuosmukį rytuose esančiose valstybėse. (Mačiulis, Vrubliauskienė, Šečkutė, 2011)

Investicijos (išskyrus atsargas) šių metų pirmąjį ketvirtį padidėjo 41%, palyginti su tuo pačiu praėjusių metų laikotarpiu, – tai patvirtina prognozę, kad šiais metais pagrindinė BVP augimo varomoji jėga bus investicijos. Tiek privataus, tiek ir valdžios sektoriaus investicijos gerokai padidėjo, tačiau privataus sektoriaus investicijos buvo dvigubai didesnės. Privatus sektorius turėjo didžiausios įtakos investicijų į įrengimus ir mašinas augimui – jų nominalus metinis augimas viršijo 58%. Gamybinių pajėgumų panaudojimo lygis siekia 71%, tai yra mažiau, palyginti su buvusiais aukščiausiais (maždaug 75%) lygiais, todėl tikėtina, kad pagrindine investicijų priežastimi buvo ne investicijos į esamų produkcijos gamybos pajėgumų didinimą, bet į produkcijos asortimento plėtrą. Blogėjant pasaulinės ekonomikos

situacijai, kai kurios bendrovės gali iš naujo svarstyti plėtros galimybę, todėl šiek tiek sumažintos investicijų augimo prognozės 2012 metams.

Nors tiesioginės užsienio investicijos 2011 m. ir 2012 m. augs, skaičiuojant procentais nuo BVP, jų lygis bus žemesnis nei 2008 metais. Viena iš lėto TUI augimo priežasčių yra struktūrinė – verslo aplinka dar nėra palanki, verslą kontroliuojančių institucijų yra labai daug, jos neveiksmingos ir korumpuotos (pažanga šioje srityje, deja, vyksta lėtai). Kita priežastis yra tai, kad didžioji dalis užsienio investicijų yra sukonzentruotos į paslaugas, kurioms reikia mažesnio kapitalo. Vyriausybė pasistūmėjo pirmyn, stiprindama Lietuvos, kaip aukštos kvalifikacijos darbo jėgą turinčios šalies, pozicijas (Lietuvoje universiteto absolventų skaičius 1000 gyventojų yra didesnis nei bet kurioje kitoje ES valstybėje narėje) ir sugebėjo įtikinti kelias dideles tarptautines bendroves investuoti į paslaugų centrus. Šiais metais Ūkio ministerija jau pasirašė tarptautines sutartis su keliomis Skandinavijos bendrovėmis, kurios į paslaugų centrus Lietuvoje investuos apie 30 milijonų eurų. Profesionalių (IT plėtros, tyrimų, ar net apskaitos) paslaugų centrai sukuria didelę pridėtinę vertę ir naudoja kvalifikuotą darbo jėgą; jauniems specialistams taip pat naudingas aukštos kokybės mokymas bendrovėse, nes tokio mokymo metu įgytus įgūdžius vėliau galima panaudoti, pavyzdžiui, steigiant naujas įmones. Tačiau investicijos į šiuos centrus mažai prisideda prie didelio struktūrinio nedarbo problemos sprendimo. Be to, minėtiems centrums reikia ne tik biuro patalpų, bet ir nedidelio pagrindinio kapitalo, o tai reiškia, kad, pablogėjus sąlygoms, jas lengva perkelti į kitas šalis.

Deja, Lietuvai, skirtingai nei daugeliui Centrinės ir Rytų Europos šalių, kol kas nepavyko pritraukti didelių tarptautinių gamybos bendrovių, kurios galėtų daug daugiau investuoti į ilgalaikį turtą ir sukurti daugiau darbo vietų žemos kvalifikacijos darbo jėgai. Be to, plyno lauko investicijas galima būtų labiau atitraukti toliau nuo didžiųjų miestų, kur yra daug pigios žemės ir darbo jėgos – tai svarbus aspektas, kuris nėra būdingas investicijoms į paslaugų centrus. Dėl gyventojų skaičiaus mažėjimo ir gyventojų senėjimo bei mažėjančio darbo jėgos skaičiaus šios rūšies investicijos turėtų būti svarbiu prioritetu.

Kaip ir tikėjomės, ES lėšų įsisavinimas ir toliau vyksta sparčiai – iš visų 2007- 2013 m. laikotarpiui skirtų 7,4 mlrd. eurų lėšų sumos 71,6% jau buvo paskirstyta, o 36,1% - išmokėta. Didžiausiai (Ekonomikos augimo veiksmų) programai jau buvo išmokėta daugiau kaip 37% iš 3,3 mlrd. eurų sumos. Didelės biurokratinės kliūtys turėjo užtikrinti lėšų paskirstymo skaidrumą ir sąžiningumą. Tačiau dėl labai griežtų reikalavimų kai kurios inovacinės bendrovės nesiryžo prašyti šių išteklių, o abejotini projektai dažnai buvo inicijuojami, nes įmonės negalėjo atsispirti pagundai pasinaudoti „laisvais pinigais“. Laisvos lėšos ir silpna ekonominė atsakomybė (kalbant apie projektų efektyvumą) turėjo tik nedidelį teigiamą poveikį ilgalaikiam ekonomikos augimui, todėl Ūkio ministerija pasiūlė vyriausybei pakeisti 2014-2020

m. ES lėšų paskirstymą – vietoj subsidijų vyriausybė turėtų teikti akcinį kapitalą. Tačiau tai gali sulėtinti lėšų gavimą ir kelia abejonių dėl valstybės, kaip akcininkės, vaidmens, tačiau neabejotinai padės atsijoti absurdiškus projektus ir padidinti projektų efektyvumą. (Mačiulis, Vrubliauskienė, Šečkutė, 2011)

Šiais metais Lietuvos statistikos departamentas atliko gyventojų ir namų ūkių surašymą; preliminarūs apskaičiavimai netikėtai parodė, kad Lietuvoje yra tik 3,05 milijono gyventojų. Tai kur kas mažiau nei metų pradžioje planuoti 3,25 milijono ir 3,5 milijono, kaip buvo apskaičiuota ankstesnio surašymo metu praėjusio dešimtmečio pradžioje. Gyventojų skaičiaus sumažėjimui turėjo įtakos emigracija ir neigiami natūralūs pokyčiai. Bendras gimstamumo rodiklis padidėjo nuo 1,39 2000 metais iki 1,55 2010 metais, tačiau tebėra mažesnis nei 2,1, t.y. gimstamumo lygį, kuris padeda išlaikyti stabilų gyventojų skaičių. Ilguoju laikotarpiu tai neigiamai paveiks darbo jėgos skaičių ir potencialų BVP augimą. Trumpuoju ir vidutinės trukmės laikotarpiu išlieka rimta struktūrinio nedarbo problema. Nedarbo lygis pirmajame ketvirtyje tebebuvo 17,2%, o antrajame ketvirtyje sumažėjo iki 15,6%. Tuo tarpu gamintojai teigia, kad trūksta kvalifikuotų inžinierių, transporto sektoriuje trūksta tolimųjų reisų vairuotojų ir labai padidėjo IT specialistų poreikis, įsikūrus tarptautinių bendrovių paslaugų centrams.

Naujausi Darbo biržos duomenys rodo, kad artimiausiu metu užimtumo lygis pradės sparčiai kilti. 2010 m. vidutinis registruotas nedarbo lygis siekė apie 14,5%, o šių metų pirmajame ketvirtyje buvo tik nežymiai mažesnis (14,1%). Tačiau kelis paskutinius mėnesius jis labai sparčiai mažėjo ir liepos pabaigoje siekė 11,1%. Žinoma, tokia situacija galėjo susiklostyti dėl aktyvesnių Darbo biržos pastangų kovoti su „nelegaliais“ darbuotojais, kurie yra labiau suinteresuoti ne oficialiu darbu, o socialinėmis išmokomis. Antrojo ketvirčio užimtumo duomenys taip pat liudija būsimus teigiamus pokyčius – palyginti su pirmuoju šių metų ketvirčiu, užimtumas padidėjo 3,3%.

Darbo užmokestis, atskaičius mokesčius ir įvertinus kainų pasikeitimų įtaką, šiais metais padidės nežymiai, tačiau 2012 m. ir 2013 m. augs labiau: prognozuojame, 3% augimą. Po trejų metų pertraukos tai gera naujiena namų ūkiams ir vartojimo perspektyvoms, tačiau kartu kelia ir tam tikrą susirūpinimą – realus darbo užmokesčio augimas viršys produktyvumo didėjimą. (Mačiulis, Vrubliauskienė, Šečkutė, 2011)

Pirmąjį šių metų ketvirtį namų ūkių vartojimas padidėjo 5,5%, palyginti su tuo pačiu praėjusių metų laikotarpiu; panašūs tempai gali išsilaikyti ir likusią šių metų dalį. Kadangi pirmąjį ketvirtį realaus darbo užmokesčio augimas buvo neigiamas, o socialinės išmokos beveik nesikeitė, tikėtina, kad gyventojai ėmė mažiau taupyti. Gyventojų taupymo lygis 2009 m. siekė net 7,9%, o 2010 m. galėjo siekti tiek sumažėti. Labiausiai augo ilgalaikio vartojimo, laisvalaikio ir prabangos prekių vartojimas, o pirmo būtinumo prekių vartojimo augimas buvo nedidelis.

Pirmą kartą po 2007 m. antrojo ketvirčio, lygiai po keturių metų pertraukos, gyventojų indėlių apimtyms viršijo gyventojų paskolų apimtis. Gyventojų paskolų likutis sumažėjo 10,2% nuo aukščiausio lygio, kuris buvo 2008 m. pabaigoje. Kadangi bankų balansai garėja, o palūkanų normos yra daug mažesnės nei 2009 metais, skolinimas gali gerokai padidėti.

Neatmetama galimybė, kad namų ūkių vartojimas gali augti sparčiau nei šiuo metu prognozuojama, tuomet 2012 m. ir 2013 m. BVP augimas būtų kiek didesnis. Lietuvos namų ūkiai yra mažiausiai įsiskolinę, palyginti su kitomis valstybėmis ES (skaičiuojant skolos santykį su disponuojamomis pajamomis). Pastaruosius mėnesius šiek tiek padidėjo naujų vartojamųjų paskolų apimtys; pirmąjį 2011 m. pusmetį jos siekė 366 mln. Lt ir buvo 5,4% didesnės nei per tą patį praėjusių metų laikotarpį. Įspūdingesnį augimą pademonstravo „greitųjų kreditų“ bendrovės – jų naujai suteiktos paskolos per tą patį laikotarpį išaugo beveik 40%. Šių paskolų apimtys jau nebėra nereikšmingos – pirmąjį 2011 m. pusmetį šios bendrovės suteikė 138 mln. Lt naujų paskolų. Tačiau, esant labai didelėms metinėms palūkanų normoms, kurios svyruoja nuo 100% iki 250%, perkamoji galia dėka šių paskolų didėja daug mažesnės perkamosios galios ateityje sąskaita. (Mačiulis, Vrubliauskienė, Šečkutė, 2011)

Pirmąjį 2011 m. pusmetį vartotojų kainos augo sparčiau, nei prognozuota balandžio mėnesį, daugiausia dėl aukštos naftos ir žaliavų kainų. Gegužės mėnesį metinė infliacija siekė net 5%, tačiau birželį ir liepą kainos mažėjo. Prognozuojame, kad vidutinė metinė infliacija šių metų pabaigoje bus 4%, o 2012 m. sumažės iki 2,5%.

Atsižvelgdami į prielaidą, kad 2012 m. turėtų atpigti beveik visos žaliavos, išorinis spaudimas vartotojų kainų infliacijai Lietuvoje bus nedidelis. Tačiau didėja vidaus veiksmų vaidmuo: labiau ekspansyvi valdžios ekonominė politika (minimalaus darbo užmokesčio ir pensijų didinimas) sudarys daugiau galimybių gamintojams ir mažmenininkams kelti prekių ir paslaugų kainas. Nuo ekonomikos atsigavimo pradžios gamintojų kainos už prekes, parduodamas už Lietuvos ribų, kilo daug sparčiau nei vietinėje rinkoje parduodamų prekių kainos. Liepa buvo pirmas mėnuo, kai ši tendencija pasikeitė ir šalies viduje parduodamų prekių metinė gamintojų kainų infliacija buvo didesnė. 2013 m. infliaciją lems tie patys vidiniai veiksniai, prognozuojama, kad 2013 m. kainos augs 3%. (Mačiulis, Vrubliauskienė, Šečkutė, 2011)

Artėjant rinkimams į Seimą, kurie vyks 2012 m. pabaigoje, atsiras populistinių, tačiau kartais visai neproduktyvių ir neadekvačių, pažadų ir pasiūlymų. Jau buvo žadėta, kad pensijos bus grąžintos į 2009 m. lygį (2010 m. ir 2011 m. jos buvo sumažintos biudžeto konsolidavimo tikslais), o tai reiškia, kad vidutinė metinė pensija padidės beveik 5,5% ir šalies biudžetui kainuos mažiausiai 600 milijonus litų.

Labai tikėtina, kad kitais metais minimali mėnesio alga, kuri šiuo metu yra 800 litų, bus padidinta iki 900 litų. Finansų ministerijos skaičiavimais, biudžetui tai kainuos dar 100 milijonų litų, todėl iki šiol ji priešinosi šiam padidinimui, nepaisant stipraus spaudimo iš profsąjungų pusės. Tačiau papildomas išlaidas kompensuos papildomos mokesčių pajamos – šiuo metu minimalią algą gauna tik 5,7% visą darbo laiką dirbančių darbuotojų valstybiniame sektoriuje, o privačiame sektoriuje už minimalų atlygį dirba 11,7% darbuotojų. Mažos įmonės šiam padidinimui vis dar priešinosi (tai natūralu, atsižvelgiant į struktūrinę nedarbą), tačiau tikėtina, kad kitais rinkimų metais vyriausybė pasinaudos šia korta.

Valstybės biudžeto pajamos augo dėl spartaus nominalaus BVP augimo ir jau beveik siekia šiems metams užsibrėžtus ambicingus planus. Pirmoje metų pusėje valstybės biudžeto pajamos buvo 10,9% didesnės nei tą patį praėjusių metų laikotarpį ir tik 2,7% atsiliko nuo plano. PVM ir pajamų mokesčių pajamų surinkimas viršijo planą, tačiau akcizai nuo užsibrėžto rodiklio atsiliko 6,7%. Situacija gali šiek tiek pagerėti antrąjį šių metų pusmetį, jeigu įvairios kovos su kontrabanda priemonės duos rezultatų, ir jeigu Baltarusija toliau ribos prekybą degalais Lietuvos pasienyje. Atsižvelgiant į tai, prognozuojama, kad šių metų valdžios sektoriaus deficitas bus 5,2% BVP ir toliau mažės – 2012 m. iki 3%, o 2013 m. – iki 2%. (Mačiulis, Vrubliauskienė, Šečkutė, 2011)

Atrodo, kad tarptautinė konjunktūra yra palanki Maastrichto kriterijų įvykdymui 2012 m. ir euro įvedimui 2014 m. pradžioje. Lėtėjant pasaulio ekonomikos augimui ir mažėjant žaliavų kainoms, mažėja ir infliacija Lietuvoje. Tačiau panašu, kad ES bus mažiausiai trys valstybės su vidutine metine infliacija žemiau 1%, dėl to Maastrichto kainų stabilumo kriterijus bus kiek didesnis nei 2%. Tai reiškia, kad papildomas (ar tiesiog tolimesnis) taupymas gali padėti sumažinti infliaciją tiek, kad ji būtų žemesnė už minėtą lygį.

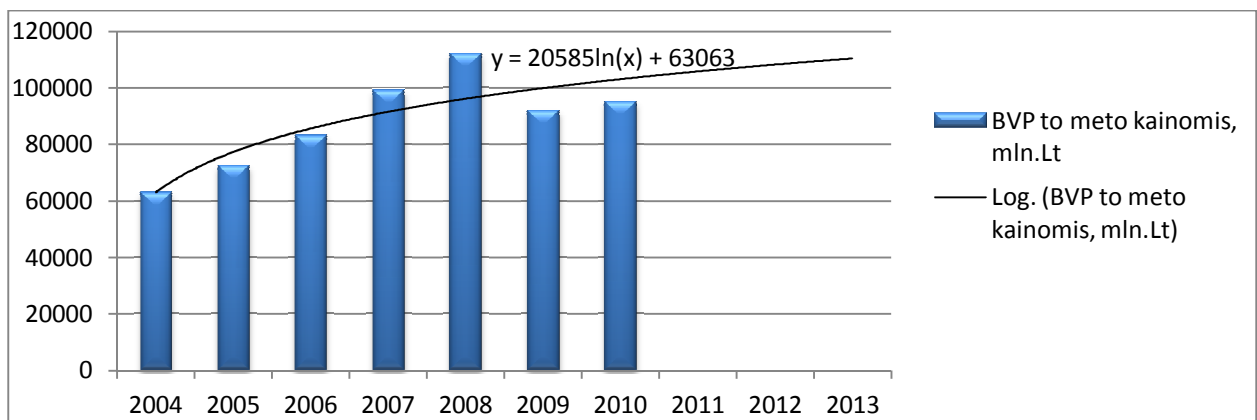
Politikus pernelyg užliūliavo geri BVP rodikliai ir mokesčių pajamos, išaugusios dviženkliais skaičiumi. Tačiau toliau blogėjant pasaulinei situacijai, BVP augimas ir mokesčių pajamos 2012 m. gali sumažėti. Tokiu atveju, net jeigu Lietuva atitiks kainų stabilumo konvergencijos kriterijus, valdžios sektoriaus biudžeto deficito 3% BVP kriterijus nebus įvykdytas. Antrą kartą iš eilės Seimo rinkimai artėja pačiu netinkamiausiu laiku. Politinis elitas galėtų ir turėtų sutikti, kad euro įvedimas strateginiu požiūriu yra būtinas, ir susilaikyti nuo valdžios išlaidų didinimo prieš rinkimus. Jeigu Lietuva kitais metais neįvykdys Maastrichto kriterijų, euro įvedimą gali tekti atidėti neribotam laikui. (Mačiulis, Vrubliauskienė, Šečkutė, 2011)

3.3. Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos vystymosi perspektyvų modelis

Šiame skyriuje bus įvertintos nekilnojamojo turto rinkos perspektyvos artimiausiu laiku bei pateikti siūlymai dėl bendros NT rinkos raidos. Iš pradžių bus aptartos galimos priežastys, kaip NT rinka yra priklausoma nuo įvairių faktorių. Tikslas - pateikti turto rinkos vystymosi perspektyvų modelį, kurį būtų galima pritaikyti Lietuvoje. Šis modelis turėtų remtis pastarųjų metų NT rinkos rodiklių ir ateinančių metų perspektyvomis, įvertinant šiandienos ekonominę situaciją.

Visų pirma bus įvertintos jau aptartų rodiklių prognozės prognozavimo funkcijos (Trend) pagalba. Šiai analizei bus naudojamas logaritminis Trend'as, kurio dėka bus atlikta pasirinktų rodiklių prognozė. Pasirenkami tie rodikliai, kurių nagrinėjamo laikotarpio pokyčiai buvo labiausiai panašūs su nekilnojamojo turto kainų pokyčiais – matoma didžiausia sąsaja. Nagrinėjami rodikliai – BVP, vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis, materialinės investicijos, palūkanų norma, infliacija bei SSKI.

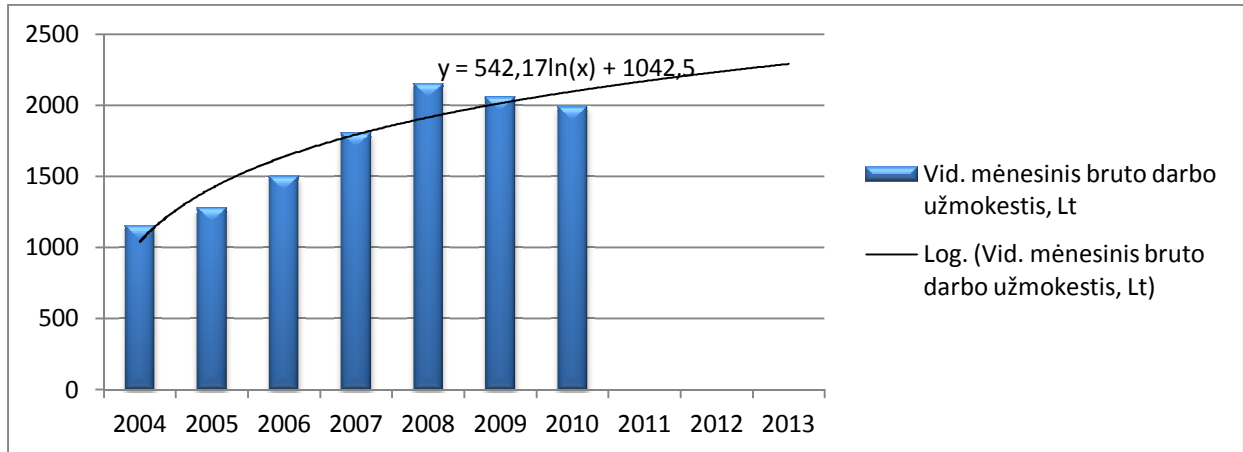
BVP prognozė pateikiama 3.3.1. paveiksle. Pagal gautą logaritminę funkciją matoma, kad funkcijos paklaida yra apie 10%, dėl to prognozuojant ateinančius tris metus, būtina į ją atsižvelgti. 2013 m. apskaičiuotas prognozuojamas BVP yra 110460 mln. Lt. Tačiau atsižvelgiant į tai, kad ekonomika tik pradėjo atsigaivinti po krizės – BVP Trend linija kyla nežymiai, tenka pritaikyti paklaidą, tuomet BVP prognozė 2013 m. būtų apie 99400 mln. Lt. Žvelgiant abstrakčiai – situacija gerės. Ši prognozė labai panaši su prognozėmis, kurias pateikia nagrinėti bankai.



3.3.1. BVP prognozė iki 2013 m.

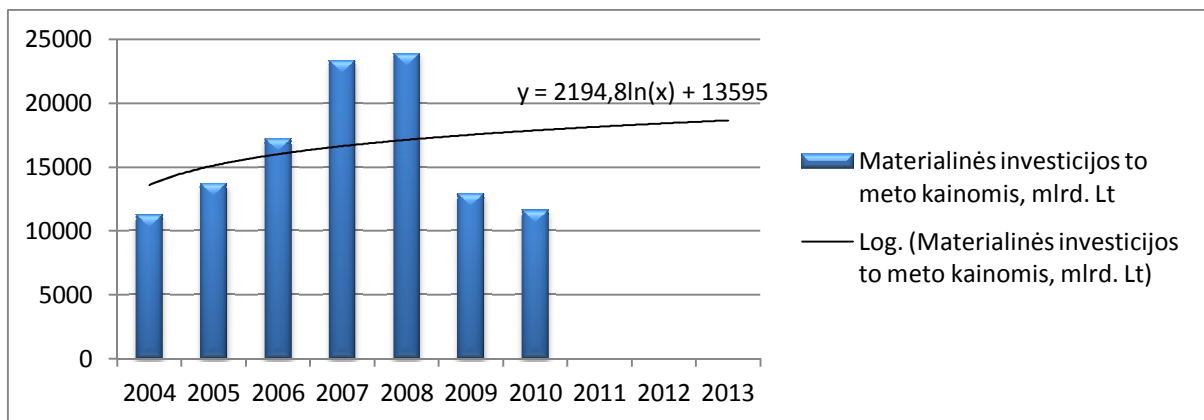
Toliau bus apskaičiuota BDU prognozė, iš kurios taip pat matyti teigiami, bet lėti ateities pokyčiai. Situacija pavaizduota 3.3.2. paveiksle. Šios funkcijos paklaida apie 7%. Pagal Trend funkciją 2013 m. vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis turėtų būti 2290 Lt. Įvertinus paklaidą ir tai jog paskutiniuosius metus atlyginimas mažėjo, gaunamas 2150 Lt vidutinis mėnesinis BDU. Darbo

užmokestis turėtų kilti, apibendrinant visą Trend funkcijos kryptį. Palyginus šią prognozę su bankų atliktomis prognozėmis, taip pat matomas panašumas – BDU kils ir pagal prognozuojamus kilimo procentus vidutinis mėnesinis BDU turėtų būti tarp 2100 ir 2200 Lt.



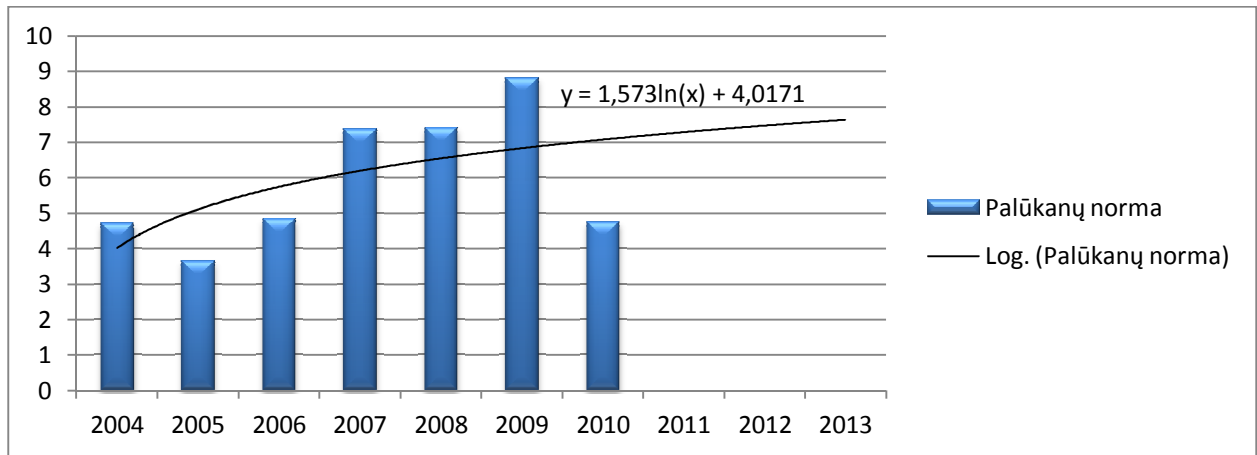
3.3.2. Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio prognozė iki 2013 m.

Dar vienas nagrinėjamas rodiklis – materialinės investicijos. Kaip matyti iš 3.3.3. paveikslo, MI kaita turi gana didelę amplitudę, dėl to prognozinės Trend funkcijos paklaida siekia net 25%. Iš jos apskaičiuojama, kad 2013 m. MI turėtų būti apie 18600 mlrd. Lt. Tačiau įvertinant paklaidą ir gana lėtą keleto metų pokytį po NT kainų „būmo“, gaunama, kad materialinės investicijos turėtų vis tiek didėti ir siekti apie 14000 mlrd. Lt 2013 m. Bankų prognozės pateikia panašius spėjimus – investicijos turėtų didėti.



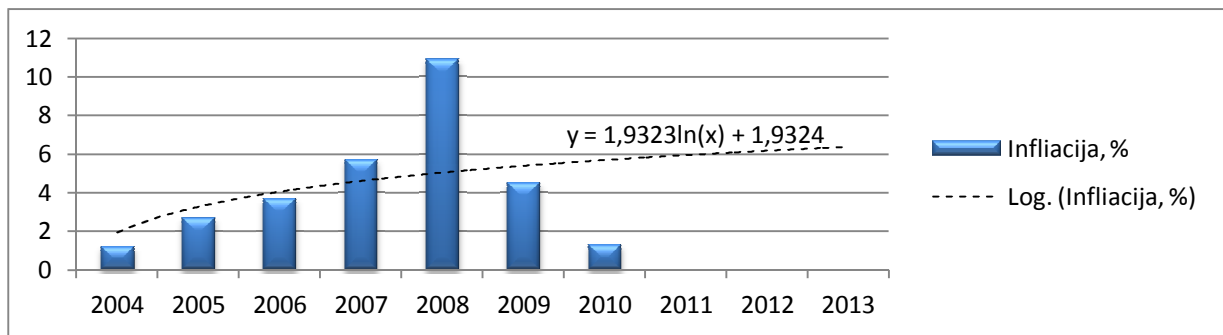
3.3.3. Materialinių investicijų prognozė iki 2013 m.

Kitas nagrinėjamas rodiklis yra palūkanų norma. Jos pokyčiai ir Trend logaritminė funkcija matoma 3.3.4. paveiksle. Iš jos taip pat matyti didesnė funkcijos paklaida, ji yra apie 22%. Pagal ją, 2013 m. palūkanų norma turėtų siekti 7,6%. Atsižvelgiant į pastaruosius bankų paskolų išdavimo pokyčius ir sugriežtinimus, palūkanų norma mažėti neturėtų, tačiau tiek didėti jai taip pat nėra pagrindo, todėl svarbu atsižvelgti į paklaidą. Tuomet palūkanų normos dydis 2013 m. būtų apie 5-6%. Matant Trend funkcijos kryptį nesunku nuspėti, kad augimas turėtų būti lėtas. Tai, priešingai nei prieš tai nagrinėti rodikliai, būsto kainas įtakos atvirkštiniu procesu.



3.3.4. Palūkanų normos prognozė iki 2013 m.

Paskutinis nagrinėjamas rodiklis taip pat turintis įtakos nekilnojamojo turto kainoms (tačiau mažesnės) yra infliacija. Nagrinėjama prognozė pavaizduota 3.3.5. paveiksle. Dėl šio dydžio kasmetinių didelių pokyčių Trend funkcijos paklaida taip pat yra labai didelė – net 42%. Kadangi šis rodiklis būsto kainas įtakoja mažiausiai iš nagrinėjamųjų, galima vertinti tiesiog jo pokytį – matomas nedidelis didėjimas, tačiau panašus į stabilizaciją. Apskaičiuojant 2013 m. prognozę, gaunama, kad tais metais infliacija turėtų siekti 6,3%, tačiau atsižvelgiant į BVP ir BDU prognozes (lėtas kilimas), pritaikoma paklaida ir gaunama, kad infliacija turėtų būti apie 3,7 %. Pritaikius paklaidą, prognozė yra panaši į bankų prognozes ateičiai (bankų infliacijos prognozė 2013 m. yra 3%).



3.3.5. Infliacijos prognozė iki 2013 m.

Vertinant visų rodiklių pokyčius bendrąja prasme bei jų įtakos stiprią nekilnojamojo turto kainoms, matoma, jog BVP, vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis bei materialinės investicijos (rodikliai, kurie būsto kainą įtakoja teigiamai – didėjimo prasme) prognozuojamai didės per ateinančius kelis metus, kas rodo ir NT kainų didėjimą. Tačiau didės ir tie rodikliai, kurie būsto kainas veikia neigiamai – palūkanų norma ir infliacija. Palyginus vienu ir kitų prognozuojamus didėjimų tempus, matoma, kad daugiau didėja BVP, vidutinis mėnesinis BDU ir MI, iš to matoma, jog per ateinančius metus nekilnojamojo turto kainos, turėtų kilti, tačiau nežymiai – neviršijant 5% pokyčio (lyginant su praėjusiais metais) per metus.

Tačiau iš prognozavimo analizės yra pakankamai sunku nustatyti tikruosius rodiklių pokyčius 2011 – 2013 m., kadangi rašant šį darbą buvo remtasi duomenimis iki 2010 m. pabaigos, o per kelis paskutinius metų mėnesinius Lietuvą dar sukrėtė banko „Snoras“ bankrotas ir nėra vertinamas šio įvykio poveikis nekilnojamojo turto rinkai. Iki tol Lietuvoje buvo bendras šalies ekonomikos ciklo pokytis, kuris dar įvardinamas kaip recesija, ko pasekoje visų šalies ūkio sektorių augimas sustojo, o pati šalies ekonomika pradėjo „susitraukti“.

Šią recesiją galime iš dalies susieti su NT rinkos dalyvių lūkesčiais dėl būsto kainų pokyčių. Jau nuo pat 2008 m. pradžios Lietuvos būsto rinkos dalyviai nebepuoselėjo optimistinių rinkos raidos lūkesčių, kurie per metus išties dar labiau sumenko. Akivaizdžiai mažėjantys tiek pasaulio, tiek Lietuvos ekonominiai rodikliai, pakankamai greitai būsto paskolų ir statybų sektoriaus kreditavimo sąlygų pasikeitimai, miglotos ūkio ateities plėtros prognozės lėmė spartų būsto pardavimų ir nuomos kainų kritimą bei naujos statybos būsto pasiūlos sumažėjimą visoje šalyje. Neigiami kainų pokyčiai 2008 - 2010 metais buvo fiksuojami visuose gyvenamosios paskirties NT segmentuose: ekonominės ir prabangios klasės butų ir namų, žemės sklypų. Situacija išties radikaliai keitėsi, kadangi ankstesniais metais visuomenė gyveno ateities lūkesčiais, o ne realiai įvertinusi savo finansines išgales. 2005 – 2008 m. laikotarpiu visuomenė buvo maitinama mitais, kad būstas negali pigti, nes:

- būsto paklausa išliks visada - pagal apsirūpinimą gyvenamuoju plotu vienam gyventojui Lietuva smarkiai atsiliko nuo ES vidurkio;

- žemės kainos negali mažėti - žemė yra ribotas išteklius ir niekada nepigs, nes niekas jos daugiau nepagamins;
- statybos negali pigti - viskas brangsta - darbo jėga, kuras, resursai, statybinės medžiagos;
- gyvenamasis plotas Senamiestyje ir kitose prestižinėse vietose net per didžiausias krizes nepigs - tai saugi investicija.

Pagal šias nuostatas NT rinka turėjo visas galimybes neribotą laiką plėstis ir didėti. Ankstesniuose skyriuose buvo matyti, kad 2006 – 2008 m. vyko bene didžiausia nuo Lietuvos nepriklausomybės laikų „statybų karštligė“, kur per kelis metus buvo sukurta, tiek, kiek per ankstesnius 15 metų kartu sudėjus. Šiuo metu Lietuvos NT rinka mažiausiai prognozuojama ūkio sritis, kadangi kaip matėme iš 3.3.1. ir 3.3.5. paveikslų tik BVP ir palūkanų normos pokyčiai rodo nežymias pokyčių tendencijas. Atsižvelgiant į išnagrinėtų rodiklių ateities prognozes, galima padaryti bendrą išvadą, kad 2011 m. atsigauvant rinkai kainos kilstels. Tas kilimas turėtų būti nežymus arba bent jau nebus kainų mažėjimo. Tačiau vertinant paskutiniuosius įvykius, susijusius su „Snoro“ banku, peršasi kelios hipotezės. Viena jų yra tokia, kad po nevisų „Snoro“ indėlių atgavimų pavasarį galime sulaukti dar vienos krizės. Taip pat gyventojai gali pradėti nebepasitikėti bankais, atgavę indėlius iš banko „Snoras“, nenorės jų laikyti kitame banke, bijodami dar vieno bankroto, o laikyti pinigus „kojinėje“ nesaugu – teks investuoti. Šiuo atžvilgiu saugesnė investicija nekilnojamasis turtas. Daugėjant NT pirkimams gali šiek tiek kilti kainos.

Toks bandymas pateikti siūlymą yra reikšmingas tuo atveju, jei norima pakankamai nesunkiai įvertinti NT rinkos pasikeitimo galimybes remiantis tam tikrais pasirinktais rodikliais, glaudžiai susijusiais su NT rinkos pokyčiais. Analizėje pasirenkami penki rodikliai, kurie buvo plačiai analizuoti ankstesniuose skyriuose, ir kurių dėka bus įmanoma pateikti detalesnę ir tikslesnę NT rinkos vertinimo modelį nei iki šiol. Modelio pateikimas paremtas grafiniu šių rodiklių pokyčių atvaizdavimu penkių skalių matricos pagalba. Kadangi kalbant apie NT rinką, paskutiniaisiais metais susidurta su plačiai naudojamu „NT burbulo“ terminu, tai šis terminas leis kaip tik ir pavaizduoti, kokio dydžio buvo pati NT rinka: kaip ji paskutiniaisiais metais plėtėsi, kaip nuo 2008 m. pradėjo trauktis, kokios galimos tolimesnės jos kryptys. Modelio rezultatas pateiktas 9 priede.

Modelyje vaizduojami paskutiniai penki metai (nuo 2006 m.) ir 2013 m. prognozė.

Kaip matyti iš 9 priede pateikto paveikslo informacijos, 2006 m. (modelyje pažymėta mėlyna spalva) NT rinka užėmė didžiausią plotą ir buvo fiksuojamas bene didžiausias „NT burbulas“ per visą nagrinėjamą laikotarpį - ypač materialinių investicijų ir BVP dėka. Nuo 2007 m. (modelyje pažymėta raudona spalva) NT rinka šiek tiek padidėjo ir per nagrinėjamą laikotarpį užimė didžiausią plotą. Užimamas plotas atitinka nekilnojamųjų kainų kainų „burbulo“ dydį.

Situacija ėmė keisti nuo 2008 m. (modelyje pažymėta žalia spalva), kai smarkiai pamažėjo MI, šiek tiek pamažėjo BVP, o infliacija kilo, palūkanų norma išliko panaši – ėmė kristi nekilnojamojo turto kaina. O 2009 m. (modelyje pažymėta geltona spalva) bendra situacija pasiekė žemiausią lygį – kainos galutinai sumažėjo iki žemiausios vertės, tą įtakojo labai dideli BVP, BDU ir MI neigiami procentiniai pokyčiai, mažėjant NT kainoms dar labiau krito BVP, mažėjo darbo užmokestis ir labai sumažėjo materialinių investicijų, kad ir paskatino visišką kainų smukimą. Iš modelio matyti, kad būtent 2009 m. buvo pasiektas NT kainų „dugnas“.

Nuo 2010 m. (modelyje pažymėta rožine spalva) situacija gerėjo, kainos truputį ūgtelėjo, stabilizavosi bendra ekonominė situacija – smarkiai padaugėjo materialinių investicijų ir padidėjo BVP, darbo užmokestis kito nežymiai, infliacija sumažėjo, tačiau šiek tiek kilo palūkanų norma.

Ateities prognozė 2013 m. (modelyje pažymėta juoda spalva) rodo gana teigiamas perspektyvas, lėtus bet racionalius materialinių investicijų kilimus, BVP ir DBU didėjimą. Taip pat stabilesnę infliaciją bei palūkanų normas – visa tai atspindi taisyklinga penkiakampio forma, kas rodo NT kainų lėtą didėjimą ir stabilumą.

Modelio privalumai: pritaikomas NT atskiriems segmentams, taip pat atskiroms šalims; pateikiamas supaprastintas grafinis „NT burbulo“ vaizdas; modelio pagrindu galima kurti scenarijaus metodą, kur būtų nurodyti ir papildomai įtakojantys veiksniai; pasirinktos vienerarūšės duomenų sistemos. Galimi modelio trūkumai: modelį būtų galima papildyti įvedant kitus rodiklius (pvz. būstų sandorių skaičiaus pokytis ir pan.).

*** Trečiojo skyriaus apibendrinimas.** Apžvelgiant pasaulines prognozes bendrai galima teigti, jog ekonomikoje šiuo metu tvyro pesimizmas ir baimės. JAV atsigavimas po krizės lėtėjo, Europa laikėsi geriau. Parengti trys prognozės scenarijai. Pirmojo tikimybė 60% - iki 2013 m. prognozuojamas pasaulinis augimas iki 4% per metus, kai „išbrendama“ iš susidariusios padėties. Antrojo tikimybė 30% - prasidės nauja pasaulinės ekonomikos krizė, kai BVP kris žemiau 2%. Šiame scenarijuje prognozuojamas lėtas augimas ir didelis nedarbas. Trečiasis scenarijus yra 10% tikimybės – jame pasaulinis augimas pasiekia 5% kitais metais. Toks scenarijus galėtų būti sustiprėjus pasitikėjimui politikais. 2011 m. JAV BVP augimas prognozuojamas 2,1%, 2012 m. – 2,3%, o 2013 m. – 2,7%. Euro zonoje BVP augimas prognozuojamas mažėti nuo 1,7% šiemet iki 1,3% 2013 m. Japonijoje prognozuojamas atstatymas, o Kinijai prognozuojamas spartus ekonominis augimas, dėl stebinančiai geros dabartinės padėties. Taip pat prognozuojamas naftos kainų kritimas iki 2013 m., kaip ir infliacijos sumažėjimas. JAV doleris ir

Didžiosios Britanijos svaras išaugs euro atžvilgiu. Japonijos jena nuvertės, o Kinijos juanio vertė išaugs dolerio atžvilgiu.

Nagrinėjant padėtį Lietuvoje, prognozuojama, kad ekonomika 2012 m. augs 4,7%, o 2013 m. BVP augimas lėtės ir sieks 4,5%. Infliacija šių metų pabaigoje turėtų siekti 4%, o 2012 m. sumažės iki 2,5%. 2013 m. vartotojų kainos turėtų didėti apie 3%. Bendrai pagrindinės sąlygos ir perspektyvos gerėja. Svarstant riziką, dėl pasikartojančio nuosmukio, Lietuvos ekonomika šiuo metu yra stipresnė ir labiau subalansuota nei 2008 m., tai riziką sumažina. Privatus sektorius turi mažesnius įsipareigojimus, finansų sektorius geresnius kapitalo likvidumo rodiklius, tad sumažėjus įsiskolinimui namų ūkiuose ir padidėjus santaupoms nereikės sumažinti vartojimo. Prognozuojama, kad 2011 m. antrą pusmetį prekių ir paslaugų eksporto augimas turėtų siekti 14%, o 2012 m. augs dvigubai lėčiau, 2013 m. jo tempai bus dar lėtesni. Investicijos šiais metais augo 41%, tai buvo pagrindinė BVP augimo varomoji jėga, tačiau jų augimo prognozės 2012 m. yra mažesnės. Tiesioginės užsienio investicijos turėtų augti 2011 ir 2012 m., tačiau augimas bus lėtas. To priežastis – dar nepalanki verslo aplinka ir tai, kad didžioji dalis verslo investicijų yra sukoncentruotos į paslaugas, kurioms reikia mažesnio kapitalo.

Po Lietuvos Statistikos departamento atlikto gyventojų surašymo, išaiškėjo, kad Lietuvoje šiuo metu yra tik 3,05 mln. gyventojų, kai planuota buvo 3,25 – 3,5 mln. Tam įtakos turėjo emigracija ir neigiami natūralūs pokyčiai. Ilguoju laikotarpiu tai neigiamai paveiks darbo jėgos skaičių ir potencialų BVP augimą. Trumpuoju – nedarbo problema. Pagal Darbo biržos duomenis artimiausiu metu užimtumo lygis pradės sparčiai kilti. Taip pat ir darbo užmokestis (2012 ir 2013 m.) – prognozuojama apie 3%. Didėjo naujų vartojamųjų paskolų apimtys, labai įspūdingą rezultatą parodė „greitieji kreditai“ – paskolų išaugo beveik 40%. Tikėtinas minimalaus darbo užmokesčio didėjimas (nuo 800 Lt iki 900 Lt).

Prognozinėje analizėje buvo ištinti penkių rodiklių pokyčiai ir pagal juos paskaičiuotos ateities prognozės trims metams. Rodikliai pasirenkami tokie, kurių pastarųjų dešimties metų pokyčiai labiausiai panašūs į nekilnojamojo turto kainų pokyčius. Tai BVP, vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis, materialinės investicijos, palūkanų norma ir infliacija. Pagal atliktus skaičiavimus ir pritaikytas paklaidas, gauti tokie duomenys: NT kainų kilimą teigiamai įtakojantys rodikliai (BVP, vidutinis mėnesinis BDU ir MI) augs, o neigiamai veikiantys (palūkanų norma ir infliacija) taip pat augs, tačiau lėtesniu tempu. Iš to gauta prognozė, kad NT kainos ateityje turėtų augti, tačiau lėtai. Taip pat pagal šių rodiklių duomenis suformuotas nekilnojamojo turto kainų vystymosi tendencijų modelis. Jis pateiktas grafinių pavidalu, iš kurio aiškiai matyti NT kainų „apimtys“. Modelyje taip pat pateikiama prognozė 2013 m., iš kurios matyti, gana vienodi visų rodiklių metiniai pokyčiai.

IŠVADOS IR SIŪLYMAI

Atliekant Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos pokyčių ekonominį vertinimą, nustatyta, kad Lietuvos NT rinka buvo įtakota daugelių objektyvių ir subjektyvių veiksnių, lėmusių NT kainą atskiruose segmentuose. Apibendrinant darbą, galima daryti tokias išvadas ir pateikti tokius siūlymus, kurie turėtų padėti įvertinti Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos pokyčius, jų perspektyvas:

1. Nekilnojamojo turto rinka apima pirkimą, pardavimą, ir žemės, gyvenamųjų bei negyvenamųjų pastatų vystymą. Svarbiausi nekilnojamojo turto rinkos dalyviai yra savininkai, architektai, statybininkai, nekilnojamojo turto agentai, nuomininkai, pirkėjai ir t.t. Nekilnojamojo turto rinkos plėtra priklauso nuo ekonominio arba laukiamo augimo. Gyventojams priklausančių nekilnojamojo turto objektų rinka tariamai priklauso nuo šeimų pobūdžio ir jų finansinių galimybių įsigyti namus (butus). Kadangi pagrindiniai nekilnojamojo turto rinkos elementai yra paklausa ir pasiūla, tai kainų lygį labai dažnai reguliuoja rinkos mechanizmas, t.y. esant tam tikram nekilnojamojo turto skaičiui koreguojasi ir kaina. Nekilnojamojo turto rinkoje pirkėjai formuoja nekilnojamojo turto paklausą, o pardavėjai - pasiūlą. Pažymėtina, jog nekilnojamojo turto rinka skirstoma pagal įvairius požymius, tačiau populiariausias yra skirstymas į gyvenamojo ir komercinio nekilnojamojo turto rinkas. Galima teigti, kad nekilnojamojo turto vertę rinkoje lemia daugelis veiksnių, bet ko gero svarbiausias iš jų būtų žmogiškasis faktorius. Taip, kaip visuomenė ar individualūs asmenys traktuoja savo požiūrį į esamo NT vertę tuo laikotarpiu ir kaip numato jos kitimą būsimoju laikotarpiu, apsprendžia jų norą ir galimybes įsigyti NT.
2. Didžiausi nekilnojamojo turto kainos pokyčiai fiksuojami 2001 m. ir 2005-2006 m., kada būtų kainų padidėjimas kasmet buvo nuo 114 proc. (2001 m. ir 2005 m.) iki 121 proc. (2006 m.) lyginant su prieš tai buvusiais metais. Nuosavų namų kainos labiausiai didėjo 2005 ir 2006 m., kur jų kainos priaugis sudarė atitinkamai 19 ir 22 proc. lyginant su prieš tai buvusiais metais. Butų kainos labiausiai didėjo 2005 (17 proc.) bei 2001 m. ir 2006 (po 10 proc.). Pažymima, kad 2008 m. pradėtas fiksuoti spartus nekilnojamojo turto kainų mažėjimas, kur lyginant būsto kainas su 2007 m., nustatytas 6,7 proc. būsto kainos sumažėjimas. Kaip matyti iš kainų kitimo dinamikos, 2008 m. fiksuojant nekilnojamojo turto vertės kritimą, pastebėta, kad labiausiai būsto vertė krito gyvenamųjų namų segmente – apie 7,6 proc. Tuo tarpu butų kainos sumažėjo tik 6,4 proc. lyginant su 2007 m. Iki 2009 m. kainos lyginant su aukščiausiu jų lygiu 2007m. nukrito apie 40 %, o 2010 m. kainos stabilizavosi ir ėmė kilti.

3. Pastebėta, kad didėjant infliacijos lygiui bei darbo užmokesčiui sąlyginai mažėjo statybų sektoriaus augimas, t.y. santykinai sukuriama kasmet mažiau BVP. Nustatyta, kad statybų sektorius ypač 2006 – 2008 m. parodė stulbinančius plėtros rezultatus, kuomet per 2006 – 2008 m. buvo pastatyta daugiau pastatų nei per ankstesnius 2000 – 2005 metus. Nors statybų sektoriuje ir didėjo statybos sąnaudų kainų indeksas, tačiau jis iš esmės neįtakojė bendrojo būsto kainų pokyčio. Didžiąja dalimi prie aktyvaus nekilnojamo turto rinkos kreditavimo prisidėjo 2003 – 2004 m. nustatytos mažos palūkanų normos, ko pasekoje, įvertinus ir nuosavo būsto poreikį, gyventojai pradėjo imti būsto paskolas nuosavam būstui įsigyti.
4. Remiantis bankų ateities prognozėmis, ekonomika turėtų atsigauti, tačiau atsigavimas prognozuojamas lėtas ir dėl jo reikės įdėti pastangų. Taip pat neatmetama dar vieno ekonomikos nuosmukio galimybė, kuri neabejotinai paveiks ir nekilnojamojo turto kainas. Tačiau lyginant praeito laikotarpio prieškrizinę padėtį su dabartine, šiuo metu Lietuva yra ekonomiškai stipresnė, nei 2008 m., todėl jei smukimas ir bus, tai jis bus ne toks „stiprus“, kaip prieš kelis metus.

Siekiant įvardinti Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos pokyčių prielaidas bei numatyti bendras jų tendencijas, galima pateikti praktinius siūlymus, kurie atsispindi iš tiriamosios darbo dalies bei Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos perspektyvų modelio rezultatų:

1. Lietuvos bankas turėtų tiksliau fiksuoti blogųjų būsto paskolų kiekį šiuo metu esantį rinkoje, kadangi nežinant informacijos, o jos šalies komerciniams bankams neatskleidžiant, sumažėja galimybė išvengti būsimųjų blogųjų paskolų portfelio augimo ateityje. Pavyzdžiui, komerciniam bankui užfiksavus 3-4 proc. blogųjų paskolų portfelyje kiekį, būtų galima pateikti siūlymus patiems bankams, pagal namų ūkių paskolų vartojimo ir išlaidų įpročius. Ši informacija turėtų būti pateikiama viešai, tokiu būdu numatant prevenciją namų ūkiams pervertinantiems savo finansines galimybes imti būsto paskolą. Pateikiant tokią informaciją, būtų sukuriamas tarsi blogosios būsto paskolos turėtojo „portretas“, t.y. žmonės prieš imdami paskolas galėtų palyginti savo galimybes (pagal išlaidas, pajamas, šeimos struktūrą, įsipareigojimų finansinėms institucijoms mokėjimų dažnumą ir pan.), ko pasekoje tai suveiktų kaip savaiminė prevencinė priemonė – būsimas paskolos prašytojas, įvertintų, kokius kriterijus jis atitinka, o kokius ne, ir nusprendžia ar verta imti būsto paskolą tuo metu ar ne. Šis būdas nebuvo taikomas NT „burbulo“ metu, kada, kaip jau buvo minėta darbe, būsto pirkėjai rėmėsi ateities lūkesčiais, atitraukiant dėmesį nuo savo galimybių įvertinti mokėjimo perspektyvas ilguoju laikotarpiu. Jei tokia informacija būtų pateikta

- (neįtakojant kitiems veiksniams, bei komercinių bankų plėtrai šalyje) šiuo metu būtų mažiau nemokių namų ūkių.
2. Lietuvos statistikos departamentui, remiantis šalies nekilnojamojo turto kadastrų duomenimis, reguliariai reikėtų atnaujinti nekilnojamojo turto rinkos subjektų kainų pokyčių analizę, išskaidant į NT turto naudotojus. Kol kas ši informacija yra daugiau bendrinio pobūdžio ir netinka vertinti atskirų regionų, kuriose vyrauja dideli kainų pokyčiai, NT objektams.
 3. Kadangi pastaruoju metu buvo sugriežtintos bankų NT kreditavimo sąlygos, sumažėjo būsto paskolų. Tačiau šis procesas turėtų būti griežtai kontroliuojamas ir prižiūrimas, kadangi kyla rizika bankams beieškant naujų klientų taikyti jiems „išlygas“, tyčia neatsižvelgiant į sugriežtintus kreditų išdavimo nurodymus.
 4. Taip pat turėtų būti sugriežtintas nekilnojamojo turto vertintojų kaip ekspertų darbas. Kadangi šiuo metu šios profesijos atstovai dirba ne su pačia naujausia VĮ Registrų Centras pateikiama faktinių pirkimo-pardavimo sandorių statistika. Taip gali būti atliekami netikslūs vertinimai (kadangi absoliuti dauguma vertinimų atliekami lyginamosios vertės metodų ir turi būti lyginami su sandoriais buvusiais ne anksčiau kaip prieš tris mėnesius iki tos dienos).
 5. NT rinkos perspektyvų modelio pagrindu galima kurti scenarijaus metodą, kur būtų nurodomi papildomai įtakojantys veiksniai. Modelį taip pat būtų galima papildyti įvedant kitus rodiklius, pvz. darbo užmokesčio vidurkio pokytį statybų, NT rinkos agentūros, ir finansų sektoriuose; būstų sandorių skaičiaus pokytį tarp įmonių, namų ūkių, viešųjų įstaigų ir pan.

LITERATŪRA

1. **Adomaitienė I., Stalmačenkaitė R.** Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos pokyčių ekonominis vertinimas: magistro darbas: 04 S – Ekonomika. – Šiauliai: Šiaulių Universitetas, 2009. – 93 p. – URL: http://vddb.library.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:E.02~2009~D_20090909_091247-54494/DS.005.0.01.ETD
2. **Belinskaja L., Rutkauskas V.** Būsto kainų burbulo sprogdimas – problemos vertinimas – Vilnius: Vilniaus Universitetas, 2007. <http://www.leidykla.vu.lt/fileadmin/Ekonomika/79/7-27.pdf> [žiūrėta 2011 11 12]
3. **DNB.** Baltijos regiono šalių perspektyvos. <http://www.dnb.lt/apzvalgos/Baltijos-regiono-saliu-perspektyvos/> [žiūrėta 2011 12 01]
4. **Dubinas V.** Nekilnojamojo turto rinka – Vilnius: Lietuvos Informacijos Institutas, 1997. – X p. – ISBN 8764-54-64-1
5. **Galinienė B.** Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija – Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 2004. – X p. – ISBN 9986-19-339-7
6. **Galinienė B., Marčinskas A., Malevskienė S.** Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos ciklai. Ūkio technologinis ir ekonominis vystymas – Vilnius: Vilniaus Universiteto leidykla, 2006. – X p. – ISBN 9645-43-3455-3
7. **Gasilionis A., Kasperavičius R.** Nekilnojamojo turto administravimas – Vilnius: Technika, 2006. – X p. – ISBN 9464-43-2684-2
8. **Jakutis A., Petraškevičius V., Stepanovas A., Šečkutė L., Zaicev S.** Ekonomikos teorija – Vilnius: Eugrimas, 2005. – X p. – ISBN 8654-344-34-3
9. **Korpacz.** Real estate investor survey – Pricewaterhouse Coopers, 2008. http://www.pwcreval.com/value_cycles/home.asp [žiūrėta 2011 09 08]
10. **Lietuvos Bankas.** Suteiktos naujos paskolos nefinansinėms korporacijoms ir namų ūkiams ir jų palūkanų normos. http://www.lb.lt/stat_pub/statbrowser.aspx?group=7279&lang=lt [žiūrėta 2011 11 20]
11. **Lietuvos Respublikos Civilinis Kodeksas** (aštuntoji papildyta laida) – Vilnius: Valstybės žinios, 2009. – 73 p., 293 p. – ISBN 978-9955-30-068-7
12. **Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. IX-391.** Valstybės žinios, 2000. Nr. 58-1705

13. **Lietuvos Statistikos Departamentas.** Bendrasis Vidaus Produktas.

<http://db1.stat.gov.lt/statbank/selectvarval/saveselections.asp?MainTable=M2010101&PLanguage=0&TableStyle=&Buttons=&PXSIId=5992&IQY=&TC=&ST=ST&rvar0=&rvar1=&rvar2=&rvar3=&rvar4=&rvar5=&rvar6=&rvar7=&rvar8=&rvar9=&rvar10=&rvar11=&rvar12=&rvar13=&rvar14=>

[žiūrėta 2011 09 22]

14. **Lietuvos Statistikos Departamentas.** BVP tenkantis vienam gyventojui.

<http://db1.stat.gov.lt/statbank/selectvarval/saveselections.asp?MainTable=M2010102&PLanguage=0&TableStyle=&Buttons=&PXSIId=8771&IQY=&TC=&ST=ST&rvar0=&rvar1=&rvar2=&rvar3=&rvar4=&rvar5=&rvar6=&rvar7=&rvar8=&rvar9=&rvar10=&rvar11=&rvar12=&rvar13=&rvar14=>

[žiūrėta 2011 09 22]

15. **Lietuvos Statistikos Departamentas.** Demografiniai pokyčiai Lietuvoje 2001 – 2010 m.

[http://www.stat.gov.lt/uploads/docs/Demografiniai_pokyciai_2001_2010.pdf?PHPSESSID=.](http://www.stat.gov.lt/uploads/docs/Demografiniai_pokyciai_2001_2010.pdf?PHPSESSID=) [žiūrėta 2011 09 13]

16. **Lietuvos Statistikos Departamentas.** Materialinės investicijos.

<http://db1.stat.gov.lt/statbank/SelectVarVal/Define.asp?Maintable=M4040301&PLanguage=0>

[žiūrėta 2011 09 22]

17. **Lietuvos Statistikos Departamentas.** Materialinės investicijos pagal ekonominės veiklos rūšis.

<http://db1.stat.gov.lt/statbank/SelectVarVal/Define.asp?Maintable=M4040307&PLanguage=0>

[žiūrėta 2011 09 22]

18. **Lietuvos Statistikos Departamentas.** Metiniai vartotojų kainų indeksai

<http://db1.stat.gov.lt/statbank/selectvarval/saveselections.asp?MainTable=M2020104&PLanguage=0&TableStyle=&Buttons=&PXSIId=15594&IQY=&TC=&ST=ST&rvar0=&rvar1=&rvar2=&rvar3=&rvar4=&rvar5=&rvar6=&rvar7=&rvar8=&rvar9=&rvar10=&rvar11=&rvar12=&rvar13=&rvar14=>

[žiūrėta 2011 09 22]

19. **Lietuvos Statistikos Departamentas.** Statistiniai rodikliai Lietuvos ekonomikos ir finansų raidai stebėti, 2011. – 33 p.

20. **Lietuvos Statistikos Departamentas.** Statybos sąnaudų kainų indeksas.

<http://db1.stat.gov.lt/statbank/selectvarval/saveselections.asp?MainTable=M2020415&PLanguage=0&TableStyle=&Buttons=&PXSIId=9050&IQY=&TC=&ST=ST&rvar0=&rvar1=&rvar2=&rvar3=&rvar4=&rvar5=&rvar6=&rvar7=&rvar8=&rvar9=&rvar10=&rvar11=&rvar12=&rvar13=&rvar14=>

[žiūrėta 2011 09 22]

21. **Lietuvos Statistikos Departamentas.** Šalies teritorijoje atlikta statybos darbų savo jėgomis (be PVM). <http://db1.stat.gov.lt/statbank/SelectVarVal/Define.asp?Maintable=M4060201&PLanguage=0> [žiūrėta 2011 09 22]
22. **Lietuvos Statistikos Departamentas.** Tiesioginės užsienio investicijos metų pradžioje. <http://db1.stat.gov.lt/statbank/SelectVarVal/Define.asp?Maintable=M2030204&PLanguage=0> [žiūrėta 2011 09 22]
23. **Lietuvos Statistikos Departamentas.** Tiesioginės užsienio investicijos pagal ekonomikos veiklos rūšis. <http://db1.stat.gov.lt/statbank/SelectVarVal/Define.asp?Maintable=M2030207&PLanguage=0> [žiūrėta 2011 09 22]
24. **Lietuvos Statistikos Departamentas.** Užimtumas. <http://db1.stat.gov.lt/statbank/selectvarval/saveselections.asp?MainTable=M3030905&PLanguage=0&TableStyle=&Buttons=&PXSID=7642&IQY=&TC=&ST=ST&rvar0=&rvar1=&rvar2=&rvar3=&rvar4=&rvar5=&rvar6=&rvar7=&rvar8=&rvar9=&rvar10=&rvar11=&rvar12=&rvar13=&rvar14=> [žiūrėta 2011 09 22]
25. **Lietuvos Statistikos Departamentas.** Užimtumas pagal ekonominės veiklos rūšis. <http://db1.stat.gov.lt/statbank/SelectVarVal/Define.asp?Maintable=M3031003&PLanguage=0> [žiūrėta 2011 09 22]
26. **Lietuvos Statistikos Departamentas.** Vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis. <http://db1.stat.gov.lt/statbank/selectvarval/saveselections.asp?MainTable=M3060836&PLanguage=0&TableStyle=&Buttons=&PXSID=14307&IQY=&TC=&ST=ST&rvar0=&rvar1=&rvar2=&rvar3=&rvar4=&rvar5=&rvar6=&rvar7=&rvar8=&rvar9=&rvar10=&rvar11=&rvar12=&rvar13=&rvar14=> [žiūrėta 2011 09 22]
27. **Nacionalinė Žemės tarnyba.** Statinių apskaita – Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaita. <http://www.nzt.lt/nzt/selectPage.do?docLocator=044F4BDD0DFC11E08600746164617373&language=lt&pathId=641> [žiūrėta 2011 09 22]
28. **Pranulis V.** Marketingo tyrimai: teorija ir praktika – Vilnius: Vilniaus Universitetas, 2007. – X p. – ISBN 9627-36-5797-5
29. **Raslanas S., Tupėnaitė L.** Individualių namų vertinimo ypatumai, taikant lyginamosios vertės metodą – Vilnius: Vilniaus Gedimino Technikos Universitetas, 2007. <http://lt.allconstructions.com/portal/categories/35/1/0/1/article/1436/individualiu-namu-vertinimo-ypatumai-taikant-lyginamosios-vertes-metoda> [žiūrėta 2011 11 13]

30. **Ruokytė M.** Nekilnojamojo turto rinkų ciklai ir juos įtakojuantys veiksniai JAV ir Lietuvoje: bakalauro darbas: 04 S – Ekonomika. – Kaunas: ISM Vadybos ir Ekonomikos Universitetas, 2008. – 58 p. – URL: http://vddb.library.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:E.02~2008~D_20090403_124124-37419/DS.005.0.02.ETD
31. **Rutkauskas A. V.** Finansų ir komercijos kiekybiniai modeliai – Vilnius: Vilniaus Gedimino Technikos Universitetas, 2000. – X p. – ISBN 9373-07-567-4
32. **Rutkauskas A. V.** Nekilnojamojo turto plėtotė, investicijos ir rizika – Vilnius: Technika, 2001. – X p. – ISBN 5670-78-4566-6
33. **SEB.** Pagrindinių Lietuvos makroekonomikos rodiklių prognozės. <http://www.seb.lt/pow/wcp/seblt.asp> [žiūrėta 2011 12 01]
34. **Simanavičienė Ž., Keizerienė E.** Makroekonominių veiksnių įtaka Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos krizei – Kaunas: Kauno Technologijos Universitetas, 2011. <http://internet.ktu.lt/lt/mokslas/zurnalai/ekovad/16/1822-6515-2011-0323.pdf> [žiūrėta 2011 10 13]
35. **Swedbank makroekonomikos apžvalga.** Ekonomikos apžvalga: Lietuva. <http://www.swedbank.lt/lt/previews/privatiems/4/20> [žiūrėta 2011 12 01]
36. **Tupėnaitė L., Kanapeckienė L.** Nekilnojamojo turto kainų burbulas ir jo pasekmės Baltijos šalims – Vilnius: Vilniaus Gedimino Technikos Universitetas, 2009. http://www.mlat.vgtu.lt/upload/jmk_zurn/mla_vol1_no5_103-108_tupenaite.pdf [žiūrėta 2011 10 15]
37. **Valentinas D.** Nekilnojamojo turto rinka – Vilnius: Lietuvos informacijos institutas, 1997. – X p. – ISBN 9986-05-682-9
38. **Vikipedija.** Nekilnojamasis turtas. http://lt.wikipedia.org/wiki/Nekilnojamasis_turtas. [žiūrėta 2011 10 22]
39. **VĮ Registrų Centras.** Būsto kainų pokyčiai. http://www.registrucentras.lt/ntr/stat/busto_kainos.php [žiūrėta 2011 11 13]

ANOTACIJA LIETUVIŲ IR ANGLŲ KALBOMIS

Kuzmicka J. Nekilnojamojo turto rinka Lietuvoje 2000 – 2010 metais ir jos perspektyvos 2011 – 2013 metais / Viešojo sektoriaus ekonomikos magistro baigiamasis darbas. Vadovas doc. dr. G. Černiauskas. – Vilnius: Mykolo Romerio Universitetas, Ekonomikos ir finansų valdymo fakultetas, 2011. – 99 p.

ANOTACIJA

Magistro baigiamajame darbe nagrinėjami Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos pokyčiai, palyginama nekilnojamojo turto kainų diferenciacija ir ją lemiantys veiksniai, bei aptariamos nekilnojamojo turto kainų pokyčių perspektyvos. Pasirinktų rodiklių (būsto kainų pokyčio, infliacijos lygio, palūkanų normos, statybos sąnaudų kainos indeksas ir pan.) apskaičiavimas, leidžia plačiau išvelgti priežastis bei veiksnius, įtakojučius pastarojo dešimtmečio NT rinkos pasikeitimus. Magistro baigiamasis darbas susideda iš trijų dalių. Teorinėje darbo dalyje yra nagrinėjami nekilnojamojo turto ir nekilnojamojo turto rinkos teoriniai aspektai, jų klasifikacija, NT vertę lemiantys veiksniai bei nustatymo metodai, taip pat išnagrinėjami nekilnojamojo turto rinkos ciklo etapai. Metodologinėje darbo dalyje yra atliktas Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos pokyčių ekonominis vertinimas, nustatyta veiksmų įtaka atskiriems nekilnojamojo turto rinką apsprendžiantiems rodikliams, jų dydis bei svarba. Praktinėje darbo dalyje pateikiamas Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos perspektyvų modelis, kuriame atsispindi tiriamojoje darbo dalyje atliktų skaičiavimų rezultatai bei siūlomas NT rinkos modelis 2011 - 2013 metams.

Pagrindiniais žodžiai: nekilnojamojo turto rinka, nekilnojamojo turto rinkos ciklas, nekilnojamojo turto „burbulas“, nekilnojamojo turto kainų krizė.

Kuzmicka J. Lithuania's real estate market in 2000 – 2010 year and it's perspectives in year 2011 – 2013 / Master's Work in Public Sector Economics. Supervisor assoc. prof. dr. G. Černiauskas. – Vilnius: Faculty of Economics and Finance Management, Mykolas Romeris University, 2011. – 99 p.

ANOTATION

The aim of the master thesis is the analysis of real estate market changes in Lithuania, equally compared real estate prices differentiation and its determinants and described real estate market changes

perspectives. The estimation of the selected indicators, like accommodation prices changes, inflation level, interest rate, construction consumption price index, let widely describe the reasons and factors, which have an impact to RE market changes within last decade. Master Final Work consists of three parts. In the theoretic part there is analysis of real estate and real estate market theoretic aspects, their classification, and key factors for setting RE value, likewise their determination methods. In the methodological part of the work, there is performed economical evaluation of real estate market changes in Lithuania, similarly determined key factors impact to particular real estate market indicators, their size and significance. In the practice part of the final work there is proposed model of Lithuanian real estate market prospects, in which there are represented estimated results from the practice research, also the suggested RE market model for 2010 – 2013 year.

Key words: real estate market, real estate market's cycle, real estate markets "bubble", crisis of real estate prices.

SANTRAUKA LIETUVIŲ KALBA

Kuzmicka J. Nekilnojamojo turto rinka Lietuvoje 2000 – 2010 metais ir jos perspektyvos 2011 – 2013 metais / Viešojo sektoriaus ekonomikos magistro baigiamasis darbas. Vadovas doc. dr. G. Černiauskas. – Vilnius: Mykolo Romerio Universitetas, Ekonomikos ir finansų valdymo fakultetas, 2011. – 99 p.

SANTRAUKA

Nekilnojamojo turto (NT) rinka yra visos ekonomikos svarbi sudedamoji dalis. Tai specifinė rinka dėl investicinio prekės pobūdžio ir unikalumo. Šiame darbe apžvelgiama, kas yra turtas, kokia yra rinka, paklausa ir pasiūla, dalyviai bei ciklai, NT rinką įtakojantys veiksniai. Interpretuojama situacija susidariusi NT rinkoje Lietuvoje. Ekonominės sąlygos lemia, kad NT rinka visame pasaulyje pasiekė bumą ir turi pergyventi nuosmukį. Bumas/burbulas – situacija, kai kainos rinkoje formuojamos pirmiausia dėl psichologinių veiksnių ir atitrūksta nuo jas aiškinančių fundamentalių faktorių. Burbulas sprogsta tada, kai investuotojai nebesitiki, kad kainos kils. Tada paklausa sumažėja ir NT rinka krenta žemyn. Nuosmukio pradžia ir viso ciklo trukmė sunkiai prognozuojama. Vidutiniškai NT rinka sugriūna 18 mėnesių iki bankų krizės. Infliacija, palūkanų norma, BVP, investicijų srautai, nuomos kainos, nedarbo lygis, migracija, progresas šalyje, lūkesčiai, poreikiai, informacijos srautas, globalizacija – tai veiksniai, kurie turi įtakos NT rinkos ciklui.

Darbe apžvelgiamos nekilnojamojo turto kainos Lietuvoje per pastaruosius dešimt metų, jų pokyčiai lyginant su praėjusiu laikotarpiu ir su 1998 m. Taip pat yra nagrinėjamos trys veiksnių, turinčių įtakos nekilnojamojo turto kainai, rūšys. Tai demografiniai, makroekonominiai, statybos sektoriaus rodikliai bei nekilnojamojo turto kreditavimas. Lyginami jų pokyčiai per nagrinėjamąjį laikotarpį su nekilnojamojo turto kainomis, taip pat pokyčių priežastys. Aprašoma ir nekilnojamojo turto kainų krizės susiformavimas, tą įtakojusios priežastys.

Prognozinėje darbo dalyje yra išnagrinėjamos trijų Lietuvos bankų ateities prognozės, išskirstant prognozes pasaulio mastu ir atskirai Lietuvai. Apibendrinami pagrindiniai ekonominiai rodikliai, jų pokyčiai bei galimos pasekmės. Taip pat pateikiama analizė penkių rodiklių, kurių pokyčiai per laikotarpį buvo panašiausi į nekilnojamojo turto kainų kitimą. Tai BVP, vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis, materialinės investicijos, palūkanų norma ir infliacija. Naudojant analizes paskaičiuojamos prognozės ateinantiems trimis metams šių rodiklių, o naudojantis prognoze ir nekilnojamojo turto kainų kitimas ateityje. Taip pat parengiamas nekilnojamojo turto rinkos vystymosi modelis.

SANTRAUKA ANGLŲ KALBA

Kuzmicka J. Lithuania's real estate market in 2000 – 2010 year and it's perspectives in year 2011 – 2013 / Master's Work in Public Sector Economics. Supervisor assoc. prof. dr. G. Černiauskas. – Vilnius: Faculty of Economics and Finance Management, Mykolas Romeris University, 2011. – 99 p.

SUMMARY

Real estate market is important for country's economics. Real estate's specific market because it has an investment format and it is unique. In this paper it is reviewed real estate, its market, supply and demand, participants and cycles, indicators. Economics conditions course, that in all the world real estate market has to reach boom and face the recession. Bubble - it is a situation when prices lose a touch with fundamental bias because of the philological factors. Bubble collapse when investors think that prices will not increase anymore and demand reduce. It is difficult to forecast the start of the collapse and the length of the cycle. In the average after the collapse of real estate market in 18 months there is crisis of banks. There are many factors which are important for real estate cycle like inflation, interest and mortgage rate, GDP, investment flows, rent and unemployment rate, migration, progress in the country, expectations, media, and globalization.

Real estate prices within past ten years in Lithuania and their changes compared with last period and the year 1998 are overviewed in this work. Also three kinds of factors that have influence on the real estate prices are analyzed. They are exponents of demography, macro economics and construction sector and real estate crediting. Changes in ten years period are compared with the changes of real estate prices and the reasons also. The real estate price's crisis and it's causes are examined.

The forecast for economics given by three Lithuanian banks are analyzed in the part of the prognosis. They are parted into world's and Lithuanian prognosis. Main economic indexes are generalized and so are their changes and possible consequences. There is given an analysis of five indexes which's changes were the most common with the changes in real estate prices. These are the GBP, average gross salary, material investments, interest rate and inflation. Prognosis for these indexes for the next three years are calculated using the analysis and using this data so are the future prices of real estate. Also the model of real estate market development is prepared.

1 PRIEDAS

**NEKILNOJAMOJO TURTO KAINĄ LEMIANTYS VEIKSNIAI,
TVF VERTINIMO KRITERIJAI**

Kriterijus	Kriterijaus pasirinkimo aprašymas
Vieta	Adresas ir kaimynystė, surašymo aktas, ar administracinis rajonas.
Paskirtis	Nekilnojamojo turto vieneto panaudojimas, toks kaip gyvenamasis būstas, parduotuvė, gamykla ar vyriausybės įstaigos
Konstrukcijos tipas	Betonas, mediena, šiaudai, ir t.t.
Pastato amžius	Metų skaičius nuo statybos ar kapitalinio remonto
Dydis	Pastato struktūra, plotas kvadratinų metrų skaičiumi
Kambarių skaičius	Bendras kambarių skaičius, su galimais specifinių tipų kambariais, vonios, dušai ir pan.
Komunaliniai patogumai	Ar NT turi vandens tiekimą, kanalizacijos sistemą, elektrą, ar kitą tinkamą paslaugą.
Fizinė būklė	Vidaus ir išorės priežiūra, statybinis brokas, ir pan.
NT naudojimas	Ar nekilnojamasis turtas yra naudojamas
Teisė į NT naudojimą	Padėtis gyventojų, kuris naudojami NT (nuosavybės teisė ar nuoma), privati nuoma, ar viešojo sektoriaus nuoma.
Nuomos/pardavimo informacija	Suma, skirta užmokėti kad būtų išnormuojamas NT, skaičiuojant bendrai ar išreiškiant kainą per erdvės vienetą (pvz., kvadratinį metrą).
Statybos leidimai, baigimas, ar kiti einamosios veiklos matai	Statomiems NT objektams.

Šaltinis: sudaryta pagal Tarptautinio valiutos fondo duomenis

**KORELIACINIO RYŠIO TIKRINIMAS TARP SANDORIŲ
SKAIČIAUS IR KITŲ INDEKSŲ LIETUVOJE**

Indeksas	Koreliacijos koef.	Ryšio stiprumas
BVP pokytis, %	0,3150301	Silpnas ryšys
Infliacija, %	-0,0746025	Ryšio nėra
Gyventojų skaičius, vnt.	0,914957	Labai stiprus ryšys
Darbo užmokestis, Lt	0,8576708	Stiprus neigiamas ryšys
Bedarbių, vnt.	-0,8447179	Stiprus neigiamas ryšys
Statybos darbų indeksas, %	-0,8576708	Stiprus neigiamas ryšys
Tiesioginės užsienio investicijos, Lt	0,9786176	Labai stiprus ryšys
VILIBOR	-0,3470063	Silpnas ryšys
Statybų sąnaudų kainų indeksas, %	0,1745962	Ryšio nėra
Pastatyti pastatai tų metų kainomis, vnt.	0,9957162	Labai stiprus ryšys
Išduoti statybos leidimai, vnt.	0,9809737	Labai stiprus ryšys

3 PRIEDAS

ŠALIŲ BVP PROGNOZĖS 2010 – 2013 m.

	2011 m. rugpjūčio mėn. prognozės				2011 m. balandžio mėn. prognozės		
	2010	2011p	2012p	2013p	2010	2011p	2012p
JAV	3,0	2,1	2,3	2,7	2,9	3,0	3,0
Euro zona	1,8	1,7	1,3	1,3	1,7	1,5	1,5
Vokietija	3,6	2,9	1,8	1,6	3,6	2,4	1,9
Prancūzija	1,4	1,5	1,5	1,4	1,5	1,5	1,6
Italija	1,3	0,8	0,7	1,0	1,3	0,9	1,0
Ispanija	-0,1	0,6	0,8	1,2	-0,1	0,3	1,0
Didžioji Britanija	1,3	1,3	1,6	1,8	1,4	1,5	1,8
Japonija	4,0	-0,2	2,8	1,4	4,0	0,6	3,0
Kinija	10,3	9,0	8,4	8,0	10,3	8,8	8,4
Indija	10,4	7,8	7,5	7,5	9,1	8,0	7,5
Brazilija	7,5	3,8	4,1	4,5	7,5	4,3	4,0
Rusija	4,0	4,5	4,4	4,2	4,0	4,6	4,5
Pasaulis (PPP)	5,0	3,8	3,9	3,8	4,9	4,1	4,2
Pasaulis (US\$)	4,1	2,9	3,1	3,1	4,0	3,2	3,4

Šaltinis: „Swedbank“ makroekonomikos apžvalga, 2011

ŠALIŲ PALŪKANŲ NORMŲ IR VALIUTŲ KURSŲ PROGNOZĖS

	Faktas	Prognozės				
	2011-04-22	2011-12-31	2012-06-30	2012-12-31	2013-06-30	2013-12-31
Bazinės palūkanų normos						
Fed, JAV	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,75
ECB, euro zona	1,00	1,50	1,50	1,75	2,00	2,00
Anglijos bankas	0,50	0,50	0,50	0,50	1,00	1,50
Japonijos bankas	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Valiutų kursai						
EUR/USD	1,44	1,42	1,38	1,35	1,35	1,30
RMB/USD	6,40	6,16	6,00	5,79	5,64	5,44
USD/JPY	77	80	83	85	87	90
EUR/GBP	0,87	0,88	0,85	0,83	0,80	0,77

Šaltinis: „Swedbank“ makroekonomikos apžvalga, 2011

5 PRIEDAS

LIETUVOS MAKROEKONOMINIŲ RODIKLIŲ PROGNOZĖS

	2008	2009	2010	2011p	2012p	2013p
BVP augimas,%	2,9	-14,7	1,3	6,3	4,7	4,5
BVP, mln. LTL	111 483	91 526	92 642	104 629	111 737	119 100
VKI vidutinis augimas,%	10,9	4,5	1,3	4,0	2,5	3,0
Nedarbo lygis,%	5,8	13,7	17,8	15,5	13,0	10,5
Vidutinis metinis realus neto atlyginimo augimas,%	10,1	-7,2	-4,3	0,5	3,0	3,0
Prekių ir paslaugų eksporto augimas,%	25,1	-25,2	30,3	27,0	12,0	8,0
Prekių ir paslaugų importo augimas,%	19,9	-36,1	28,9	29,0	13,0	8,0
Prekybos ir paslaugų balansas,% BVP	-11,7	-1,2	-0,7	-2,1	-3,0	-3,0
Einamosios sąskaitos balansas,% BVP	-13,1	4,3	1,8	-1,6	-2,5	-2,7
Einamosios ir kapitalo sąsk. balansas,% BVP	-11,3	7,7	4,5	1,4	0,5	-0,7
TUI įplaukos,% BVP	4,3	0,5	1,7	3,5	4,0	4,0
Bendras įsiskolinimas užsieniui,% BVP	71,3	87,2	86,0	80,0	77,0	74,0
Valdžios sektoriaus balansas,% BVP	-3,3	-9,5	-7,1	-5,2	-3,0	-2,0
Valdžios sektoriaus bendroji skola,% BVP	15,6	29,5	38,2	39,0	38,0	37,0

Šaltinis: „Swedbank“ makroekonomikos apžvalga, 2011

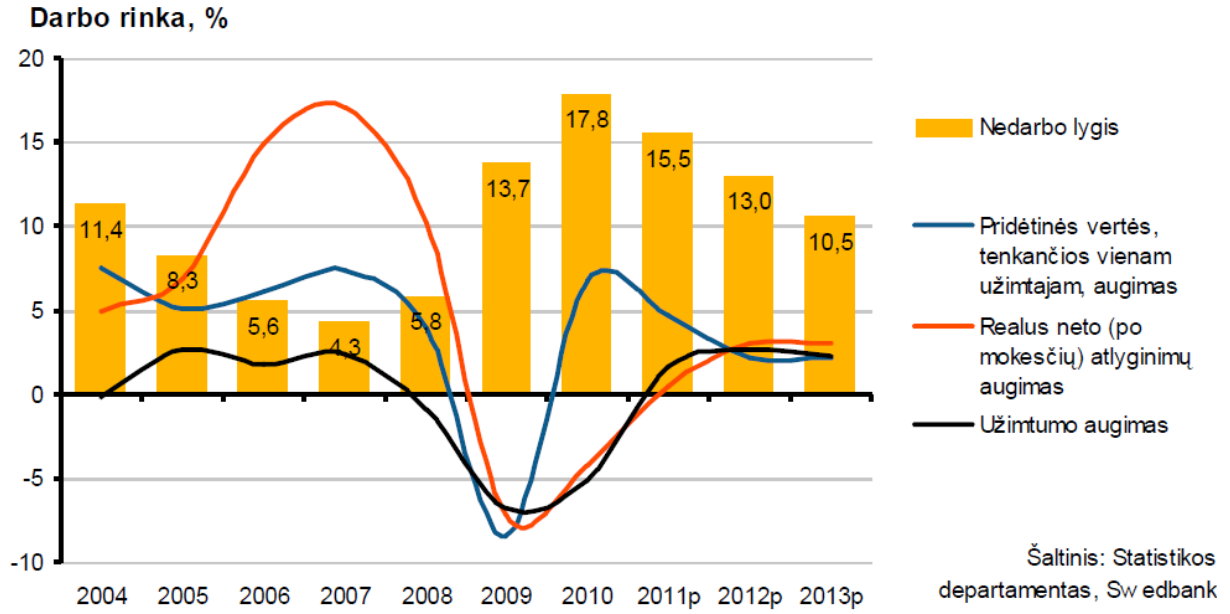
6 PRIEDAS

AUGIMAS LIETUVOJE 2008 – 2013 M.

Augimas, %	2008	2009	2010	2011p ¹		2012p ¹		2013p ¹
Namų ūkių vartojimo išlaidos	3,7	-17,7	-4,5	5,5	(2,5)	5,2	(4,5)	5,0
Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidos	7,3	-1,9	-3,4	1,7	(1,0)	2,0	(1,0)	2,0
Investicijos (išsk. atsargas)	-5,2	-40,0	0,0	25,0	(16,0)	11,0	(13,0)	10,0
Atsargos ²	1,4	-5,9	7,6	-0,1	(-0,2)	-0,3	(-0,7)	-0,3
Prekių ir paslaugų eksportas	11,6	-12,7	17,4	14,0	(12,5)	7,2	(9,4)	5,6
Prekių ir paslaugų importas	10,3	-28,4	17,9	15,2	(11,8)	7,8	(9,1)	6,2
BVP	2,9	-14,7	1,3	6,3	(4,2)	4,7	(4,7)	4,5
Vidaus paklausa (išsk. atsargas) ²	2,7	-24,1	-5,1	8,2	(4,8)	6,1	(5,8)	5,8
Grynasis eksportas ²	-1,2	15,3	-1,2	-1,8	(-0,4)	-1,1	(-0,4)	-1,0

Šaltinis: „Swedbank“ makroekonomikos apžvalga, 2011

DARBO RINKA LIETUVOJE 2004 – 2013 M.



Šaltinis: „Swedbank“ makroekonomikos apžvalga, 2011

**PAGRINDINIŲ LIETUVOS MAKROEKONOMIKOS
RODIKLIŲ PROGNOZĖS. SEB**

Rodiklis	2011 m.	2012 m.	2013 m.
Realiojo BVP metinis pokytis (proc.)	6,5	2,5	3,5
Nominalusis BVP (mlrd. Lt)	105,057	110,31	117,48
Valdžios sektoriaus balansas (ESS'95, proc. BVP)	-4,5	-3	-2,8
Vidutinė metinė SVKI infliacija (proc.)	4	2,5	3
Einamosios sąskaitos balansas (proc. BVP)	-3	-5	-6
Vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis (be individualių įmonių, IV ketv., proc.)	2238,2	2361,3	2503
Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio metinis pokytis (be individualių įmonių, IV ketv., proc.)	5,5	5,5	6
Nedarbo lygis (tyrimo duomenimis, vidutinis, proc.)	15	13	10
Bankų klientams suteiktos paskolos (laikotarpio pabaigoje, mlrd. Lt)	58,338	61,255	67,38
Bankų klientams suteiktų paskolų metinis pokytis (laikotarpio pabaigoje, mlrd. Lt)	0	5	10
Indėliai ir akredityvai (laikotarpio pabaigoje, mlrd. Lt)	45,443	47,715	50,101
Indėlių ir akredityvų metinis pokytis (laikotarpio pabaigoje, proc.)	0	5	5
Vidutinė paskolų litais palūkanų norma (laikotarpio pabaigoje, proc.)	6,25	6,5	6,5

Šaltinis: „SEB“ Lietuvos makroekonomikos apžvalga, 2011 m.

LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS PERSPEKTYVŲ MODELIS

