



VILNIAUS GEDIMINO TECHNIKOS UNIVERSITETAS

VERSLO VADYBOS FAKULTETAS

TARPTAUTINĖS EKONOMIKOS IR VADYBOS KATEDRA

Povilas Švogžlys

**NEKILNOJAMOJO TURTO PLĖTRA GLOBALIZACIJOS PROCESŲ
KONTEKSTE**

**REAL ESTATE DEVELOPMENT IN THE CONTEXT OF THE
GLOBALIZATION PROCESSES**

Baigiamasis magistro darbas

Ekonomikos inžinerijos studijų programa, valstybinis kodas 621L10018

Globaliosios ekonomikos specializacija

Ekonomikos studijų kryptis

Vilnius, 2017

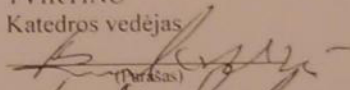
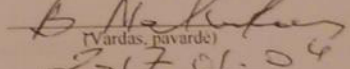
VILNIAUS GEDIMINO TECHNIKOS UNIVERSITETAS

VERSLO VADYBOS FAKULTETAS

TARPTAUTINĖS EKONOMIKOS IR VADYBOS KATEDRA

TVIRTINU

Katedros vedėjas


(Parašas)

(Vardas, pavardė)
2017 01 04
(Data)

Povilas Švogžlys

**NEKILNOJAMOJO TURTO PLĖTRA GLOBALIZACIJOS PROCESŲ
KONTEKSTE**

**REAL ESTATE DEVELOPMENT IN THE CONTEXT OF THE
GLOBALIZATION PROCESSES**

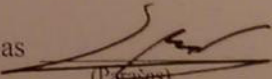
Baigiamasis magistro darbas

Ekonomikos inžinerijos studijų programa, valstybinis kodas 621L10018

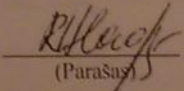
Globaliosios ekonomikos specializacija

Ekonomikos studijų kryptis

Vadovas: prof. dr. Eugenijus Chlivickas
(Moksl. laipsnis, vardas, pavardė)


(Parašas) 2017-01-04
(Data)

Konsultantas: doc. dr. Rasuolė Vladarskienė
(Moksl. laipsnis, vardas, pavardė)


(Parašas) 2016 12 19
(Data)

Vilnius, 2017

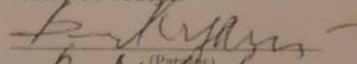
Ekonomikos studijų kryptis

Ekonomikos inžinerijos studijų programa, valstybinis kodas: 621L10018

Globaliosios ekonomikos specializacija

TVIRTINU

Katedros vedėjas


(Parašas)
B. Melnikas
(Vardas, pavardė)
2016.01.04
(Data)

BAIGIAMOJO MAGISTRO DARBO

UŽDUOTIS

2016 m. sausio 04 d. Nr. 1

Vilnius

Studentui: Povilui Švogžliui
(Vardas, pavardė)

Baigiamojo darbo tema: „Nekilnojamojo turto plėtra globalizacijos procesų kontekste“

patvirtinta 2016 m. sausio 04 d. dekanų potvarkiu Nr. 279vv

Baigiamojo darbo užbaigimo terminas: 2017 m. sausio 5 d.

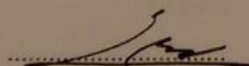
BAIGIAMOJO DARBO UŽDUOTIS:

Apibūdinti nekilnojamojo turto plėtros problematiką globalizacijos procesų kontekste. Atskleisti mokslinėje literatūroje nagrinėjamus globalizacijos ir nekilnojamojo turto plėtros procesų probleminius klausimus. Remiantis teorinėmis įžvalgomis ir rekomendacijomis parengti nekilnojamojo turto plėtros globalizacijos procesų kontekste empirinių tyrimo metodologiją. Remiantis ekspertų požiūriu į globalių nekilnojamojo turto rodiklių tarpusavio ryšį ir šį sektorių veikiančių problemų intensyvumą, atlikti empirinį tyrimą, kuris leistų įvertinti globalizacijos įtaką ES šalių gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkai. Sukurti conceptualų modelį, skirtą nekilnojamojo turto plėtrai globalizacijos procesų sąlygomis. Pateikti apibendrintus siūlymus ir išvadas, skirtas nekilnojamojo turto plėtrai globalizacijos procesų kontekste.

Baigiamojo darbo rengimo konsultantai:

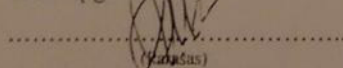
doc. dr. Rasuolė Vladarskienė
(Moksl. laipsnis/pedag. vardas, vardas, pavardė)

Vadovas


(Parašas)

prof. dr. Eugenijus Chlivickas
(Moksl. laipsnis/pedag. vardas, vardas, pavardė)

Užduotį gavau:


(Parašas)

Povilas Švogžlys
(Vardas, pavardė)
2016-01-04
(Data)

Vilniaus Gedimino technikos universitetas
Verslo vadybos fakultetas
Tarptautinės ekonomikos ir vadybos katedra

ISBN ISSN
Egz. sk.
Data-.....-.....

Antrosios pakopos studijų **Ekonomikos inžinerijos** programos magistro baigiamasis darbas

Pavadinimas **Nekilnojamojo turto plėtra globalizacijos procesų kontekste**

Autorius **Povilas Švogžlys**

Vadovas **Eugenijus Chlivickas**

Kalba: lietuvių

Anotacija

Baigiamajame magistro darbe nagrinėjamas globalizacijos procesų poveikis pasaulio nekilnojamojo turto rinkoms. Pirmoje dalyje apžvelgiama nekilnojamojo turto plėtos problematika globalizacijos procesų kontekste. Pateikiamos šiuolaikinių autorių išvalgos ir statistiniai duomenys, atspindintys geopolitinių, teisinių ir socioekonominių veiksnių įtaką nekilnojamojo turto rinkos procesams. Antroje dalyje, remiantis užsienio ir Lietuvos autorių mokslinė literatūra, buvo apžvelgtos nekilnojamojo turto plėtos ir globalizacijos sąvokos. Trečioje dalyje aprašoma empirinių tyrimų metodologija. Pateikiami ekspertinės apklausos, koreliacinės-regresinės analizės ir TREND prognozinio metodo aprašymai. Ketvirtoje dalyje, remiantis ekspertų nuomonėmis, atliekama nekilnojamojo turto rinkos koreliacinė-regresinė analizė ir 2017-ųjų metų prognozinis tyrimas. Empiriniame tyrime analizuojamos 39-ių pasaulio valstybių nekilnojamojo turto rinkos. Penktoje dalyje, remiantis empirinio tyrimo rezultatais yra pristatoma nekilnojamojo turto plėtos modelio koncepcija, atspindinti globalizacijos kontekste veikiančių išorinių jėgų poveikį šiam segmentui. Baigiamojo darbo pabaigoje pateikiamos apibendrintos išvados ir siūlymai. Darbo apimtis – 66 p., 10 paveikslų, 10 lentelių bei 79 bibliografiniai šaltiniai. Atskirai pridedami 7 priedai. .

Prasminiai žodžiai: ekspertinis tyrimas, globalizacijos procesai, išoriniai veiksniai, koreliacinė-regresinė analizė, nekilnojamojo turto plėtra, nekilnojamojo turto rinka, TREND.

Vilnius Gediminas Technical University
Faculty of Business Management
Department of International Economics and Business Management

ISBN	ISSN
Copies No.	
Date-.....-.....	

Master Degree Studies **Economics Engineering** study programme Master Graduation Thesis

Title	Real Estate Development in the Context of the Globalization Processes
-------	---

Author Povilas Švogžlys

Academic supervisor **Eugenijus Chlivickas**

Thesis language: Lithuanian

Annotation

Master's thesis presents the analysis of globalization impact on world real estate markets. The first part presents external factors that can affect real estate sector. The second part reveals theoretical aspects of real estate development and globalization. The third part describes empirical research methodology based on 3 methods: real estate expert survey, correlation-regression analysis and TREND method. The fourth part presents results of empirical research: correlation-regression analysis based on expert opinions and 2017 forecast for 39 countries. The fifth part presents real estate development model conception. Master thesis ends with conclusions and recommendations. Work consists of: 66 pages, 10 pictures, 10 tables, 79 bibliographical references. Seven annexes presented.

Keywords: correlation-regression analysis, external factors, expert survey, real estate development, the processes of globalization, the real estate market, TREND.

(Baigiamojo darbo sąžiningumo deklaracijos forma)

VILNIAUS GEDIMINO TECHNIKOS UNIVERSITETAS

Povilas Švogžlys, 20103279

(Studento vardas ir pavardė, studento pažymėjimo Nr.)

Verslo vadybos fakultetas

(Fakultetas)

Ekonomikos inžinerija, GEfm-15

(Studijų programa, akademinė grupė)

BAIGIAMOJO DARBO (PROJEKTO)

SĄŽININGUMO DEKLARACIJA

2017 m. sausio 04 d.

Patvirtinu, kad mano baigiamasis darbas tema „Nekilnojamojo turto plėtra globalizacijos procesų kontekste“ patvirtintas 2015 m. lapkričio 16 d. dekanato potvarkiu Nr. 279vv, yra savarankiškai parašytas. Šiame darbe pateikta medžiaga nėra plagijuota. Tiesiogiai ar netiesiogiai panaudotos kitų šaltinių citatos pažymėtos literatūros nuorodose.

Parenkant ir įvertinant medžiagą bei rengiant baigiamąjį darbą, mane konsultavo mokslininkai ir specialistai: prof. dr. Eugenijus Chlivickas. Mano darbo vadovas prof. dr. Eugenijus Chlivickas.

Kitų asmenų indėlio į parengtą baigiamąjį darbą nėra. Jokių įstatymų nenumatytų piniginių sumų už šį darbą niekam nesu mokėjęs (-usi).



(Parašas)

Povilas Švogžlys
(Vardas ir pavardė)

TURINYS

IVADAS.....	5
1. NEKILNOJAMOJO TURTO PLĖTROS PROBLEMATIKA GLOBALIZACIJOS PROCESŲ KONTEKSTE.....	8
2. NEKILNOJAMOJO TURTO PLĖTROS GLOBALIZACIJOS PROCESŲ KONTEKSTE VERTINIMAS TEORINIŲ ASPEKTU.....	19
2.1. GLOBALIZACIJOS SAMPRATA: ŠIUOLAIKINIAI DISKURSAI.....	19
2.2. NEKILNOJAMOJO TURTO PLĖTROS SAMPRATA	23
3. NEKILNOJAMOJO TURTO PLĖTROS GLOBALIZACIJOS PROCESŲ KONTEKSTE EMPIRINIŲ TYRIMŲ METODOLOGIJA.....	30
3.1. NEKILNOJAMOJO TURTO PLĖTROS GLOBALIZACIJOS PROCESŲ KONTEKSTE EMPIRINIO TYRIMO METODOLOGIJOS PAGRINDIMAS.....	30
3.2. NEKILNOJAMOJO TURTO PLĖTROS GLOBALIZACIJOS PROCESŲ KONTEKSTE EMPIRINIO TYRIMO METODO PARINKIMAS.....	32
3.2.1. Nekilnojamojo turto plėtros globalizacijos procesų kontekste ekspertinis tyrimas	33
3.2.2. Nekilnojamojo turto plėtros globalizacijos procesų kontekste koreliacinis-regresinis tyrimas.....	35
3.2.3. Nekilnojamojo turto plėtros globalizacijos procesų kontekste prognozinis tyrimas.....	36
4. NEKILNOJAMOJO TURTO PLĖTROS GLOBALIZACIJOS PROCESŲ KONTEKSTE EMPIRINIS TYRIMAS.....	38
4.1. NEKILNOJAMOJO TURTO PLĖTROS GLOBALIZACIJOS PROCESŲ KONTEKSTE KORELIACINĖS-REGRESINĖS ANALIZĖS REZULTATAI	39
4.2. NEKILNOJAMOJO TURTO PLĖTROS GLOBALIZACIJOS PROCESŲ KONTEKSTE TREND TYRIMO REZULTATAI	47
4.3. NEKILNOJAMOJO TURTO PLĖTROS GLOBALIZACIJOS PROCESŲ KONTEKSTE EMPIRINIO TYRIMO APIBENDRINIMAS.....	51
5. KONCEPTUALUS MODELIS, SKIRTAS NEKILNOJAMOJO TURTO PLĖTRAI GLOBALIZACIJOS PROCESŲ SĄLYGOMIS.....	55
IŠVADOS IR PASIŪLYMAI	59
LITERATŪRA	61
PRIEDAI	67

PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS

1.1 pav. „BlackRock“ investicinio instituto ir ES komisijos atlikta apklausa apie svarbiausias problemas, iškilusias ES, lyginant 2014-uosius metus ir 2015-uosius metus	14
4.1 pav. Koreliacija tarp vidutinės kv. m. kainos (€), perkant 85 kv.m. būstą toliau nuo miesto centro ir vidutinės nuomos kainos (€ / mėn.), nuomojant 85 kv. m būstą toliau nuo miesto centro. 41	
4.2 pav. Koreliacija tarp vidutinės kv. m. kainos (€) perkant 85 kv. m. būstą toliau nuo miesto centro ir dabartinio BVP vienam gyventojui	41
4.3 pav. Koreliacija tarp vidutinės kv. m. kainos (€) perkant 85 kv. m. būstą toliau nuo miesto centro ir vidutinės mėnesinės algos	42
4.4 pav. Koreliacija tarp korupcijos indekso Europos Sąjungos šalyse ir NT paskolos įperkamumo indekso	43
4.5 pav. Koreliacija tarp ketvirtinio BVP augimo tempo ir ketvirtinio nedarbo lygio duomenų	43
4.6 pav. Koreliacija tarp vidutinės kv. m. kainos (€) perkant 85 kv. m. būstą, toliau nuo miesto centro ir vidutinės nuomos kainos (€/ mėn.) nuomojant 85 kv. m. būstą, toliau nuo miesto centro. 45	
4.7 pav. Koreliacija tarp vidutinės kv. m. kainos (€) perkant 85 kv. m. būstą toliau nuo miesto centro ir dabartinio BVP vienam gyventojui	45
4.8 pav. Koreliacija tarp vidutinės kv. m. kainos (€) perkant 85 kv. m. būstą toliau nuo miesto centro ir vidutinės mėnesinės algos	46
4.9 pav. Koreliacija tarp pasaulio korupcijos indekso ir nekilnojamojo turto paskolos įperkamumo indekso	46
4.10 pav. Koreliacija tarp ketvirtinio BVP augimo tempo ir ketvirtinio nedarbo lygio duomenų	47
Figūra 12 5.1 pav. Gyvenamojo nekilnojamojo turto plėtros modelio koncepcija	56

LENTELIŲ SĄRAŠAS

1.1 lentelė. Eurobarometro 397 tyrimas	13
1.2 lentelė „BlackRock“ investicinio instituto geopolitinių rizikų santrauka	14
1.3 lentelė. Standartinė eurobarometro apklausa, vykusi 2015-ųjų metų ir 2016-ųjų metų III ketv. 16	
1.4 lentelė. Nekilnojamojo turto informacijos prieinamumas skirtingose šalyse.....	18
2.1 lentelė. Teoriniai globalizacijos aspektai: autorių nuomonių palyginimas	22
Lentelė 6 2.2 lentelė. NT rinkos proceso (projekto) ciklo dalys. Autorių nuomonių palyginimas ...	28
4.1 lentelė. Europos Sąjungos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. 2015-ųjų metų ir 2016-ųjų metų III ketv. rodikliai.....	40
4.2 lentelė. Šalys, kuriose į nekilnojamojo turto rinką yra investuojama daugiausiai. 2015-ųjų metų ir 2016-ųjų metų III ketv. rodikliai.....	44
4.3 lentelė. Europos Sąjungos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. 2017-ųjų metų ir 2017-ųjų metų III ketvirčio prognozės	48
4.4 lentelė. Šalys, kuriose į nekilnojamojo turto rinką yra investuojama daugiausiai. 2017-ųjų metų ir 2017-ųjų metų III ketvirčio prognozės.....	50
5.1 lentelė. Aiškinamoji gyvenamojo nekilnojamojo turto plėtros modelio koncepcijos lentelė.....	57

SANTRUMPŲ SĄRAŠAS

BVP – bendrasis vidaus produktas

EK – Europos Komisija

ES – Europos Sąjunga

EURIBOR – Europos tarpbankinė palūkanų norma

IT – informacinės technologijos

LEZ – laisvoji ekonominė zona

LR – Lietuvos Respublika

NATO – North Atlantic Treaty Organization (Šiaurės Atlanto Sutarties Organizacija)

NT – nekilnojamas turtas

OECD – Organisation for Economic Co-operation and Development (Tarptautinė ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacija)

TUI – tiesioginės užsienio investicijos

TVF – Tarptautinis valiutos fondas

VPSP – viešojo ir privataus sektorių partnerystė

IVADAS

Prieš dvidešimt metų globalizacijos terminas buvo mažai žinomas, tačiau šiuo metu jis virto visuotinio susidomėjimo objektu. Ši sąvoka paplito ekonominėse ir politinėse diskusijose, versle ir žiniasklaidoje. Spartus šiuolaikinės visuomenės gyvenimo tempas, tarptautiniai pokyčiai ekonomikoje, politikoje ar technologijose skatina įvairialypių globalizacijos sąvokų atnaujinimą ir nuolatinį jų tobulinimą. Daugelio autorių vertinimu, globalizacija yra itin svarbus procesas, kuris keičia visuomenės pasaulėžiūrą ar tarptautinius procesus.

Nekilnojamojo turto sektorius yra vienas iš svarbiausių struktūrinių elementų, sudarančių palankią terpę ekonomikos plėtrai, bendrajam finansiniam stabilumui ir tarptautinių investicijų pritraukimui. Globalizacijos procesų kontekste šis sektorius yra veikiamas išorinių grėsmių, kurios turi daug įtakos tolimesnei jo plėtrai. Tokios geopolitinės problemos kaip Jungtinės Karalystės išstojimas iš Europos Sąjungos ar pasaulyje nuvilnijusi terorizmo banga gali paveikti nekilnojamojo turto kainas ir iš esmės pakeisti pirkėjų poreikius. Prabėgus penkeriems metams po pasaulinės finansų krizės, didžioji dalis nekilnojamojo turto rinkos dalyvių pradėjo atidžiau vertinti pagrindinių rodiklių nukrypimus ir rizikos veiksnius (*finansinės, teisinės ar verslo aplinkos*), galinčius paskatinti kainų ir pasiūlos svyravimus.

Globalizacijos procesus tyrė tokie užsienio mokslininkai: William'as I. Robinson'as (2007), Sumati Varma ir S. Gill'as (2010), Jan'as A. Scholte (2005), Roland'as Robertson'as (1992), John'as Ravenhill'as (2011), David'as Held'as *et. al.* (2002), Manfred'as B. Steger'is (2008), Zygmunt'as Bauman'as (2007), Anthony Giddens'as (2005). Keletas šiuolaikinių Lietuvos autorių taip pat nagrinėja globalizacijos reikšmę ir įtaką šių dienų visuomenei: Laima Urbšienė (2011), Borisas Melnikas (2014), Povilas Gylys (2008), Kristina Montvilaitė ir Dovilė Ruplienė (2011).

Globalizaciją nagrinėjančių autorių darbai dažnai pasižymi išsamesnės analizės trūkumu, kadangi dauguma mokslininkų nagrinėjo tik pagrindinius globalizacijos aspektus: šių procesų matmenis, poveikį, veiksnius, skatinančius jų susidarymą, paradigminius požiūrius ir rizikos laipsnį, todėl didelė dalis darbų yra siauri ir orientuoti tik į teorijos aktualizavimą. Galima išskirti ir tai, jog didžioji dalis darbų būna parašyti sudėtinga, moksliniais terminais grįsta kalba, kuri apsunkina skaitytojų galimybes lengvai įsisavinti tekstą.

Darbo aktualumas ir naujumas. Tyrimų, nagrinėjančių nekilnojamojo turto rinkos plėtrą globalizacijos procesų kontekste nėra daug, todėl šis darbas leis išanalizuoti teorinių ir praktinių globalizacijos aspektų reikšmę šio sektoriaus plėtrai. Darbas aktualus dėl parengtos gausios statistikos rodiklių duomenų bazės, kuri gali būti pritaikyta ir kitiems moksliniams darbams, nustatant nekilnojamojo turto plėtros ciklo ryšį su kitais sektoriais. Siekiant tiksliau įvertinti

nekilnojamojo turto rinkos tendencijas ir jų reikšmę šiandieninei visuomenei buvo surinkti naujausi 2016-ųjų metų statistiniai rodikliai.

Darbo problema formuluojama klausimu: ar išorinių veiksnių atsiradimas gali turėti lemiamos įtakos nekilnojamojo turto plėtrai globalizacijos kontekste?

Darbo objektas – globali gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka.

Darbo tikslas – remiantis mokslinės literatūros šaltiniais, statistine duomenų analize ir empirinių tyrimų rezultatais, sukurti gyvenamojo nekilnojamojo turto plėtros modelio koncepciją, kuri atspindėtų globalizacijos kontekste veikiančių išorinių jėgų poveikį.

Tikslui pasiekti keliama **uždaviniai**:

1. Išnagrinėti nekilnojamojo turto plėtros problematiką globalizacijos procesų kontekste;
2. Atskleisti mokslinėje literatūroje nagrinėjamus globalizacijos ir nekilnojamojo turto plėtros procesų aspektus;
3. Remiantis teorinėmis įžvalgomis ir rekomendacijomis pateikti empirinių tyrimo metodologiją;
4. Remiantis ekspertų požiūriu į globalių nekilnojamojo turto rodiklių tarpusavio ryšį ir šį sektorių veikiančių problemų intensyvumą, atlikti empirinį tyrimą, kuris leistų įvertinti globalizacijos įtaką gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkai;
5. Sukurti gyvenamojo nekilnojamojo turto plėtros modelio koncepciją.
6. Pateikti apibendrintus siūlymus ir išvadas.

Tyrimo metodai: mokslinės literatūros analizė, statistinių duomenų analizė (jų lyginimas ir sintezė), ekspertinė apklausa, koreliacinė-regresinė analizė, prognozinis *TREND* metodas.

Analizuojant tarptautinės nekilnojamojo turto rinkos plėtrą veikiančius veiksnius buvo atliktas didelės apimties empirinis tyrimas. Jį sudaro trys dalys: ekspertinė nekilnojamojo turto specialistų apklausa, koreliaciniai-regresiniai skaičiavimai, kurių metu buvo lyginami skirtingi rodikliai ir prognozinė *TREND* analizė. Ekspertinė apklausa buvo orientuota į Lietuvos nekilnojamojo turto segmento profesionalus: analitikus, padalinių vadovus, dėstytojus. Respondentams buvo pateikti uždaro pobūdžio klausimai su keliais atsakymų variantais. Per vieną mėnesį buvo apklausta virš 60 nekilnojamojo turto ekspertų, kurių atsakymai buvo panaudoti koreliacinei-regresinei analizei ir prognoziniam skaičiavimams.

Empirinis tyrimas suteikė galimybę nustatyti nekilnojamojo turto rinkos problemas ir jų reikšmę globalizacijos kontekste. Taip pat leido lengviau įvertinti pagrindinius veiksnius, turinčius įtakos visuomenės galimybėms įsigyjant nuosavą būstą.

Duomenų šaltiniai – mokslinė metodinė literatūra, LR Vyriausybės nutarimai, Ūkio ministerijos dokumentai, Statistikos departamento duomenys, tarptautinių organizacijų (Numbeo the cost of living, Eurostat ir kt.) dokumentai, užsienio institucijų parengti dokumentai ir kt.

Darbo struktūra.

Darbo struktūra yra grindžiama tyrimo uždaviniais ir tikslu. Darbą sudaro penkios dalys: probleminė dalis, mokslinės literatūros analizė, mokslinių tyrimų metodologija, empirinis tyrimas ir nekilnojamojo turto conceptualaus modelio sukūrimas. Priklausomai nuo apimties ir specifiškumo, skyriai yra skirstomi į skyrelius ir poskyrius.

Pirmame skyriuje yra apžvelgiamos nekilnojamojo turto rinką veikiančios išorinės problemos. Pateikiamos šiuolaikinių autorių įžvalgos ir statistiniai duomenys, atspindintys geopolitinių, teisinių ir socioekonominių veiksnių įtaką nekilnojamojo turto rinkos procesams.

Antrame skyriuje analizuojami mokslinės literatūros šaltiniai, publikacijos ir įžvalgos.

Pirmajame poskyryje apibrėžiama globalizacijos sąvoka, jos svarba, priežastys ir reikšmė šiandieninei visuomenei. Mokslininkų įžvalgos yra lyginamos pagal paradigminius požiūrius, dėl kurių jų nuomonė ženkliai skiriasi.

Antrajame poskyryje nagrinėjamos tokios nekilnojamojo turto plėtros dalys, kaip projektų analizė, kūrimas ar administravimas. Autorių požiūriai yra lyginami pagal ciklo sudėtingumą, pobūdį ir problemas, galinčias paveikti tolimesnę nekilnojamojo turto procesų eigą.

Trečiame skyriuje yra pateikiama empirinių tyrimų metodologija: pristatomas jos metodologinis pagrindimas, aprašomas pasirinktas tyrimo būdas (*jo privalumai ir trūkumai, lyginant su kitomis apklausos formomis*), nustatoma apklausos imtis ir geografija.

Ketvirtame skyriuje yra atliekamas empirinis tyrimas, kuris susideda iš trijų dalių: nekilnojamojo turto ekspertų apklausos, koreliacinės-regresinės analizės ir *TREND* metodu. Gauti rezultatai aptariami, pateikiamos apibendrintos šios skilties išvados. Ši dalis tampa savotiška *įžanga*, leidžiančia sukurti nekilnojamojo turto plėtros modelio koncepciją.

Penktame skyriuje, remiantis teoriniais ir praktiniais aspektais sudaroma nekilnojamojo turto plėtros modelio koncepcija, kuri leidžia kiekviename iš etapų identifikuoti pagrindines šiame sektoriuje pasireiškiančias problemas. Modelis pasižymi galimybe jį pritaikyti ir kituose socialinių mokslų tyrimuose.

Pabaigoje formuluojamos darbo išvados ir pateikiami siūlymai tolimesniam nekilnojamojo turto plėtros modelio pritaikymui. Priedų skiltyje pristatomi ekspertinės apklausos rezultatai, pridedamos didžiosios statistinių duomenų lentelės, taip pat pateikiami straipsniai, kurie buvo publikuoti moksliniuose žurnaluose: „Mokslas – Lietuvos ateitis“ (žr. F priedą) ir „Viešasis administravimas“ (žr. G priedą).

1. NEKILNOJAMOJO TURTO PLĖTROS PROBLEMATIKA GLOBALIZACIJOS PROCESŲ KONTEKSTE

Vystantis globalizacijos procesams, kartu vystosi ir nekilnojamojo turto plėtros ciklas, atsiranda daugiau veiksmų, kurie galėtų jį veikti. Nuo jų priklauso ciklo greitis, bendras dalyvių skaičius ir tarpinių elementų kokybė. Kintantys teisiniai, energetiniai ir technologiniai normatyvai šį ciklą lėtina, o besikeičiantys žmonių poreikiai verčia jį suktis sparčiau. Dažnas proceso dalyvis užmiršta, jog yra nemažai esminių veiksmų, kurie ateityje gali nulemti ne tik būsto, bet ir viso regiono nekilnojamojo turto kainas. Šie veiksniai turi daug reikšmės pardavimams, projektų plėtrai ir potencialių pirkėjų pasirinkimui perkant vienokios ar kitokios rūšies turtą. Būtent dėl šios priežasties, norint suformuoti veiksmingą nekilnojamojo turto plėtros modelio koncepciją yra privalu išnagrinėti pagrindinius veiksmus, turinčius įtakos šiam sektoriui. Jie nekilnojamojo turto rinką veikia įvairiomis kryptimis ir dažnumu. Pagrindinės nekilnojamojo turto sektorių veikiančios rizikos yra:

1. Politinės ir teisinės rizikos. Galimybė, jog bus pakeisti įstatymai. Pvz.: teritorijų planavimo, nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas, nekilnojamojo turto administravimo tvarka. Nepalanki įstatyminė bazė gali paskatinti didesnius korupcijos mastus.
2. Geopolitinės rizikos. Šiai rizikų grupei priklauso tarpvalstybinių santykių raida, tarptautinių organizacijų priimami sprendimai bei kiti išoriniai veiksniai (terorizmas, pabėgėlių krizė ir pan.), kurie gali turėti lemiamos įtakos nekilnojamojo turto rinkų raidai.
3. Ekonominės rizikos. Ekonominiai svyravimai (stagnacija arba staigus nuosmukis), šalies eksporto ir importo srautų sumažėjimas, neefektyviai paskirstomos tiesioginės užsienio investicijos ar infliacija.
4. Socialinės ir demografinės rizikos. Nedarbo lygis, socialinė atskirtis, socialinės apsaugos sistemos išsivystymas, padidėjusi migracija, mirtingumas, sumažėjęs gimstamumas.
5. Technologinės rizikos. Pernelyg greita technologinių inovacijų raida gali sudaryti sąlygas nekilnojamojo turto kainų svyravimams ar staigiam vartotojų poreikių pasikeitimui.
6. Kitos. Į šią grupę patenka tik tos problemos, kurias suformuoja ne atskiruose sektoriuose vyraujančios tendencijos, bet nuolatos kintantys vartotojų poreikiai (dažniausiai atsiranda NT ciklo pabaigoje). Šioms problemoms galima priskirti nepakankamą informacijos skaidrumą ar prieinamumą, taip pat prastą NT plėtotųjų komunikaciją ir elgseną (garantinių ir pogarantinių įsipareigojimų vykdymą, vartotojų lūkesčių išpildymą).

Kalbant apie rizikos veiksnius galima išskirti keletą šių dienų aktualijų, kurios turi lemiamos įtakos NT rinkai: **1. *Visame pasaulyje augantis gyventojų skaičius.*** Tai išorinis veiksnys, kurį galima tik sulėtinti, tačiau praktiškai nebeįmanoma sustabdyti. Šios problemos mastas ir poveikis bus jaučiamas ir daugeliui ateities kartų. **2. „Brexit“.** Didžiosios Britanijos referendumas dėl išstojimo iš ES. **3. *Nekilnojamojo turto sektoriuje įsivyravusi korupcija.*** Tai viena iš opiausių nekilnojamojo turto rinkos problemų, kuri reikalauja kompleksinių sprendimo būdų. **4. *Pasaulyje nusiritusi terorizmo banga.*** Šią problemą galima priskirti prie veiksnių, kurių staigus atsiradimas sukelia maksimalius pokyčius tikslinėse nekilnojamojo turto rinkose: prestižiniuose rajonuose, didžiųjų miestų sostinėse ar intensyviai lankomose vietovėse. **5. *Pabėgėlių krizė.*** Pabėgėlių, ieškančių prieglobsčio kitose šalyse šiuo metu yra virš 21 milijono. Kasdien priversti palikti savo gyvenamąją vietą apie 34 tūkst. žmonių. Pusė iš namų netekusių gyventojų yra jaunesni nei 18 metų. 2015-aisiais metais pasiektas rekordinis skaičius, kai 1 iš 115 pasaulio gyventojų buvo priverstas bėgti nuo karo ir nesantaikos. **6. *Problematiškas informacijos prieinamumas.***

Visame pasaulyje didėjantis gyventojų skaičius. 2011-aisiais metais pasaulio gyventojų skaičius pasiekė septynis milijardus. Nenuostabu, kad jau dešimtis metų kalbama apie vadinamąjį žmonių perteklių – pavojaus lygį, kai gyventojų skaičius viršys planetos pajėgumą aprūpinti žmoniją būstu, maistu ir kitais ištekliais. World bank (2016a) duomenimis 2011–2015 metais buvo užfiksuotos 179 šalys, kuriose gyventojų skaičius augo arba išliko stabilus. Ir tik 33-ose iš jų gyventojų skaičius tendencingai mažėjo. Prognozuojama, jog iki 2050-ųjų metų žmonijos populiacija turėtų išaugti iki 9,1 milijardo. Žvelgiant į šiuos skaičius galima prognozuoti, jog didėjant gyventojų skaičiui, natūraliai augs ir statinių intensyvumas¹ arba tankumas².

Visų pirma, nekilnojamojo turto objektai bus statomi mažesniu atstumu nei įprasta. Tai reiškia, jog ateityje daugelyje šalių gali išnykti žaliosios ir rekreacinės zonos, taip pat visuomeninės paskirties žemė galės būti privatizuota gyvenamųjų namų statybai. Dėl išaugusio gyventojų skaičiaus atsiras didesnis poreikis statyboms, todėl visa žemė miesto ribose ženkliai pabrangs. Padidėję statybos mastai, sudarytų sąlygas spartesniam nežinomų vystytojų atsiradimui kurie pirkėjams nesuteiktų garantijų arba statyboms naudotų pigesnes konstrukcines medžiagas.

Antra didžiulė problema yra ženkliai padidėsiantis užterštumas. Aleksandro Stulginskio universiteto mokslininkės Vida Rutkoviienė ir Nomeda Sabienė (2008) pažymi, jog didėjanti žmonijos populiacija per pastaruosius 50-imt metų užteršė du trečdalius pasaulio ekologinių

¹ Užstatymo intensyvumas – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu (LR teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnis, 2016).

² Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminę dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu (LR teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnis, 2016).

sistemų, pradedant švarių oru ir baigiant vandeniu. Beveik pusė pasaulio gyventojų gyvena urbanizuotose vietovėse. Pasaulio miestų sistema augo sparčiau nei komunikacijos ar pramonės sektoriai. Aukštas taršos lygis sietinas ne tik su žmonių skaičiaus augimu miestuose, tačiau ir gamybos plėtra. Gyventojų skaičius miestuose augo daug greičiau nei kaimo vietovėse, ypač besivystančiose šalyse, sukeldamas papildomų aplinkosaugos problemų. Aukščiau įvardyti veiksniai rodo, jog didėjantis užterštumas sudarys poreikį projektuoti brangesnius, dar aukštesnės energinės klasės nekilnojamojo turto objektus, kurie užtikrintų efektyvų atsinaujinančių energijos šaltinių panaudojimą (žemės gelmių šilumą, biosferos energiją, vėją ar vandenilį).

„BREXIT“ – referendumas dėl Jungtinės Karalystės narystės Europos Sąjungoje. Po 43 metų narystės Europos Sąjungoje Didžiosios Britanijos piliečiai 2016-ųjų metų birželio 23 dieną balsavo už pasitraukimą. Šio referendumo rezultatai įėjo į istoriją ne tik dėl Didžiosios Britanijos pasidalijimo į dvi priešingas stovyklas, bet ir dėl poveikio užsienio rinkoms. Remiantis užsienio tyrėjų ir analitikų įžvalgomis, galima išskirti 5 pagrindines sritis, kurias labiausiai paveiks šio referendumo rezultatai:

- 1. Tarptautinės finansų rinkos.** Jungtinės Karalystės gyventojams nusprendus palikti ES, dingsta investuotojų ir verslininkų pasitikėjimas ekonomine situacija. Remiantis Jay Bryson'o (2016) vertinimu, finansų rinkos buvo pasiruošusios kitokiam balsavimo rezultatui, todėl rinkų dalyviai panikuoja – svyruoja valiutų kursai, didieji pasaulio bankai taip pat imasi atitinkamų veiksmų. Finansų rinkų svyravimai mažina finansinį stabilumą ir polinkį investuoti visoje euro zonoje. Dėl rinkų nepastovumo vyraujantis neapibrėžtumas, gali sumažinti bankų norą skolinti fiziniams asmenims ir rizikingesniems nekilnojamojo turto projektams. Tikėtina, jog Pasaulio banko skatinamieji (apsauginiai) veiksmai apribos neigiamą krentančių rinkų įtaką skolinimui. Bet kokių atveju saugumo priemonių turi imtis abi pusės: investuotojai turi apdairiai pasirinkti potencialias investicines rinkas, o bankai dar labiau įvertinti paskolų suteikimo rizikingumą.
- 2. Europos Sąjunga.** Europos Sąjungai praradus tokią svarbią narę kaip Didžioji Britanija dauguma sprendimų bus inicijuojami lėčiau. Remiantis OECD (2016a) duomenimis, 2015-aisiais metais Didžiosios Britanijos išskiriama tiesioginių užsienio investicijų dalis sumažėjo 7,5 milijardais eurų, todėl galima daryti prielaidą, jog iki 2017-ųjų metų investicijos proporcingai mažės.
- 3. Imigrantai.** Dar 2013-aisiais metais „Ipsos MORI“ socialinio instituto vykdytoje apklausoje net 64 % Didžiosios Britanijos gyventojų imigraciją įvardijo kaip vieną iš pagrindinių problemų. Nereikėtų pamiršti, jog tai buvo viena iš pagrindinių „Brexit“ referendumo priežasčių. „Centre of Economic performance“ (2016) ataskaitoje minima, jog nuo 1991

metų imigracija į Didžiąją Britaniją nuolat augo. Net 35 % sudaro atvykėliai iš rytinės ES dalies – daugiausiai Lenkijos. Galima daryti prielaidą, jog „Brexit“ referendumo rezultatai šiam socialiniam sluoksniui atneš nemažai permainų: didelė diskriminacija, mokesčiai, keisis teisinė bazė.

4. ***Nekilnojamojo turto rinkos.*** Dėl sumažėjusio šalies eksporto lygio didžioji dalis Jungtinėje Karalystėje statomų namų bus žemesnės kokybės, t. y. statomi iš žemesnės klasės statybinių medžiagų. Išstojimas iš Europos Sąjungos taip pat turėtų sulėtinti tarptautiniu lygiu pripažinto energinio pastatų sertifikavimo procesus: šalyje statomiems pastatams, ko gero, nebebus taikomi B, A ar A+, energinės klasės normatyvai. Galima daryti prielaidą, jog bėgant metams Didžioji Britanija įsives tik šioje šalyje galiojančią pastatų vertinimo sistemą. Galima išskirti ir tai, jog sumažėję emigrantų pervedimai iš Didžiosios Britanijos gali neigiamai paveikti ir atsigavusį būsto rinkos aktyvumą. Laikui bėgant, darbuotojų migracija persiorientuotų į kitas šalis – dar labiau padidėtų iškeliaujančių į Norvegiją, Daniją, Airiją, todėl ir pervedimų iš užsienio kiekis atsigautų.

Nepakankamai stabili Didžiosios Britanijos NT rinka gali paskatinti pirkėjus ieškoti naujų investicinių kryptų. „Cushman & Wakefield“ (2016) atliktoje studijoje prognozuojama, jog dėl palankios investicinės aplinkos ir didelės nekilnojamojo turto pasiūlos jomis trumpuoju laikotarpiu taps: Vokietija, Prancūzija ir Beneliukso šalys. 2016-ųjų metų II ketvirčio „Eurostat“ tyrimo rezultatai rodo, jog bendra Anglijoje ir Airijoje nekilnojamojo turto sukuriamą vertę mažėja, o tokiose valstybėse kaip Vokietija, Prancūzija, Portugalija ar Belgija, atvirkščiai – didėja (žr. A priedą).

Kalbant apie Didžiosios Britanijos nuomos rinką, galima prognozuoti, jog „Brexit“ sukeltami rinkų svyravimai paveiks tarptautinių užsienio kompanijų norą atidaryti padalinius centrinėse Londono dalyse, todėl padidės neužimtų verslo centrų skaičius.

5. ***Verslo sektoriai.*** Sudėtingas ir nepakankamai aiškiai reglamentuotas išstojimo iš Europos Sąjungos procesas gali turėti daug įtakos Jungtinės Karalystės prekės ženklų, ypač bankų ir prekybos sektoriaus, stabilumui. Tai turėtų sulėtinti „Barclays“ ir „HSBS“ bankų plėtrą Rytų Europoje. Sumažėjusios viduriniojo sluoksnio gyventojų pajamos turės įtakos mažmeninės prekybos sektoriui. Galima daryti prielaidą, jog daugiausiai naudos gaus žemų kainų tinklai („Lidl“, „Tesco“, „Asda“), taip pat internetinės parduotuvės.

„Cushman & Wakefield“ tyrimų kompanijos atlikta studija atskleidė, jog Didžioji Britanija šiuo metu turi dvidešimt prekybinių partnerių. Penkiose valstybėse Didžiosios Britanijos prekybos dalis viršija net 7 % ribą: Belgijoje (8,89 %), Vokietijoje (7,49 %), Airijoje (13,7 %), Nyderlanduose (9,39 %) ir Ispanijoje (7,39 %). Galima daryti išvadą, jog „Brexit“ paveiks ne tik

Jungtinės Karalystės prekybinių ryšių apimtis, tačiau daugelį ES valstybių paskatins ieškoti naujų būdų finansinių rodiklių stabilizavimui: bus ieškoma naujų partnerių, prekės ženklų ar eksporto kryptų. Didžiausią finansinę riziką turėtų pajusti jos kaimynė Airija.

Korupcija ir teisinės bazės spragos. Nekilnojamojo turto ir statybos sektoriai yra vieni iš labiausiai korumpuotų visame pasaulyje. Dideli įsipareigojimai, susiję su nekilnojamojo turto (paskolos, kreditai), noras mokėti mažesnius mokesčius (nekilnojamojo turto mokestis) ar būtinybė savivaldybėse paspartinti statybos procesus sudaro sąlygas plėstis korupcijai šiame sektoriuje. Nelegaliai uždirbti grynieji pinigai yra dideliais mastais naudojami nekilnojamojo turto pirkimo ir pardavimo procesuose (KPMG, 2011). „Jones Lang LaSalle“ tyrimų centras kartą per 2-jų metų laikotarpį pateikia pasaulio nekilnojamojo turto rinkos skaidrumo indeksus 102-iesiems šalims (žr. C priedą). Šiame sąrašė 2016-aisiais metais skaidriausiomis valstybėmis buvo įvardytos Anglija, Australija, Kanada, Jungtinės Amerikos Valstijos ir Prancūzija. Labiausiai korumpuotomis valstybėmis buvo išskirtos Tanzanija, Baltarusija, Mozambikas ir Gvatemala. Sprendžiant iš tyrimo rezultatų, galima daryti prielaidą, jog ekonominė padėtis yra svarbiausias veiksnys lemiantis šalies korupcijos lygį.

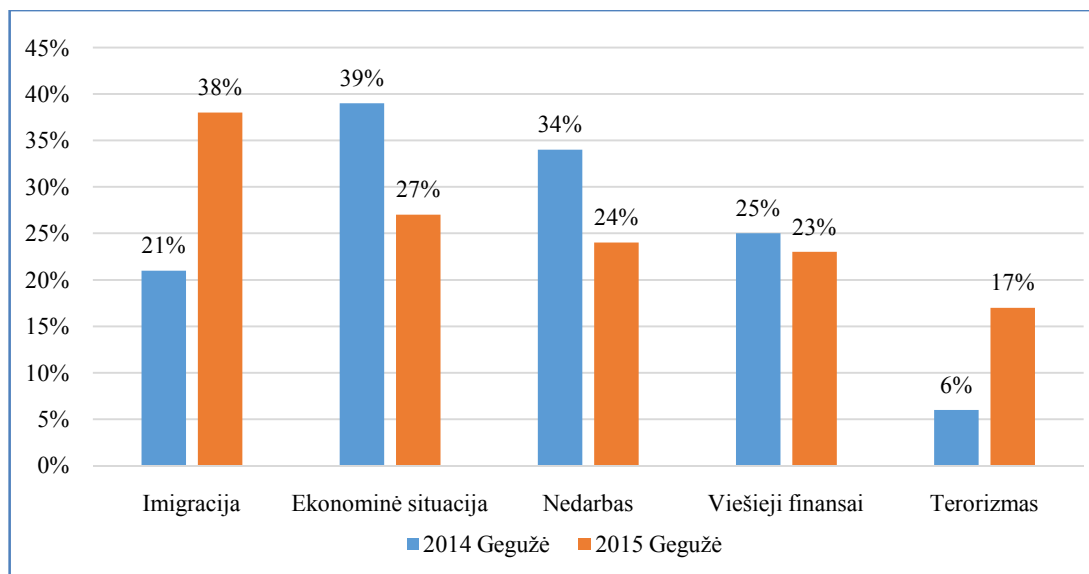
2014-aisiais metais atlikto tyrimo „Eurobarometras 397“ duomenimis, didžiojoje dalyje ES šalių gyventojai buvo įsitikinę, jog statybos leidimus išduodančios institucijos yra korumpuotos (žr. 1.1 lentelę). Nyderlanduose šis rodiklis didžiausias – net 69 %, o Danijoje jis 2,7 karto mažesnis. Apklausoje dalyvavę Lietuvos gyventojai dėl korupcijos nekilnojamojo turto ir statybos sektoriuose buvo įsitikinę 39 %, o tai yra vos 4 % mažiau nei Eurobarometro apklausos vidurkis. Pagal „Transparency International“ atlikto „Pasaulio statybų sektoriaus skaidrumo tyrimo“ rezultatus 20 % apklaustų respondentų ir 14 % apklaustų nekilnojamojo turto, statybų ir projektavimo veikla užsiimančių verslo įmonių atstovų, dalyvavusių bent vienoje iš šių procedūrų: projektavimo sąlygų sąvado išdavimas, projekto tikrinimas ir tvirtinimas ar statybos leidimo išdavimas – nurodė, kad valstybės tarnautojai ar politikai jiems, jų šeimos nariams arba įmonės darbuotojams leido suprasti, kad norėtų gauti neoficialų atlygį. Tai rodo didelį korupcijos apraiškų mastą šioje srityje. 17 % respondentų ir 5 % statybos sektoriaus verslo įmonių atstovų, dalyvavusių minėtose procedūrose, teigė, kad neoficialiai atsilygino pinigais, dovanomis ar paslaugomis valstybės tarnautojams ar politikams. Šio tyrimo rezultatai leidžia teigti, jog nemaža dalis visuomenės toleruoja korupciją ir neatsisako problemas spręsti korupcinėmis priemonėmis.

1.1 lentelė. Eurobarometro 397 tyrimas (sudaryta autoriaus, remiantis eurobarometro 397 duomenimis)

Kaip manote, kuriame iš sektorių duoti ir imti kyšius siekiant asmeninės naudos yra labiausiai paplitęs būdas?	
Politinės partijos	59 %
Politikai	56 %
Tarnautojai susiję su viešaisiais pirkimais	45 %
Tarnautojai išduodantys statybos leidimus	43 %
Privačios kompanijos	38 %
Policininkai	36 %
Bankai	36 %
Inspektorai (Statybos, saugos, sveikatos, maisto)	35 %
Sveikatos apsauga	33 %
Tarnautojai išduodantys verslo liudijimus	33 %
Mokesčių institucijos	24 %
Teismai	23 %
Prokuratūra	19 %
Socialinė apsauga	18 %
Mokslo sektorius	16 %
Kitos sritys	5 %
Nežino	7 %

Daugelyje pasaulio valstybių gyventojai savo apskrityse apie numatomas statybas sužino paskutinę akimirą, t. y. rekreacinės paskirties zonos, pakeitus jų paskirtį, dažniausiai užstatomos daugiabučiais namais. Tokiu atveju apylinkės gyventojai reikšdami savo nepasitenkinimą vykstančiomis statybomis bando išsiaiškinti, iš kur ir kaip nekilnojamojo turto plėtotojai gavo leidimus statyboms. Pastato statytojai dažniausiai vadovaujasi tuo, jog apylinkės gyventojai nedalyvauja svarstant detalų planą ir neišreiškia savo nuomonės. Bėgant metams ir statybų mastams augant, ši problema tik didės, kadangi atsiras vis daugiau statybos bendrovių, kurios statybos leidimus infrastruktūriškai patraukliose vietose bandys gauti kyšių pagalba. Antra opi problema yra susijusi su „vieno projekto vystytojais“. Vieno projekto vystytojai – tai mažos įmonės, kurios įgyvendina nekilnojamojo turto projektą ir paskelbia apie savo bankrotą. Dėl šios priežasties klientai lieka be visų žadėtų garantijų ir su nekokybiška preke. Tokių atvejų turime ne tik Lietuvoje, bet ir visame pasaulyje.

Pasaulyje nusiritusi terorizmo banga. Vakarų Europoje įvykę teroristiniai aktai taip pat turės labai daug įtakos ne tik tokių šalių kaip *Prancūzija, Vokietija ar Didžioji Britanija* turizmo sektoriams, bet ir didžiąja dalimi palies nekilnojamojo turto rinkas. „BlackRock“ analitiko Cameron‘as Watt‘as ir ES komisijos atliktas tyrimas parodė, jog ES gyventojų baimė terorizmo grėsmei lyginant su 2014-ųjų metų to paties laikotarpio duomenimis išaugo beveik 3 kartus (žr. 1.1 pav.). Tokie skaičiai gali ženkliai pakoreguoti investicines nekilnojamojo turto rinkas vakarinėje Europos dalyje. Galima prognozuoti, jog teroristiniai išpuoliai turės reikšmės kainai ir nekilnojamojo turto paklausai – ji, tikėtina, mažės.



1.1 pav. „BlackRock“ investicinio instituto ir ES komisijos atlikta apklausa apie svarbiausias problemas, iškilusias ES, lyginant 2014-uosius metus ir 2015-uosius metus (sudaryta autoriaus, remiantis „BlackRock“ investicinio banko ataskaita)

„BlackRock“ investicinis institutas 2015–2016 metams prognozuoja 7 aktualiausias grėsmes, kurios gali paveikti įvairaus profilio įmones, sektorius ir tarptautines rinkas (žr. 1.2 lentelę). Kaip viena iš svarbiausių rizikų yra išskiriama terorizmo grėsmė JAV ir didžiosiose ES valstybėse.

Lentelė 1 1.2 lentelė „BlackRock“ investicinio instituto geopolitinių rizikų santrauka (sudaryta autoriaus, remiantis „BlackRock“ investicinio instituto „Dealing with divergence“ apžvalga)

Pavojus	Pagrindinis argumentas	Konkreči grėsmė gali paveikti
Įtampa Kinijoje	Provokacijos pietų Kinijos jūroje. Kinijos-Japonijos įtampa Rytų Kinijos jūroje.	Azijos regionus (Filipinus arba Vietnamą)
Kibernetinis saugumas	Toliau vykdomi išpuoliai	Finansinį sektorių
Indija / Pakistanas	Galima Pakistano teroro ataka Indijoje. Smurto protrūkiai.	Indijos rinkas ir valiutą
Irano derybos	Pratęstos derybos	Iraną ir energijos sektorių
Artimieji Rytai / Islamo valstybė	Besitęsiantys konfliktai. Galimi teroristiniai veiksmai Vakaruose.	Artimieji Rytai / JAV / Europa
Šiaurės Korėja	Provokacijos nukreiptos į Pietų Korėją.	Pietų Korėją
Ukrainos konfliktas	Įšaldytas konfliktas	Rusiją / Europos Sąjungą

„Wells Fargo“ privatusis bankas, 2015-ųjų metų gruodžio mėnesio ataskaitoje siūlo NT investuotojams stebėti ekonominio atsigavimo progresą – ypač Vakarų Europoje. Bankas prognozuoja, jog Islamo valstybė bus kaip ribotos rizikos veiksnys, kuris investicijoms Europoje neturėtų padaryti daug įtakos. Banko atstovai rekomenduoja nenutraukti ilgalaikių investicinių planų ir toliau rinktis tokius regionus kaip JAV ar Europa. 2015-ųjų metų III ketvirtį lyginant su 2016-ųjų metų tuo pačiu laikotarpiu galima matyti, jog bendra geopolitinė situacija ES gyventojams

tampa vis aktualesnė. Didžioji dalis respondentų terorizmo problemą įvardija kaip keliančią dar didesnę grėsmę už šių dienų ekonominę situaciją (žr. 1.3 lentelę).

Pabėgėlių krizė. 2016-aisiais metais Eurostat atliktas tyrimas parodė, jog Europos Sąjunga 2016-ųjų metų II ketvirtį gavo net 40 % daugiau prašymų suteikti prieglobstį nei per tą patį laikotarpį 2015-aisiais metais (žr. B priedą). Daugiausiai prašymų buvo nukreipta į tokias ES valstybes kaip Vokietija, Vengrija, Prancūzija, Italija ar Vengrija. Vokietija ir Vengrija šiuo metu, patenkina daugiausiai prašymų, palyginti su šių valstybių gyventojų skaičiumi. 2016-ųjų metų II ketvirtį daugiausia prašymų buvo sulaukta iš: Sirijos (90455), Afganistano (50285), Irako (34335), Pakistano (13180) ir Irano (10395). Lyginant šių valstybių duomenis su 2015-ųjų metų to paties laikotarpio duomenimis, galima matyti ženklų procentinį pokytį: Sirijoje (99 %), Afganistane (83 %), Irake (136 %), Pakistano (48 %) ir Irano (228 %). Remiantis UN Refugee Agency (2016) duomenimis, per 2016 metus į Europą atplaukė daugiau kaip 300 tūkst. pabėgėlių, iš kurių 3,5 tūkstančio žuvo arba dingo be žinios. Lietuva per ateinančius dvejus metus yra įsipareigojusi priimti 1105 pabėgėlius (European Migration Network, 2015). Remiantis standartinės eurobarometro apklausos duomenimis, galima matyti, jog 2015-ųjų metų III ketvirtį didžioji dalis respondentų pagrindine ES veikiančia problema išskyrė imigraciją (žr. 1.3 lentelę). 2016-ųjų metų to paties laikotarpio duomenimis imigracijos problemą įvardijo 13 % mažiau respondentų, tačiau ji vis vien išliko kaip aktualiausia. Šios problemos mastą galima matyti ir iš biudžeto lėšų, kurias ES valstybės ketina skirti per ataskaitinį 2015-2017 metų laikotarpį. 2015-ųjų metų Europos komisijos pranešime spaudai buvo pasiūlyta 2016-aisiais metais pabėgėlių problemoms, Europos Sąjungoje ir šalyse, iš kurių atvyksta pabėgėliai, skirti 4 milijardus eurų. Šios lėšos buvo naudojamos siekiant padėti valstybėms narėms perkelti pabėgėlius į ES, kurti priėmimo centrus, skatinti kitataučių integraciją šalies viduje ir sukurti tinkamą teisės pasilikti neturinčių asmenų grąžinimo sistemą. 2017-ųjų metų Europos Sąjungos biudžeto projekte siūloma skirti suma yra didesnė – net 5,2 mlrd. eurų. Atsižvelgiant į didėjančius atvykstančių pabėgėlių srautus, šiame biudžeto projekte yra tam tikrų pasikeitimų:

- Bus siekiama finansuoti veiksmingesnes priemones, leidžiančias užkirsti kelią neteisėtai migracijai ir prekybai žmonėmis.
- Didelė dalis lėšų bus skiriama nusikalstamumo prevencijai didinti, tap pat kovos su terorizmu veiklai stiprinti.

1.3 lentelė. Standartinė eurobarometro apklausa, vykusi 2015-ųjų metų ir 2016-ųjų metų III ketv. (sudaryta autoriaus, remiantis eurobarometro 84 ir 86 duomenimis)

Vienas iš apklausos pagrindinių klausimų: „Kaip galvojate su kokiomis pagrindinėmis problemomis ES susiduria šiuo metu?“						
Valstybė	2015-ųjų metų III ketv. įvardytos pagrindinės problemos			2016-ųjų metų III ketv. įvardytos pagrindinės problemos		
	Imigracija	Terorizmas	Ekonominė situacija	Imigracija	Terorizmas	Ekonominė situacija
<i>ES vidurkis</i>	58 %	25 %	21 %	45 %	32 %	20 %
Belgija	61 %	25 %	22 %	43 %	33 %	22 %
Malta	74 %	38 %	13 %	65 %	45 %	10 %
Prancūzija	49 %	27 %	22 %	36 %	35 %	21 %
Italija	49 %	20 %	25 %	49 %	23 %	23 %
Portugalija	31 %	23 %	23 %	23 %	23 %	24 %
Liuksemburgas	55 %	25 %	18 %	42 %	39 %	16 %
Vokietija	76 %	15 %	18 %	50 %	31 %	14 %
Kroatija	52 %	26 %	15 %	43 %	42 %	13 %
Kipras	49 %	20 %	33 %	47 %	35 %	28 %
Austrija	66 %	15 %	17 %	39 %	22 %	20 %
Vengrija	68 %	34 %	15 %	65 %	40 %	15 %
Nyderlandai	75 %	24 %	25 %	56 %	33 %	23 %
Rumunija	47 %	43 %	15 %	36 %	34 %	15 %
Airija	48 %	30 %	18 %	41 %	33 %	21 %
Suomija	58 %	20 %	25 %	38 %	22 %	23 %
Graikija	52 %	13 %	36 %	41 %	27 %	33 %
Čekija	76 %	32 %	12 %	63 %	47 %	9 %
Švedija	74 %	18 %	28 %	57 %	20 %	25 %
Anglija	61 %	34 %	23 %	42 %	26 %	24 %
Bulgarija	61 %	38 %	14 %	62 %	42 %	12 %
Lenkija	54 %	28 %	11 %	50 %	43 %	15 %
Slovėnija	74 %	17 %	19 %	58 %	36 %	16 %
Latvija	66 %	39 %	14 %	57 %	45 %	17 %
Slovakija	72 %	39 %	10 %	51 %	40 %	11 %
Estija	79 %	32 %	17 %	70 %	41 %	15 %
Lietuva	64 %	28 %	18 %	53 %	44 %	14 %
Danija	76 %	21 %	22 %	59 %	21 %	23 %
Ispanija	39 %	24 %	24 %	32 %	33 %	31 %

Anglijoje atliktas tyrimas parodė, jog vietiniai gyventojai imigracijos ir pabėgėlių temą įvardija kaip vieną iš opiausių šių dienų problemų. Ištyrus 3 Anglijos rajonus buvo nustatyta, jog vietiniams gyventojams atvykėliai sukelia nemenką baimę. Pagrindinės nerimo priežastys – pernelyg didelis atvykėlių skaičius, taip pat asmenys, užimantys svetimą nuosavybę. Catalina Turcu (2012) atliktame tyrime nustatė, jog vietinius gyventojus piktydavo elgetaujantys ir šalia parduotuvių besibūriuojantys atvykėliai, taip pat nerimą keldavo suaktyvėję būsto pardavimai kaimyninėse rajono dalyse. Rajonų administracijos ėmėsi spręsti šią problemą, gerindamos bendruomenės sanglaudą ir bandydamos įrodyti gyventojams, jog imigrantai ir pabėgėliai iš kitų šalių sukuria didelę pridėtinę vertę visam smulkiajam ir vidutiniam verslui.

Dauguma ES valstybių šiuo metu susiduria su ta pačia problema, kurią savo tyrime nagrinėjo Catalina Turcu (2012) – neigiamu visuomenės požiūriu į pabėgėlių apgyvendinimą

konkrečioje šalyje. Tokią visuomenės priešpriešą dažniausiai formuoja *neigiamas požiūris ir nepasitikėjimas kitataučiais*. Tam yra keletas priežasčių: rajonai, kuriuose bus apgyvendinami atvykėliai praras savo „vardą“, t. y. dalis žmonių nebenorės čia atsikraustyti ar investuoti į nekilnojamąjį turtą. Gali išryškėti naujas fenomenas – vidutinei klasei priklausantys rajonai nusmuks iki ekonominės klasės lygio. Po tam tikro laiko gali prasidėti nauji rajonų reitingavimai: pagal nusikalstamumą, pagal juose gyvenančių kitataučių žmonių skaičių ir kitus panašius veiksnius. Nekilnojamojo turto rinkoje gali įsivyrėti šioks toks chaosas, kadangi dauguma nekilnojamojo turto savininkų stengsis parduoti savo turtą;

2015-ųjų metų lapkričio mėnesio ES pranešime spaudai rašoma: „Susitarimu ES suteikiama gerokai daugiau galimybių reaguoti į pabėgėlių krizę tiek ES, tiek už jos ribų. Daugiau lėšų bus skiriama pagalbai pabėgėliams kaimyninėse šalyse. Biudžeto lėšomis bus skatinamos investicijos į konkurencingumą, darbo vietų kūrimą ir ekonomikos augimą ir taip bus remiamas Europos ekonomikos atsigavimas.“ Kumar'o Rajaram'o (2015) vertinimu, didelis paramos kitataučiams skyrimas jau dabar piktina socialinę ir ekonominę atskirtį jaučiančias grupes: pensininkus, asmenis, kurie gyvena iš pašalpų ir šeimas eilėse laukiančias socialinio būsto. Galima daryti prielaidą, jog dauguma nekilnojamojo turto vystytojų sustabdys numatytų objektų plėtrą šalia tų vietovių, kur bus sukonzentruotos didelės pabėgėlių grupės. Tai gali iššaukti grandininę reakciją – sumažės pirkėjų, konkretūs rajonai praras savo populiarumą. Tokiu atveju jei bus statoma mažiau verslo centrų, valstybių didmiesčiai praras didelę tiesioginių užsienio investicijų dalį.

Seth'o Jones'o (2015) vertinimu, pabėgėlių keliami pavojai gali būti jaučiami ir Jungtinėse Amerikos Valstijose. Atliktas tyrimas parodė, jog 2009–2015 metų laikotarpiu Jungtinėse Amerikos Valstijose buvo 12 ginkluotų teroristinių išpuolių, kuriuos inicijavo asmenys, gavę prieglobstį skirtingose valstijose. Autorius pažymi, jog toks teroristinių išpuolių skaičius skatina iš naujo peržiūrėti prieglobsčio prašančiųjų asmenų priėmimo ir integracijos reglamentą.

Problematiškas informacijos prieinamumas. 2015-ųjų metų rugsėjo mėnesį Tarptautinis valiutos fondas išleido Europos probleminių skolų strategiją. Šioje ataskaitoje buvo akcentuojami visų fondo narių finansiniai įsipareigojimai ir didžiųjų pasaulio valstybių finansinė įtaka Europos kontinentui. Buvo nepamirštas ir nekilnojamojo turto segmentas, kuriame potencialūs investuotojai ir pirkėjai gauna daugiausiai paskolų. Atlikta respondentų apklausa atskleidė, jog nekilnojamojo turto segmentas nėra visapusiškai funkcionuojantis mechanizmas. Vartotojams ir potencialiems klientams dažnai trūksta papildomos informacijos apie projektą: *jie nesupranta statybinių terminų, energinės pastato klasės suskirstymo arba yra nepateikiama visa informacija, kuri turėtų būti viešinama*. Pardavimo procesas vyksta kiek lengviau, kadangi nėra daugybės apribojimų, o

informacija apie ateities projektus ar aukcionus yra prieinama internete arba pas tarpininkus (žr. 1.4 lentelę).

1.4 lentelė. Nekilnojamojo turto informacijos prieinamumas skirtingose šalyse (sudaryta autoriaus, remiantis TVF duomenimis)

	Visos šalys			Euro zonos šalys			Ne-Euro zonos šalys		
	Ne	Taip	Neskelbiama	Ne	Taip	Neskelbiama	Ne	Taip	Neskelbiama
NT turto sandorio trūkumai. Visuomeniniai duomenys									
Ar įtrauktos kainos visiems gyvenamojo NT sandoriams?	30	60	10	11	89	0	45	36	18
Ar įtrauktos kainos visiems komercinio NT sandoriams?	35	55	10	22	78	0	45	36	18
Ar yra įtraukiamas detalus NT objekto aprašymas?	35	55	10	33	67	0	36	45	18
Ar informaciją apie NT objektą yra atnaujinama bent kas mėnesį?	30	55	15	33	56	11	27	55	18
Ar visuomenė yra pajėgi pati atlikti paieškas?	50	40	10	33	56	11	64	27	9
Ar išlaidos atliekant individualias NT paieškas yra mažesnės nei 10 €?	10	60	30	0	67	33	18	55	27
NT pardavimai / aukcionai									
Ar leidžiami dvišaliai perimto turto pardavimai?	15	80	5	22	78	0	9	82	9
Ar informacija apie artėjančius NT pardavimus/aukciones yra viešai prieinama?	5	90	5	11	89	0	0	91	9
Ar nėra jokių pardavimo draudimų?	35	50	15	33	56	11	36	45	18

Neigiami atsakymai tarp 50–80 % yra pažymėti geltona spalva

Atlikta išorinių veiksnių, turinčių įtakos nekilnojamojo turto rinkos procesams apžvalga atskleidė, jog yra būtina atlikti didesnės apimties tyrimą, kuris leistų geriau įvertinti jų poveikį gyvenamojo nekilnojamojo turto aplinkai ir joje veikiantiems subjektams.

Praktinėje baigiamojo magistrinio darbo dalyje bus atlikta koreliacinė-regresinė analizė, prognoziniai TREND skaičiavimai bei sukurta gyvenamojo nekilnojamojo turto plėtros modelio koncepcija, kuri atspindėtų globalizacijos kontekste veikiančių išorinių jėgų poveikį.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO PLĖTROS GLOBALIZACIJOS PROCESŲ KONTEKSTE VERTINIMAS TEORINIU ASPEKTU

2.1. Globalizacijos samprata: šiuolaikiniai diskursai

William'as I. Robinson'as (2007) savo straipsnyje „Globalizacijos teorijos“ išsamiai aptarė globalizacijos sąvoką ir pagrindinius šio proceso bruožus. Straipsnio autorius nurodo, jog globalizacija – vienas iš svarbiausių raktų į daugelį neatsakytų klausimų. Taip pat pažymima, jog tai itin aktuali 21-ojo amžiaus tema, kurios tyrimams reikėtų skirti daugiau dėmesio. Šis tarptautinis reiškinys performuoja tradicinį mąstymą apie pasaulio supratimą ir žmogaus kultūrinę raidą. Publikacijoje yra išskiriamos 7-ios globalizacijos paradigmos, kuriomis yra aiškiai nusakomas dabartinės globalizacijos poveikis ir reikšmė šiuolaikinei visuomenei:

1. *Pasaulinės sistemos teorija*. Ši teorija tiria visuomeninių sistemų socialinę evoliuciją, taip pat jų įtaką viena kitai.
2. *Globalaus kapitalizmo teorija*. Ši teorija sudaro sąlygas matyti globalizaciją kaip pasaulio kapitalizmo sistemą. William'as I. Robinson'as į išplėstinę globalaus kapitalizmo teoriją įtraukė tris pagrindinius bruožus: tarptautinę gamybą, tarpvalstybinius kapitalistus ir daugiakultūres valstybes. Būtent šie elementai leido aiškiau suvokti kapitalizmo evoliucijos reikšmę ir vaidmenį globalizacijos kontekste.
3. *Tinklo visuomenės teorija*. Per pastaruosius penketą metų informacinės technologijos sparčiai išstobulėjo. Žmonės vis daugiau savo laiko praleidžia internete. Informacinė plėtra skatina vartotojus viešinti savo asmeninius duomenis, pirkti prekes internetu ar naudotis naujais technologiniais sprendimais (mobiliaisiais telefonais, planšetiniais kompiuteriais). Į visus technologinio tobulinimo procesus įtraukiamos ir vyriausybės institucijos, kurios yra priverstos prisitaikyti prie nuolat kintančių žmonių poreikių, taip palengvindamos informacijos paiešką ir sklaidą.
4. *Erdvės, vietos ir globalizacijos teorija*. Ši teorija nusako, jog globalizacijos procesai gali keistis priklausomai nuo erdvės, teritoriškumo ir geografinių aspektų. Tai reiškia, jog konkrečios šalies lokacija turi nemažai įtakos visuomenės prisitaikymui prie visų daugiakultūrių veiksnių.
5. *Tarptautiškumo teorija*. Ši teorija nurodo, jog bėgant metams vis daugiau objektų, procesų ir veiksnių tampa tarptautiniais. Šiuo metu tokie dalykai kaip asmens lytinė orientacija, jaunimo subkultūros ar muzikos pomėgiai jau yra suvokiami per bendrą daugiakultūrę prizmę. Tobulėjant globalizacijos procesams, žmonės pradėjo rodyti vieni kitiems daugiau tolerancijos, todėl konkrečios religijos ar etniškumo būtinybė jau nebėra išskiriama.

6. *Modernumo ir postmodernumo teorija.* Tai teorija, kuria yra išskiriami du pagrindiniai požiūriai. Vienas iš jų teigia, jog mes gyvename moderniame pasaulyje, kuris juda išvien su visomis inovacijomis, socialine ir technologine raida, o kitas požiūris nurodo, jog mes gyvename postmoderniame pasaulyje, kuriame tokie veiksniai kaip pažanga, racionalumas ar objektyvumas nėra taip sureikšminami.
7. *Globalios kultūros teorija.* Ši teorija nagrinėja kultūrinę atskirtį. Neretai dėl kalbų, papročių ar mentaliteto skirtumų įvairių šalių piliečiams tenka susidurti su komunikavimo iššūkiais. Tačiau sparčiai tobulėjantys globalizacijos procesai priverčia užmiršti tokias problemas, kadangi žmonės pradeda vartoti tarptautinėmis pripažintas kalbas (*anglų, prancūzų, vokiečių ir pan.*).

S. Varma'os ir S. Gill'o (2010) vertinimu, globalizacija yra nauja ekonomikos, politikos ir kultūros rūšis, skatinanti mus gyventi pasaulyje, kuriame tautinės valstybės yra nebe tokios svarbios ir kaip ekonominiai vienetai mažiau reikšmingos. Svarbius vaidmenis čia atlieka žmonių poreikiai ir žinomi prekės ženklai, kuriuos sukuria tarptautinės organizacijos. Atliktas tyrimas parodė, jog globalizacija gali vykti selektyviai: tam tikri ekonomikos segmentai gali būti įtraukiami arba pašalinami iš bendrųjų informacinių ar turtą charakterizuojančių tinklų. Straipsnio autorių nuomone, ypač svarbus šiuolaikinę globalizaciją apibūdinantis požymis – urbanizacijos procesai, kurie yra būdingi visiems šiuolaikiniams miestams.

Analizuojant šiuolaikinius mokslininkų darbus, itin išsiskiria Jan'o A. Scholte (2005) požiūris į globalizaciją. Autorius pažymi, jog globalizacijos apibrėžimas turi atskleisti naują turinį, bet ne atkartoti to, kas jau yra žinoma. Bet koks apibrėžimas yra reliatyvus, nes atspindi istorinį momentą, kultūrinę ir geografinę aplinkas, autoriaus paradigmą požiūrį, jo patirtį ir lūkesčius. Šia tematika autorius yra parašęs daugybę mokslinių publikacijų ir straipsnių. Knygoje „Globalization: a critical introduction“ Jan'as A. Scholte nurodo, jog globalizacijos procesai gali būti suprantami kaip tarptautinės reikšmės socialiniai santykiai tarp žmonių. Per pastaruosius 50 metų jie labai suintensyvėjo. Tai yra matyti politiniuose sprendimuose, tarptautinėje ekonomikoje ir inovacinėje plėtroje. Visuomenės kultūrinė ir socialinė raida, taip pat ambicijos eiti išvien su mokslu ir technologine pažanga rodo, jog globalizacija yra svarbus veiksnys, lemiantis gyvenimo kaitos tendencijas. Globalizacija paskatino nacionalinių, valstybinių ir teritorinių pokyčių atsiradimą. Pasak knygos autoriaus, šis procesas gali duoti daug teigiamų rezultatų, susijusių su žmonių saugumu, socialine lygybe ir valstybine demokratija.

Anthony Giddens'as (2005) į globalizaciją pažvelgė iš socialinių mokslų perspektyvos, apibrėždamas ją kaip didėjančią skirtingų pasaulio tautų, regionų ir šalių tarpusavio priklausomybę, kurią sukelia pasaulį vis labiau apimantys socialiniai ir ekonominiai ryšiai. Autoriaus teigimu,

globalizacija iš pagrindų keičia mūsų kasdienės patirties pobūdį, versdama mus kitaip apibrėžti intymius ir asmeninius savo gyvenimo aspektus. Nors labai dažnai šis procesas yra vaizduojamas tik kaip ekonominis reiškinys, tačiau nereikėtų užmiršti, jog ypač daug reikšmės jo formavimuisi turi pasaulinė technologinė pažanga, taip pat politiniai, socialiniai ir kultūriniai veiksniai.

Kitas žymus globalizacijos procesų tyrinėtojas John'as Ravenhill'as (2011) knygoje „Pasaulinė politinė ekonomika“ stengėsi išaiškinti globalizacijos terminologiją, svarbą ir problematiką. Autorius nurodė, jog globalizaciją galima išskirti kaip vieną iš pagrindinių, šiuolaikinę visuomenę apibūdinančių požymių. Ji sudaro prielaidas formuotis pokyčiams praktiškai visose gyvenimo srityse. Taip pat tai vienas iš svarbiausių veiksnių, turinčių įtakos ekonominės, kultūrinės ir technologinės pažangos formavimuisi. John'as Ravenhill'as pažymi, jog globalizacija yra viena iš pasaulio ekonomikos sudedamųjų dalių, kuri lemia jos augimą, spartėjimą ir palankesnę bendradarbiavimą tarp dalyvių.

David'as Held'as *et al.* (2002) išskyrė keletą pagrindinių veiksnių, kurie leidžia suformuoti tikslią globalizacijos apibrėžtį:

1. Globalizacija gali turėti daug įtakos galios ir turto pasiskirstymui tarp šalių ar šalies viduje.
2. Globalizacijos procesai atsispindi visose gyvenimo srityse: kultūros, ekonomikos, politikos, teisės, aplinkosaugos, technologinės plėtros ar net karybos. Šie procesai turi daug įtakos kasdinei institucinei ar visuomeninei veiklai.
3. Globalizacijos poveikis valstybėms gali būti tiesioginis, kai pakeičiamas jų veiklos būdas, arba netiesioginis, kai pakeičiamas kontekstas ir balansas jėgų, su kuriomis tenka susidurti.
4. Istorines globalizacijos formas galima apibūdinti keturiomis laiko dimensijomis: ekstensyvumu, tarpusavio ryšių intensyvumu, srautų greičiu ir tarpusavio įtaka.

Taigi, globalizaciją galima apibrėžti kaip daugialypį reiškinį, kuris skatina žmonių veiklos sandaros transformaciją, taip pat socialinių, ekonominių, technologinių ar politinių procesų greitėjimą pasauliniu mastu.

Manfred'as B. Steger'is (2008) globalizacijos procesus perteikia kiek paprasčiau, aiškindamas tai kaip daugiaaspektį procesą, apimantį globalius, regioninius ir lokalius socialinio gyvenimo aspektus. Autorius pažymi, jog globalizacijos terminas gali būti vartojamas daugeliui socialinių procesų, kurie keičia mūsų dabartinės socialinės sąlygas į globaliąsias, apibūdinti. Savo esmę globalizacija keičia žmogiškojo bendravimo formas. Kaip kitą svarbų požymį knygos autorius išskiria geografinį veiksnį: „Žmonių supratimas apie geografinių sienų ir atstumų reikšmės mažėjimą skatina jausmą, kad jie yra globalaus pasaulio dalis“. Nustatęs pagrindines globalizacijos savybes, Manfred'as B. Steger'is siūlo tokią apibrėžtį: „Globalizacija – tai daugiadimensis socialinių procesų rinkinys, kuris sukuria, daugina, diferencijuoja ir intensyvina socialinę tarpusavio

priklausomybę ir tuo pačiu metu leidžia giliau suvokti stiprėjančius ryšius tarp to, kas lokalu ir tolima“.

Zygmunt'as Bauman'as (2007) – vienas iš žymiausių XX a. antros pusės sociologų į globalizacijos procesus stengėsi pažvelgti iš žmogaus perspektyvos. Pasak autoriaus, globalizacijos fenomenas yra kur kas sudėtingesnis, nei atrodo iš pirmo žvilgsnio. Atskleidžiant socialines globalizacijos procesų šaknis ir pasekmes, stengiamasi išsklaidyti miglą, kuri gaubia šį terminą, pretenduojantį paaiškinti šių dienų žmogaus būvį. Z. Bauman'o vertinimu, globalizacijos procesams būdinga vis didėjanti erdvinė segregacija. Globalizacija nėra tai, ką mes visi ar bent jau patys išsradę nori ar viliasi daryti. Globalizacija – tai, kas su mumis visais vyksta. Vadinasi, globalizacijos procesai, nepaisant jų lokalumo, bet koku atveju paveikia visus mus.

Pasirinktų knygų autoriai ganėtinai skirtingai apibūdina globalizacijos procesus ir jų reikšmę šių dienų visuomenei. Apibendrinti autorių teoriniai požiūriai į globalizacijos procesus pateikiami 2.1 lentelėje.

2.1 lentelė. Teoriniai globalizacijos aspektai: autorių nuomonių palyginimas (sudaryta autoriaus)

	W. I. Robinson	S. Varmi	J. A. Scholte	A. Giddens	J. Ravenhill	D. Held <i>et al.</i>	M. B. Steger	Z. Bauman
Globalizacijos apibrėžimo skaidymas į smulkesnius teorinius vienetų	X					X		
Socialinio aspekto išskyrimas	X		X	X	X	X	X	X
Geografinio aspekto išskyrimas	X		X			X	X	X
Globalizacijos poveikis								X
Globalizacijos sąsajos su šiuolaikiniais ekonominiais ir politiniais procesais		X	X	X	X	X		
Globalizacijos sąsajos su šiuolaikiniais procesais: IT, technologijos, žiniasklaida, ir pan.	X	X	X	X	X	X		

Atliktas tyrimas parodė, jog XX amžiaus antroje pusėje globalizacijos terminą buvo pradėta plačiai vartoti ne tik įvairiose gyvenimo srityse, tačiau tai tapo ir visuotinai svarbiu mokslinių tyrimų objektu. Dėl savo savitumo ir reikšmės šis procesas tapo itin aktualus šiuolaikiniams sociologams, teoretikams ir įvairių sričių akademinės veiklos atstovams. Svarbu pažymėti ir tai, jog globalizacija yra sparčiai kintantis procesas, todėl šį terminą būtina nuolatos tobulinti pagal dabartines aktualijas ir rinkų tendencijas. Apibendrinant pateiktas autorių išvalgas, globalizaciją galima apibrėžti kaip visose gyvenimo srityse (socialinėje, kultūrinėje, ekonominėje, politinėje, technologinėje) vykstančių tarpusavio ryšių plėtotę, gilėjimą ir greitėjimą pasauliniu mastu. Tai

nepertraukiamai vykstantys procesai, kurių metu skleidžiami, įsisavinami ir atnaujinami įvairūs standartai, normos ar veiklos įvairiose srityse modeliai.

Išnagrinėjus 8 autorių teorinius požiūrius, matyti, jog globalizacijos sąvokose dažniausiai yra pažymimas socialinis aspektas. Jo svarbą galima aiškinti tuo, jog žmonių tarpusavio sąveika, ryšiai ir didėjantys visuomeniniai poreikiai natūraliai spartina ir globalizacijos procesus. Technologinių veiksmų svarbą išskyrę autoriai pažymėjo, jog technologijos nurodo tikrąją globalizacijos pažangą: naujovių pritaikymą potencialių klientų poreikiams, spartesnę inovacijų sklaidą, taip pat žmonių tarpusavio sąveikos greitį ir mastą visame pasaulyje. Geografinio aspekto svarbą išskyrė 5 autoriai. Jie nurodė, jog valstybės geografinė padėtis turi daug reikšmės prisitaikant prie sparčiai kintančių daugiakultūrių pokyčių. Lygiai tiek pat autorių pažymėjo šiuolaikinių ekonominių ir politinių procesų vaidmenį, nurodydami, jog vykdomos didžiulės operacijos peržengia nacionalines sienas, darydamos įtaką pasauliniams gamybos procesams. Dalis autorių atkreipia dėmesį ir į ženkliai išaugusią pasaulinio kapitalo judėjimo apimtį.

2.2. Nekilnojamojo turto plėtros samprata

Nekilnojamojo turto plėtra – tai sudėtingas ir intensyvus procesas, kuris apima įvairaus pobūdžio disciplinas ir gali pasireikšti tiek privačiame, tiek viešajame sektoriuose. Globalizacija nekilnojamojo turto plėtros procesus skatina prisitaikyti prie nuolat kintančių visuomenės poreikių, taip pat technologinių, architektūrinių ar konstrukcinių pokyčių. Siekiant perteikti nekilnojamojo turto plėtros svarbą ar etapiškumą šis procesas gali būti atvaizduojamas grafiškai. Deja, dažniausiai konceptualūs modeliai, naudojami šiam procesui apibūdinti, būna orientuojami tik vietinės reikšmės rinkas.

James'as Graaskamp'as (1991) vertino nekilnojamojo turto plėtros procesų sudėtingumą, suinteresuotųjų šalių vaidmenį, ilgalaikį šio proceso poveikį ir sėkmingą nekilnojamojo turto verslo valdymą. Autorius pažymi, jog kiekvienas nekilnojamojo turto objektas yra unikalus, todėl plėtros procesą galima vadinti ir politiniu procesu, kuriame kiekvienas asmuo turi progą pareikšti savo nuomonę, persvarstyti pagrindinius klausimus ir matyti, kaip gimsta galutinis produktas. Pasak J. Grasskamp'o, dažniausiai nekilnojamojo turto plėtros procese dalyvauja keturių tipų asmenys: 1) *Tie, kurie moka pinigų*; 2) *Tie, kurie rizikuoja*; 3) *Tie, kuriems tai yra naudinga*; 4) *Tie, kurie nori dalyvauti sprendimų priėmimo procesuose*. Taigi, nekilnojamojo turto plėtros procesas išlieka rimta ir sudėtinga tema šiuolaikinėje, politiškai įmantrioje visuomenėje. J. Grasskamp'as praplėtė nekilnojamojo turto plėtros apibrėžimą, siūlydamas į jį įtraukti pagrindinius projektų plėtros etapus: *ekonominius ir fizinius niuansus projektų plėtros metu; statybos procesą; renovaciją ir*

rekonstrukciją. Knygos autorius rašė: „Kasdien visame pasaulyje vykstantis NT kūrimo ir valdymo procesas yra vadinamas nekilnojamojo turto plėtra. Tokie procesai gali svyruoti nuo paprasčiausio individualaus namo plėtos iki aukščiausios energinės klasės ofisų komplekso vystymo. Kaip užbaigtas produktas, nekilnojamojo turto projektas yra dalis didesnės fizinės sistemos, užprogramuotos siekti ilgalaikių tikslų. Plėtos procesas apima statybinių technologijų, finansavimo, rinkodaros strategijų, administracinės kontrolės ar rekonstrukcijos veiksmus. Visi jie yra būtini, jog nekilnojamojo turto verslas per daugelį metų veiktų sklandžiai“.

Amerikiečių autorius Daniel'is Kohlhepp'as (2012) išskyrė 7 pagrindinius nekilnojamojo turto plėtos etapus. Yra pateikiami nekilnojamojo turto proceso etapai, kuriuose apibūdinamas visas projekto gyvavimo ciklas. Kiekviename etape projekto vystytojas įgyvendina tam tikras užduotis, išleisdamas numatytą biudžetą, naudodamas unikalias strategijas ir prisiimdamas visas vykdamas projektą iškilusias rizikas. Toliau yra pateikiami Daniel'io B. Kohlhepp'o septynių nuosekliai einančių etapų apibūdinimai.

1. *Žemės bankininkystės etapas*. Šiam etapui priklauso asmenys, turintys žemės arba tie, kurie ja spekuliuoja. Supratę, jog jų turimas žemės sklypas gali būti patrauklus ateities plėtrai, jie stengiasi surasti potencialius pirkėjus. Kai rinkos sąlygos yra patrauklios ir tinkamos, pradedama ieškoti investuotojų.
2. *Investicinis etapas*. Investuotojas nusiperka laisvą ir neužstatytą sklypą. Pagrindinė investuotojo užduotis yra sutvarkyti visą būtiną dokumentaciją. Stengdamasis įrodyti šio sklypo patrauklumą, vystytojas turi parengti verslo planą, kuriame matytųsi pelningumo, atsiperkamumo, sklypo užstatymo duomenys, esminiai zonų pasikeitimai, aplinkos norminiai rodikliai ir panašūs duomenys. Yra pateikiami komerciniai pasiūlymai.
3. *Žemės plėtos etapas*. Žemės plėtotojai, nusipirkę sklypą iš investuotojų, dažniausiai pagerina jo techninius, infrastruktūrinius ir rekreacinius parametrus. Šiame etape yra pateikiami projektiniai pasiūlymai ir techninis projektas.
4. *Statybos plėtos etapas*. Pradedama bendradarbiauti su statybos ir NT vystymo kompanijomis. Pradedama pastato, komplekso, gyvenvietės ir kitų NT struktūrinių vienetų plėtos programa.
5. *Objekto administravimo ir priežiūros etapas*. Šis etapas pasižymi tuo, jog baigto arba dar statomo projekto administratorius (tarpininkas) pradeda rūpintis turtinių vienetų pardavimu, nuoma ir rinkodaros strategijos sukūrimu. Jis ieško investuotojų (fizinį ar juridinių asmenų), kurie galėtų išnaudoti visą pastato plotą.
6. *Projekto rekonstrukcijos etapas*. Į šį etapą įeina nekilnojamojo turto fizinio nusidėvėjimo požymių šalinimas. Fiziniai asmenys į NT objektus su nusidėvėjimo požymiais dažniausiai

investuoja dėl ekonomiškai patrauklesnės kainos, strategiškai geresnės vietos ar konstrukcinių pastato savybių. Jei pažvelgtume iš juridinių asmenų perspektyvos – kapitalinė pastato rekonstrukcija dažniausiai būna vienintelis kelias, kadangi didesni aptarnaujamų žmonių srautai sudaro sąlygas ir greitesniam fiziniam nusidėvėjimui atsirasti.

7. *Pastato griovimo etapas.* Griovimo etape investuotojas nusiperka NT objektą, kurio nebeapsimoka rekonstruoti ar investuoti į jo plėtrą. Dažniausiai avarinės būklės objektai yra perkami dėl strategiškai patrauklios vietos ar dėl aiškiai suformuotos vizijos ateities projektui.

Andrew Nelson'as (2008) atliktame tyrime nagrinėjo išorines jėgas, kurios pagrindiniuose pasaulio regionuose veikia darnius nekilnojamojo turto plėtros procesus. Tyrimo rezultatai parodė, jog globalizacijos procesai ne tik skatina inovacijų ar socioekonominių procesų sklaidą, bet ir didina šiltnamio efektą sukeliančių dujų išsiskyrimą. Nekilnojamojo turto specialistai yra priversti ieškoti naujų priemonių, leisiančių efektyviai kovoti su klimato kaita ar užterštumu. Pasaulio nekilnojamojo turto rinkoje šiuo metu dominuoja tarptautinės kompanijos, kurios savo žinias, technologijas ar verslo praktikas panaudoja formuojant darnios plėtros koncepcijas. Prognozuojama, jog per ateinančius dvidešimt metų nekilnojamojo turto rinka pasikeis neatpažįstamai: bus diegiami nauji tvarumo standartai, dar daugiau dėmesio bus skiriama efektyviam teritorijų ar atsinaujinančių energijos išteklių panaudojimui. Autoriaus vertinimu, nekilnojamojo turto plėtros procesas turėtų būti patobulintas darnios plėtros elementais, kurie užtikrintų, jog jis bus orientuotas ne tik į fizinių ar juridinių asmenų poreikius, bet ir visus mus supančią aplinką.

Thom'o Boucher'io (1993) vertinimu, vystytojas svarstydamas apie projektą jau turi žinoti koks statinsys bus statomas ir kokioms reikmėms jis bus skirtas. Prieš pradėdamas statybas, jis turi susirasti žemės, pasirūpinti finansavimu ir gauti visus reikiamus leidimus. Tuomet turi būti pradėta rūpintis objekto statyba ir visų turtinių vienetų pardavimu. Tam, kad nekilnojamojo turto plėtra būtų suvokiama kaip nuoseklus procesas, knygos autorius išskyrė 7, vieną po kito einančius etapus:

1. *Rinkos analizė.* Nekilnojamojo turto objekto vystytojas pirmiausiai turi atlikti rinkos analizę. Tik nuo idėjos autoriaus priklausys kokios apimties analizė bus paruošta: ar tiriamas tik minimalus rinkos segmentas, ar atliekamas stambesnio masto tyrimas. Yra pabrėžiama, jog yra labai svarbu išanalizuoti bendrą rinkos būklę ir perspektyvas joje.
2. *Sklypo parinkimas.* Turint kokybišką ir išsamią NT analizę, reikia pradėti ieškoti sklypo. Sklypo vieta šiuo atveju yra svarbiausias veiksnys, kadangi išsirinkus ją bus aiškiau įsivaizduojamas projekto tikslinis klientas.
3. *Sklypo įsigijimas.*

4. *Planavimas ir inžineriniai darbai.* Baigus procesus su sklypu, galima imtis projektavimo darbų. Sklypo savininkas, gavęs topografinius žemėlapius, užstatymo ribas žyminčius dokumentus, detalų planą ir kitus dokumentus, gali pradėti derinti savo idėjas su projektuotojais ir architektais dėl komercinių pasiūlymų teikimo. Projektuotojai, vadovaudamiesi sklypo techninėmis charakteristikomis, pasiūlo ekonomiškai naudingiausią pastato variantą (pagal leistiną užstatymą ar insoliaciją³), o architektai pateiktus siūlymus pavaizduoja grafiškai.
5. *Finansavimas.* Lygiai taip pat kaip ir sklypo įsigijimo atveju, neturint nuosavų lėšų jas galima skolintis iš finansinių institucijų arba savo projektu bandyti sudominti investuotojus (potencialius partnerius, statybos bendroves, didesnes plėtros organizacijas).
6. *Statyba.* Gavus statybos leidimą ir turint užtikrintą finansavimą projekto plėtrai, galima pradėti objekto statybas. Statybos turi vykti vienu arba keliais etapais, iki tam numatytų terminų. Tam kad objektas būtų sėkmingai atiduotas vertinti valstybinei statybos inspekcijai, rangovui būtina laikytis visų instrukcijų, taisyklių ir statybos reglamentų (STR).
7. *Rinkodara.*

John'as Ratcliffe'as, Michael'as Stubbs'as ir Miles'as Keeping'as (2009) išskyrė 5 plėtros nekilnojamojo turto plėtros proceso etapus:

1. *Projekto koncepcija ir pradinis svarstymas.* Pirmajame etape yra labai svarbu nustatyti būsimo statinio pobūdį, t. y. turėti preliminarą viziją apie projekto paskirtį ir pagrindinius jo bruožus. Suformavus projekto idėją galima pradėti ieškoti sklypo. Konkretaus sklypo suradimas priklauso nuo nekilnojamojo turto rinkos fizinių, administracinių ir teisinių savybių, todėl į visa tai reikia atkreipti dėmesį. Dažniausiai tam galima priskirti grėsmes, su kuriomis susiduria sklypo savininkai, taip pat būsimus NT vystytojus, kurie plėtoja savo projektus aplink nusipirktą sklypą.
2. *Sklypo įvertinimas ir galimybių studija.* Atsižvelgiant į rinkos tendencijas ir visus apribojimus yra atliekamas detalus projekto vertinimas; konsultacijos su valstybinės reikšmės institucijomis dėl tolimesnės projekto plėtros; tikėtino atsako nustatymas iš šalių, kurios buvo suinteresuotos plėtros galimybėmis; nustatomas finansinis prieinamumas ir visos sąlygos, kuriomis jis gali būti pasiekiamas.
3. *Detalus projekto dizaino kūrimas ir vertinimas.* Nusprendžiama dėl specialistų komandos paskyrimo; parengiama suvestinė, pažymint pagrindinius pasiūlymus dėl dizaino, biudžeto,

³ Insoliacija – tai teritorijų, pastatų ir patalpų apšvitinimas tiesioginiais saulės spinduliais (STR 2.02.01:2004, gyvenamieji pastatai, 2004).

mokesčių, rinkodaros, taip pat nurodomos visos valdymo ir techninės funkcijos; siekiama susitarti su dizaino komanda dėl išsamių brėžinių parengimo. Jie būtini tolesniam projekto biudžeto ir prognozių formavimui; pateikiami bendrieji projekto pasiūlymai valstybinės reikšmės institucijomis; daromi būtinieji pakeitimai ir atnaujinami brėžiniai pagal galutinius patvirtinimus.

4. *Sutarties pasirašymas ir statybų procesas.* Konkurso tvarka pasirenkamas rangovas; nustatoma valdymo struktūra, kuri leistų palengvinti komunikaciją ir bendrą atsakomybių pasidalijimą; siekiama užtikrinti, jog iki galutinės projekto eksploatacijos bus patikrinti visi pastatų elementai ir pagrindiniai mazgai; atsiradusias problemas būtina išspręsti iki projekto pabaigos.

5. *Rinkodara, valdymas ir pardavimas.*

Janis Vanags ir Ilona Butane (2013) mokslinėje publikacijoje siekė išnagrinėti darnios plėtros fenomeną, pasireiškiantį nekilnojamojo turto sektoriuje. Makroekonominių rodiklių analizė parodė, jog darnioje investicinėje aplinkoje atsirandantys ekonominiai ir ekologiniai veiksniai gali padėti tvirtą pagrindą, kuriant efektyviai veikiančią nekilnojamojo turto rinką. Tyrimo metu buvo išsiaiškinta, jog daugiausiai teigiamos įtakos turi privataus ir viešojo sektoriaus partnerystės projektai (VPSP) ir privačios finansinės iniciatyvos (PFI). Darni nekilnojamojo turto plėtra – procesas, kurio metu daug efektyviau ir saugiau panaudojami turimi ištekliai, o poveikis aplinkai yra mažiausias. Autorių vertinimu, darnios nekilnojamojo turto plėtros apibrėžimas turi būti nuolatos atnaujinamas, kadangi dažnai keičiasi darnaus vystymosi kriterijai, taip pat fiziniai, ekologiniai, konstrukciniai ir technologiniai reikalavimai pastatams.

Ashok'as Bardhan'as ir Cynthia Kroll (2007), remdamiesi didžiųjų pasaulio valstybių praktikomis, vertino globalizacijos įtaką nekilnojamojo turto sektoriui. Autorių vertinimu, globalizacijos poveikis yra jaučiamas praktiškai visose gyvenimo srityse, tačiau nekilnojamas turtas pirmiausiai yra veikiamas vietinės reikšmės veiksnių ir tik po kurio laiko šį segmentą pradeda veikti išorinės jėgos. Žmonių įsitikinimas, jog nekilnojamojo turto sektorius susiduria tik su lokaliais iššūkiais lėtina jo plėtrą globaliu mastu, kadangi didžioji dalis rinkos dalyvių nėra suinteresuoti domėtis tiesioginių užsienio investicijų dydžiu, santykiu tarp pasiūlos ir paklausos ar makroekonominiais rodikliais. Šios priežastys neretai lemia, jog didžioji dalis nekilnojamojo turto procesams skirtų lėšų būna investuojamos nepakankamai sėkmingai arba paprasčiausiai neduoda norimų rezultatų.

D. Cadman'o ir R. Topping'o (2008) vertinimu, nekilnojamojo turto plėtros procesas turėtų būti labiau supaprastintas. Dėl šios priežasties autoriai išskyrė vos 4 šio proceso etapus:

1. *Vertinimas*. Vertinimo fazėje yra atliekama išsami galimybių analizė. Įvertinamos rinkos konkurencinės sąlygos, formuojamos prognozės ir preliminarai kainodara;
2. *Pasiruošimas*. Paruošiamojoje fazėje pradedama ieškoti sklypo, finansavimo ir potencialių partnerių;
3. *Vykdydas*. Suradus tinkamą sklypą ir turint finansavimą objekto statyboms, pradedami projektavimo, statybos ir organizaciniai darbai;
4. *Perdavimas / baigimas*. Šiame etape projekto vystytojas pradeda rinkodaros procesus ir siekia parduoti arba išnuomoti visą objekto plotą. Pabaigus visas objekto statybos procedūras pastatas pradedamas administruoti.

Nekilnojamojo turto plėtros ciklą autoriai skirtingai suvokia ir aprašo. Vieniems tai – sudėtingas ir sunkus procesas, apimantis svarbiausius rinkodaros ir rinkos strategijų elementus. Kitiems – racionalus loginis suskirstymas, kuriuo vadovaujantis atliekami visi projektų statybos ir plėtros darbai (žr. 2.2 lentelėje).

2.2 lentelė. NT rinkos proceso (projekto) ciklo dalys. Autorių nuomonių palyginimas (sudaryta autoriaus)

	A. Grasskamp	Daniel B. Kohlhepp	A. Nelson	T. M. Boucher	J. Ratcliffe et al.	Vanags and Butane	Cadman and Topping	Bardhan and Kroll
Autoriai, kurie išskyrė NT plėtros ciklą veikiančias problemas	X		X					X
Idėja					X			
Rinkos tyrimai				X	X		X	
Sklypo paieška		X		X				X
Finansavimo paieška		X		X			X	
Sklypo įsigijimas		X		X				
Darnios plėtros koncepcijos taikymas			X			X		
Projektavimas				X	X			
Statybos darbų organizavimas								
Statyba	X	X		X	X	X	X	
Rinkodaros procesai				X	X		X	
Naudojimas / pardavimai	X				X		X	
Statinio priežiūra ir valdymas	X	X			X		X	
Rekonstrukcija	X	X						
Statinio demontavimas / griovimas		X						

Išnagrinėjus 8 autorių požiūrius, galima matyti, jog nekilnojamojo turto plėtros procesas dažniausiai turi dvi pagrindines dalis: *statybą ir statinio valdymą*. Knygų autoriai šiuos elementus išskiria kaip svarbiausius, kadangi „*statybą*“ galima prilyginti projekto kūrimo procesui, o „*statinio valdymą ir administravimą*“ – projekto pabaigai. Atlikus literatūrinę analizę, buvo nustatyta, jog projekto plėtros ciklas dažniausiai yra pradedamas *rinkos tyrimo* etapu, o užbaigiamas *objekto*

priežiūros darbais. Ciklo elementai *idėja* ar *statinio demontavimas* buvo išskirti vos 2 autorių, todėl galima teigti, jog tai nėra būtinąsios plėtos proceso dalys.

Mokslinių darbų, teoriškai ar praktiškai nagrinėjančių nekilnojamojo turto plėtos ciklą, yra nemažai, tačiau iki šiol nėra globalizacijos aspektą atspindinčių konceptualių modelių. Tai puikiai įrodo teorinė šio darbo dalis: trys autoriai iš aštuonių skaitytojus supažindino su išorinėmis nekilnojamojo turto sektorių veikiančiomis problemomis ir vos vienas autorius pateikė globalizacijos kontekste veikiančias problemas grafiniame modelyje. Dažniausiai mokslinėse publikacijose ir nekilnojamojo turto leidiniuose pateikiami plėtos proceso modeliai būna primityvūs, trumpi ir pritaikyti tik vietinėms rinkoms. Paprastai jie būna skirti padėti nekilnojamojo turto rinkos dalyviams suvokti esmines ciklo fazes ar bendrąjį projekto etapiškumą. Tokiose modelių koncepcijose nėra matomos išorinės problemos, kurios gali paveikti bendrą ciklo būvį. Taip pat galima pabrėžti ir tai, jog dažniausiai nekilnojamojo turto plėtos proceso modelių viduje yra koncentruojami konkretūs objektai (*pastatai, gyvenvietės, įmonės*), tačiau neapibrėžiama nekilnojamojo turto sektoriaus kaip visumos svarba.

Šios priežastys mane paskatino sukurti nekilnojamojo turto modelio koncepciją, kuri atspindėtų išorines šį sektorių veikiančias problemas. Būtent esminių problemų identifikavimas ir jų atvaizdavimas leistų sukurti veiksmingesnį ir plačiau pritaikomą konceptualų modelį.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO PLĖTROS GLOBALIZACIJOS PROCESŲ KONTEKSTE EMPIRINIŲ TYRIMŲ METODOLOGIJA

3.1. Nekilnojamojo turto plėtros globalizacijos procesų kontekste empirinio tyrimo metodologijos pagrindimas

Tarptautinė gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka šiuo metu susiduria su pakankamai dideliais iššūkiais. Dauguma pirkėjų investicinį potencialą mato tik turtiniuose vienetuose, tačiau labai dažnai užmirštama, jog didelę dėmesį reikia atkreipti ir į bendrą rinkos situaciją ar jos ateities perspektyvas. Neretai nekilnojamojo turto rinkos dalyviai įsigydami vienokios ar kitokios rūšies nekilnojamojo turto objektus neskiria dėmesio prognoziniam vertinimui. Taip pat užmiršamas ir globalių tendencijų poveikis: finansiniai svyravimai, socialiniai pokyčiai, kaita statybos sektoriuje, terorizmo poveikis bendroms būsto kainoms, imigracija, korupcija ar panašūs veiksniai. Dėl šių priežasčių, norėdamas efektyviau išnagrinėti pagrindinių nekilnojamojo turto rodiklių tarpusavio ryšį ir identifikuoti šį segmentą veikiančių problemų intensyvumą, atlikau empirinį tyrimą.

Empirinio tyrimo tikslas – nustčius ryšius tarp pagrindinių nekilnojamojo turto rinkos rodiklių ir šį segmentą veikiančių išorinių veiksnių, parengti 2017-ųjų metų prognozes skaičiavimus.

Empirinių tyrimų uždaviniai:

1. Parengti išsamią ir koncentruotą nekilnojamojo turto ekspertų apklausą;
2. Atlikti koreliacinę-regresinę analizę, atsižvelgiant į faktinį 2016-ųjų metų rodiklių suderinamumą.
3. Remiantis gautais tyrimo rezultatais, atlikti prognozes skaičiavimus 2017-iesiems metams ir 2017-ųjų metų III ketvirčiui.

Atsižvelgiant į tai, jog pasirinktuose užsienio tinklalapiuose galima rasti pakankamai daug naujausių statistinių duomenų ir skaitinių rodiklių, buvo nuspręsta empirinį nekilnojamojo turto plėtros tyrimą atlikti, vertinant išorinių veiksnių įtaką keturiais aspektais: **ekonominiu, geopolitiniu, socialiniu ir demografiniu.**

Birutė Galinienė (1999) išskiria pagrindinius nekilnojamojo turto vertę lemiančius ekonominius veiksniai: infliacija, nedarbas, darbuotojų užimtumas, bendras kainų lygis, palūkanų norma (galimybė pasiimti paskolą) ir santykis tarp pasiūlos ir paklausos. Remiantis išnagrinėtos teorinės medžiagos rezultatais, galima teigti, jog šalies ekonominė situacija turi daug reikšmės efektyviam nekilnojamojo turto rinkos funkcionavimui. Didėjanti gyventojų perkamoji galia ar bendrojo vidaus produkto augimas skatina nekilnojamojo turto rinkos plėtrą, o ekonominei

situacijai suprastėjus potencialūs klientai pradeda ieškoti alternatyvių investicinių galimybių. EPRA (2015) duomenimis, nekilnojamojo turto sektorius yra viena iš svarbiausių ekonomikos sudedamųjų dalių: kasmetė šio sektoriaus sukuriamą vertę ir darbo vietų skaičius viršija telekomunikacijų, bankininkystės ar net automobilių pramonės sukuriamas vertes.

Nagrinėjant terorizmo, pabėgėlių krizės ir „Brexit“ refrendumo apraiškas buvo remtasi geopolitinėmis nuostatomis. Vis didėjantys pabėgėlių srautai, Prancūzijoje ir Vokietijoje įvykę teroristiniai išpuoliai ar 2016-aisiais metais įvykęs „Brexit“ referendumas, tikėtina, paveiks ne tik didžiąją dalį ES, bet ir tokias supervalstybes kaip JAV ir Kinija. Šių dienų aktualijos paskatino dar labiau įsigilinti į geopolitines problemas ar jų įtaką nekilnojamojo turto rinkoms globalizacijos kontekste.

Atsižvelgiant į teoriniame tyrime gautus rezultatus, galima teigti, jog socialinis aspektas yra svarbiausia sudedamoji dalis, kuri globalizacijos kontekste gali pasireikšti skirtingomis formomis ir mastais. Socialinių problemų apraiškos – skurdas, nedarbas, socialinė atskirtis, diskriminacija ar korupcija gali turėti daug įtakos formuojant visuomenės poreikius konkrečiame regione. D. Ądmĩdiņš ir J. Zvanĩt (2011) atliktas tyrimas parodė, jog tuo metu, kai potencialūs klientai renkasi būstą ir sprendžia dėl turtinio vieneto kvadratūros, klasės ar kainos, jų pasirinkimui nemažai įtakos gali turėti socialiniai ir demografiniai veiksniai – padidėjęs nedarbo lygis, visuomenės atskirtis ar didėjanti migracija. Autoriai pažymi, jog prastėjant šiems rodikliams nekilnojamojo turto rinkos dalyviai pradeda atsargiau vertinti savo galimybes, todėl dažnai yra pasirenkamas mažesnės kvadratūros ar kainos būstas. Tolimesnėse empirinio tyrimo dalyse buvo nuspręsta išsamiau panagrinėti skirtingų šalių nedarbo lygio pokyčius, kadangi neefektyvus valstybės įstatymų formavimas ar mažėjantis BVP lygis gali išprovokuoti nedarbo lygio augimą.

Zhangming'o Wang'o *et. al* (2015) atliktas tyrimas atskleidė, jog auganti gyventojų populiacija tokiose supervalstybėse kaip Kinija, Indija, Rusija ar Jungtinės Amerikos Valstijos dar labiau paskatins gyvenamojo būsto paklausą. Autorių vertinimu, miestų plėtros ideologija turi keistis, daugiau dėmesio skiriant migracijos, visuomenės senėjimo ar populiacijos augimo problemų sprendimui.

Iš pateiktų įžvalgų matyti, jog tyrimas yra grindžiamas šiuolaikinėmis tendencijomis ir rodikliais, leidžiančiais aiškiai nustatyti nekilnojamojo turto aplinkos būklę, raidos perspektyvas ir priemones, kurios sudarytų specifines sąlygas šio sektoriaus prevencijai.

3.2. Nekilnojamojo turto plėtros globalizacijos procesų kontekste empirinio tyrimo metodo parinkimas

Baigiamajame magistriniame darbe buvo panaudotas kokybinis ir kiekybinis tyrimo metodai. Suderinamumo galimybei tarp kintamųjų patikrinti buvo pasirinktas ekspertinis tyrimas, o statistinei duomenų analizei tarp ekspertų išskirtų suderinamų rodiklių grupių – koreliacinis-regresinis metodas. Siekiant papildyti gautus tyrimo rezultatus buvo pritaikytas „*Trend*“ metodas, kuris leido pateikti 2017-ųjų metų prognozinis rodiklius. Empirinio tyrimo pabaigoje pateikiamos išsamios ir apibendrintos išvalgos. Šio **tyrimo tikslas** – ištirti pagrindines užsienio šalių gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkas, remiantis Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos specialistų požiūriu į ekonominių, finansinių ir nekilnojamojo turto segmento rodiklių statistinius ryšius.

Atliekant tyrimą buvo vadovaujasi Kęstučio Kardelio (2007), Bronislovo Bitino *et. al.* (2008), Jadvygos Ramanauskienės (2007) ir Algirdo Budrevičiaus (2007) metodologinėmis rekomendacijomis, taip pat Redos Mačernytės 2011-ųjų metų straipsnio „Ekonometrinis Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos prognozavimas“ skaičiavimo pavyzdžiais.

K. Kardelio (2007) vertinimu, tyrėjas jokiais būdais neturėtų koreguoti galutinių analizės rezultatų taip nuspėdamas nepageidaujamus duomenis. Tokiu atveju bus ne tik klaidinami tyrėjai, bet ir daroma tiesioginė žala mokslui. Knygos autorius taip pat rekomenduoja apklausoje naudoti kuo tikslesnius klausimus, kurie neapsunkintų respondentų: struktūra turi būti aiški ir paprasta, klausimai orientuoti tik nustatytai ekspertų grupei.

Tyrimo uždaviniai:

1. Ištirti, ar galima rasti ryšį tarp vidutinės kvadratinio metro kainos ir BVP, tenkančio vienam gyventojui duomenų;
2. Ištirti, ar galima rasti ryšį tarp tos pačios klasės nekilnojamojo turto kvadratinio metro kainos ir nuomos kainos duomenų;
3. Ištirti, ar galima rasti ryšį tarp vidutinio atlyginimo ir BVP, tenkančio vienam gyventojui;
4. Ar galima rasti ryšį tarp vidutinio atlyginimo ir nekilnojamojo turto kvadratinio metro kainos;
5. Ištirti, ar galima rasti ryšį tarp 2016-ųjų metų III ketvirčio NT kainos – gaunamų pajamų santykio ir 2015-ųjų metų korupcijos indekso;
6. Ištirti, ar galima rasti ryšį tarp ketvirtinio BVP pokyčio ir ketvirtinio nedarbo lygio duomenų;
7. Ištirti, ar galima rasti ryšį tarp 2016-ųjų metų III ketvirčio nekilnojamojo turto paskolos įperkamumo indekso ir 2015-ųjų metų korupcijos indekso;
8. Gautus ekspertinės apklausos rezultatus susisteminti ir pavaizduoti grafiškai;

9. Remiantis ekspertinės apklausos rezultatais parengti koreliacinę-regresinę analizę;
10. Naudojant „Trend“ metodą parengti prognozinis skaičiavimus;
11. Pateikti apibendrintas empirinio tyrimo išvalgas.

3.2.1. Nekilnojamojo turto plėtros globalizacijos procesų kontekste ekspertinis tyrimas

Ekspertinis tyrimo metodas – tai specifinės rūšies apklausa, kurios metu yra apklausama tikslinė respondentų grupė, turinti tam tikros srities žinių. Remiantis Kęstučio Kardelio (2007) išvalgomis, ekspertų apklausos metodus galima klasifikuoti pagal tris kriterijų grupes. Pirmajai grupei priskiriami kriterijai, kuriems įtakos turi apklausos organizatorių ir ekspertų tiesioginis ir netiesioginis kontaktas. Remiantis antrąja kriterijų grupe ekspertų apklausos gali būti grupinės ar individualios. Trečioji grupė leidžia efektyviai apibūdinti apklausos rezultatus.

Ekspertinio vertinimo metu nekilnojamojo turto specialistai analizuoja problemas, kiekybiškai vertindami ir formaliai apdorodami duomenis. Pagal ekspertų vertinimus ir rekomendacijas nustatomas jų nuomonių suderinamumas tiriamuoju klausimu ir ekspertų išvadų objektyvumas, kurį lemia esminiai, realūs faktų ir reiškinių ryšiai. Ekspertinį metodą galima taikyti ir tada, kada kiekybinius, tiksliau nustatomus reiškinius, reikia įvertinti kokybiškai.

Ekspertinio tyrimo metu buvo pateikta anketinė apklausa, kuri buvo orientuota į kompetentingus, savo veiklos pobūdį išmanančius nekilnojamojo turto specialistus, analitikus ir didžiųjų įmonių savininkus. Lyginant su kitų apklausos formų privalumais ir trūkumais, apklausa elektroniniu paštu buvo pasirinkta dėl šių priežasčių:

- 1) *Ekspertinė apklausa buvo nedidelio masto.* Apklausoje dalyvavo virš 60 nekilnojamojo turto specialistų, todėl tai leido siųsti tiesioginius laiškus kiekvienam iš ekspertų. Tiesioginis kreipimasis į įmonių atstovus padėjo išlaikyti profesionalumą ir tolimesnį dialogą.
- 2) *Interviu arba tiesioginės apklausos įgyvendinimas yra sudėtingesnis.* Pasirinktai apklausai atlikti užteko vieno tyrimo organizatoriaus. Jei būtų pasirinktas interviu ar apklausa žodžiu gali prireikti didesnės tyrėjų komandos. Svarbu tai, jog komandos formavimas neretai priklauso nuo riboto / konkretaus tyrimo laikotarpio.
- 3) *Lyginant su bet kuriuo kitu apklausos metodu, šis buvo gerokai pigesnis ir spartesnis.* Apklauskos autoriui nereikia jaudintis dėl pašto ar kanceliarinių išlaidų, skirtinga respondentų geografinė padėtis neturi jokios reikšmės kuro ir didesnės komandos formavimo sąnaudoms.
- 4) *Anonimiškumo išlaikymas.* Apklausoje dalyvavo tik nekilnojamojo turto srities specialistai, todėl išliko ženkliai didesnė tikimybė, jog į pateiktus klausimus respondentai atsakė

nuoširdžiai ir nebijodami, jog duomenys bus panaudoti kitiems tikslams nei buvo nurodyta siųstame laiške.

- 5) *Ši apklausos forma gerokai patogesnė respondentui.* Nekilnojamojo turto srities specialistas (ekspertas), gavęs laišką, galėjo jį užpildyti jam patogiu metu (*buvo duotas 1 mėnesio periodas*). Jei vykdoma apklausa paštu, didelė tikimybė, jog respondentas gali užmiršti, jog gavo laišką ir jo paprasčiausiai nebepersiųsti atgal. Vykdamt apklausą telefonu ar žodžiu, sunkiausia yra suderinti respondentui ir apklausos organizatoriui tinkamą laiką. Tokiais atvejais, jeigu ekspertams yra pasiūlomas nepatogus apklausos laikas, jie gali iš viso atsisakyti dalyvauti tyrime.
- 6) *Buvo įvertintas klausimyno sudėtingumas.* Respondentams pateiktuose klausimuose buvo išryškinta makroekonominių ir nekilnojamojo turto rodiklių svarba tolimesniems šio baigiamojo darbo tikslams pasiekti. Dėl šios priežasties dalis klausimų turėjo būti atsakyta remiantis rinkos tendencijomis, šiandieninėmis aktualijomis ir pateiktų rodiklių suderinamumu. Norint gauti tikslus, objektyvius ir nešališkus duomenis, tinkamiausiais kandidatais šiam klausimynui užpildyti buvo pasirinkti nekilnojamojo turto srities specialistai ir atstovai. Paprastai, klausimynui užpildyti ekspertams prirėikdavo 5–10 minučių. Vykdamt telefoninę apklausą, būtų sunku taip ilgai išlaikyti respondentą.
- 7) *Buvo užduodami siauri, specifiniai klausimai į juos tikintis gauti tikslus, vienareikšmius atsakymus.*

Apklausa elektroniniu paštu turi nemažai privalumų, tačiau vertėtų paminėti ir keletą pagrindinių šio metodo trūkumų. Visų pirma, šiuo būdu pavyksta pasiekti ne visus respondentus. Neretai klausimynai, kuriuos siunčia apklausėjai, gali pateikti į „*nepageidaujamų pašto laiškų*“ dėžutę. Taip pat dalis Lietuvos įmonių atstovų savo oficialiuose tinklalapiuose yra pateikę senus kontaktinius duomenis, kurie keičiantis darbuotojams nėra naujinami. Šios problemos stengtasi išvengti, įmonių atstovus perspėjant ir per kitas komunikavimo priemones: *Facebook* arba *LinkedIn* socialiniuose tinklalapiuose.

Kitą, kaip pakankamai didelę problemą galima įvardyti tai, jog klausimynas yra pildomas individualiai, todėl jei ekspertui kyla neaiškumų dėl klausimo formuluotės, jis neturi ko paklausti arba paprasčiausiai nebesivargina klausti. Pažymima, jog šios problemos buvo stengtasi išvengti, kiekviename iš laiškų paliekant savo rekvizitus: *papildomą el. pašto adresą, „skype“ kontaktus ir mobiliojo telefono numerį.*

Apklausos imtis. Kiekybinio imties tūrio sudarymą lėmė atsitiktinis atrankos principas. Taikydamas 95 procentų tikimybę ir paklaidą imdamas 15 apskaičiavau, jog būtinoji imtis yra 43 respondentai. Respondentams buvo pateikta anoniminė anketa, kurią sudaro 7 uždari ir 1 atviras

klausimas. Anketoje nebuvo teisingų ir neteisingų atsakymų, respondentams tiesiog reikėjo išsirinkti ir pažymėti tokį atsakymą, kuris labiausiai atspindi jų nuomonę. Tyrimo metu buvo apklausta virš 60 ekspertų. Peržiūrėjus apklausos sistemos duomenis, buvo pastebėta, jog dalis respondentų apklausą užpildė neatidžiai (per greitai, atsakė ne į visus klausimus). Dėl šios priežasties dvidešimties respondentų atsakymai buvo eliminuoti iš bendrosios atsakymų lentelės. Tyrimui tinkamų atsakymų liko 40-imt. Daugiausiai atsakymų – net 90 % buvo gauta iš Vilniaus nekilnojamojo turto specialistų ir ekspertų.

Respondentai. Apklausoje dalyvavo visos Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros ir statybos įmonių specialistai, analitikai ir struktūrinių padalinių vadovai. Taip pat VGTU statybos ekonomikos ir nekilnojamojo turto katedros dėstytojai.

Tyrimo laikotarpis. 2016-ųjų metų balandis – gegužė.

Tyrimo eiga. Su pasirinktais respondentais buvo bendraujama naudojantis sukauptais asmeniniais kontaktais ir elektroniniais adresais, kurie buvo pateikti įmonių tinklalapiuose. Tyrimo dalyviams buvo pateikta tinklalapyje „*apklausa.lt*“ sukurta apklausos forma. Gauti rezultatai buvo pavaizduoti *Microsoft Excel* grafinėmis priemonėmis, lentelių ir grafikų pavidalu. Bendri rezultatai buvo trumpai aprašyti ir pateikti baigiamojo magistrinio darbo priedų skylyje (žr. D ir E priedus).

3.2.2. Nekilnojamojo turto plėtros globalizacijos procesų kontekste koreliacinis-regresinis tyrimas

Koreliacinė analizė – tai statistinis metodas, kuriuo tiriami atsitiktinių dydžių turinčių normalųjį skirstinį, tarpusavio ryšiai generalinėje aibėje (Kėdaitis, 2009). Pats koreliacinės analizės metodas neatskleidžia ryšių tarp reikšmių atsiradimo priežasčių. Jis tik kiekybiškai išmatuoja tų ryšių stiprumą. Sprendžiant apie koreliacijos stiprumą dažniausiai laikomasi tokio vertimo:

- $|r| < 0,3$ labai silpna koreliacija;
- $0,3 \leq |r| < 0,5$ silpna koreliacija;
- $0,5 \leq |r| < 0,7$ vidutinė koreliacija;
- $0,7 \leq |r| < 0,9$ stipri koreliacija;
- $0,9 \leq |r| \leq 1$ labai stipri koreliacija.

Regresinę analizę galima įvardyti kaip statistinį metodą, kuris reikalingas priklausomybėms tarp atsitiktinių dydžių matematinei išraiškai nustatyti ir jos parametrus modeliuoti. Tiesinės regresinės analizės lygtis – tiesė $Y = a + bx$. Regresinė analizė leidžia nustatyti ekonominį procesą veikiančius ir jiems jokios įtakos neturinčius veiksnius, taip pat apskaičiuoti reikalingus

ekonominių sprendimų priėmimui rodiklius: veiksnių sąryšio kryptį, pobūdį, elastingumą, veiksnių pakeičiamumo normas. Koreliacinio-regresinio tyrimo forma buvo pasirinkta dėl kelių priežasčių:

- 1) *Analizės metu buvo tiriamas ryšys tarp skirtingų nekilnojamojo turto kainų, indeksuotų verčių ir finansinių rodiklių.* Pakankamai dideli makroekonominių, geopolitinių ir nekilnojamojo turto duomenų srautai privertė pasirinkti efektyvų ir patogų būdą, kuris leistų gauti patikimus rezultatus.
- 2) *Metodo paprastumas.* Vertinant tyrimo metodikų tinkamumą ir pritaikymą šiam baigiamajam darbui, buvo apsvarstyti du analizės metodai: koreliacinė-regresinė analizė ir daugiakriterinis vertinimo metodas. Pastarojo metodo buvo nuspręsta atsisakyti, kadangi duomenų rinkimo trukmė paprastai būna gerokai ilgesnė. Taip pat šis metodas reikalauja ir didesnių žmogiškųjų išteklių pagalbos – efektyviam jo pritaikymui reikėtų apklausti ekspertus iš daugelio kitų užsienio šalių.
- 3) *Metodo įvairiapusiškumas.* Šis metodas leidžia modeliuoti įvairias situacijų alternatyvas ir lyginti jas tarpusavyje, todėl į gautus tyrimo rezultatus galima pažvelgti iš įvairiausių rakursų. Net jeigu ryšio tarp pasirinktų kintamųjų rasti nepavykdavo, tolimesnes išvalgas buvo galima formuoti pagal statistinių duomenų lenteles.

Kęstutis Kardelis (2007) pastebi, jog koreliacinė-regresinė analizė itin paplito socialiniuose tyrimuose, tačiau tai yra ir šio metodo trūkumas. Dalis tyrėjų šį tiriamąjį būdą taiko dėl jo populiarumo, todėl mažiau dėmesio skiria pagrindiniams aspektams: funkcionalumui, tyrimo paskirčiai ar galutiniam rezultatų pritaikymui.

Kaip antrąją šio metodo problemą galima įvardyti tai, jog koreliacijos koeficientas neretai parodo tik kiekybinę požymio reikšmių tarpusavio priklausomybę, tačiau neatskleidžia priežasties ir pasekmės santykio.

3.2.3. *Nekilnojamojo turto plėtros globalizacijos procesų kontekste prognozinis tyrimas*

Kiekybinės prognozės pradedamos nuosekliai pateikiant praeities duomenų reikšmes, po to naudojamas tam tikras matematinių taisyklių, kuriomis nuspėjamos būsimos reikšmės, rinkinys. Patį prognozavimą galima apibrėžti, kaip ateities įvykių nusakymą, remiantis praeities duomenimis. Tai gali būti subjektyvus arba intuityvus ateities nuspėjimas, arba panaudojimas tik vieno iš jų, kai matematinis modelis suderinamas pagal kvalifikuoto planuotojo sprendimą. Algirdo Budrevičiaus (2007) vertinimu, racionaliam ateities numatymui galima naudoti ne tik kiekybinius rodiklius. Autorius nurodo, jog stambią prognozavimo metodų grupę sudaro ir kokybiniai metodai, kurie grindžiami padėties logine analize, žmogaus sprendimų nagrinėjimu ir racionaliomis analizėmis.

Prognozavimo esmė – pažinti prognozuojamą procesą, nustatyti jo plėtotės tendencijas ir įvertinti tų tendencijų inertiškumą. Jadvyga Ramanauskienė (2007) išskiria tris veiksnius, kurie būtini sėkmingam prognoziniam tyrimui:

- 1) Prognozė bus tikslesnė, jeigu bus mažiau kraštutinių sąlygų;
- 2) Prognozės kokybę lemia prognozuojamo objekto universalumo laipsnis;
- 3) Prognozės kokybė priklauso nuo empirinių duomenų, naudojamų jai sudaryti, kokybės.

Mokslo institucijose, privačiose įmonėse ar viešosiose įstaigose per pastaruosius dešimt metų ypač išpopuliarėjo tokie klasikiniai prognozavimo metodai kaip:

- 1) Trendo, ekstrapoliacijos bei išlyginimo metodai – tai ateities reiškinių prognozavimas pagal faktinius praeities duomenis, darant prielaidą, jog dėsningumai tęsis ir nesikeis. Tokia prielaida pavojinga, kai rinka vystosi dinamiškai ir kai prognozė sudaroma ilgesniam laikotarpiui.
- 2) Naivusis laiko eilučių metodas – prognozė sudaroma, remiantis praėjusių metų to paties laikotarpio duomenimis arba praėjusio mėnesio duomenimis.
- 3) Paprastasis laiko eilučių metodas – prognozė sudaroma, apskaičiuojant pasirinktų dydžių vidurkius.
- 4) Sudėtingasis laiko eilučių metodas: galutinis rezultatas išvedamas remiantis ankstesnėmis prognozės klaidomis (neteisingais spėjimais, rezultatais ir pan.).

Prognozavimas ir yra labai efektyvus būdas, kuris gali prevenciškai apsaugoti nuo netinkamos veiklos, pervertintų idėjų ar kitų išorinių veiksnių. Remiantis tuo, jog visi praeities duomenys yra nesunkiai pasiekiami, o prognozė bus sudaroma vos vienerių metų laikotarpiui buvo nuspręsta pasirinkti *TREND* prognozavimo metodą. Šį būdą galima įvardyti kaip plačiausiai naudojamą matematinį prognozavimo metodą. Jis labai pasitarnauja kuriant pesimistines, realistines ir optimistines prognozes, taip pat ilgalaikiu arba trupalaikiu periodu leidžia analizuoti kiekybinių rodiklių dinamiką: sezoniškumą arba ciklišumą. Tyrėjas gali išsamiai aptarti analizės rezultatus pateikdamas apibendrintas ir konkrečias įžvalgas apie visą tyrimo eigą.

Paskutiniame prognozinės analizės etape buvo nuspręsta gautus rezultatus palyginti su „Eurostat“, „International Monetary Fund“, „Tradings Economics“ ir „Economywatch“ tinklalapiuose pateiktomis 2017-ųjų metų makroekonominėmis prognozėmis ir įžvalgomis. Šiuose tinklalapiuose pateikiami rodikliai kinta priklausomai nuo valiutų kursų svyravimų, valstybių sukuriama bendrojo vidaus produkto ar tiesioginių užsienio investicijų dalies, todėl duomenys yra atnaujinami kiekvieną dieną. Šis būdas leido ne tik įvertinti *TREND* prognozavimo metodo efektyvumą, bet ir gauti gerokai tikslesnius rezultatus.

4. NEKILNOJAMOJO TURTO PLĖTROS GLOBALIZACIJOS PROCESŲ KONTEKSTE EMPIRINIS TYRIMAS

Siekiant empiriniame tyrime gauti kuo tikslesnius rezultatus, buvo surinkti šių dienų aktualijas ir nekilnojamojo turto rinkos tendencijas atspindintys duomenys. Žemiau pateiktose lentelėse buvo išskirta po 10-imt rodiklių, kurie pasižymi informacijos naujumu:

1. Pirmame stulpelyje buvo vertinamas gyventojų skaičius.
2. Antrame stulpelyje buvo vertinamos toliau nuo miesto centro esančio nekilnojamojo turto kvadratinio metro kainos. Tai yra standartinis atitikmuo, leidžiantis įvertinti to paties ploto būsto kainas skirtingose pasaulio šalyse. Buvo orientuojamasi tik į 85 kv. m. ploto turtinius vienetų toliau nuo miesto centro, kadangi tai yra populiariausias pasirinkimas tarp jaunų šeimų. Nereikėtų pamiršti, jog tokio pobūdžio nekilnojamasis turtas dažniausiai yra priskiriamas ekonominei arba vidutinei klasėms.
3. Trečiame stulpelyje buvo vertinamos nekilnojamojo turto nuomos kainos. Buvo pasirinkti toliau nuo miesto centro esantys 85 kv. m. ploto būstai. Šis rodiklis rodo nuomininkų, nuomotojų ir potencialių investuotojų galimybes ateityje išnuomoti ar išsinuomoti to paties tipo turtinį vienetą.
4. Buvo išskirtas ir vidutinio darbo užmokesčio rodiklis, kuris skaičiuojamas visai tiriamajai visumai (šalies ūkiui) ar vertinimo sritims (ekonominės veiklos rūšims ir jų grupėms) pagal formulę: ataskaitinio laikotarpio (mėnesio, ketvirčio, metų ir pan.) visų darbuotojų darbo užmokesčio lėšos dalijamos iš vidutinio sąlyginio darbuotojų skaičiaus ir dalijama iš ataskaitinio laikotarpio mėnesių skaičiaus. Darbo užmokesčio rodikliai aktualūs vertinant šalies ūkio išsivystymo lygį ar rengiant šalies ūkio plėtros prognozes.
5. Bendrasis vidaus produktas yra vienas iš pagrindinių rodiklių, atspindinčių šalies ar regiono išsivystymo lygį. Jeigu BVP, tenkantis vienam gyventojui mažėja – tuo ekonomiškai skurdesnė šalies ekonomika ir joje gyvenantys žmonės.
6. Korupcijos indeksas yra išvestinis indikatorius, leidžiantis suskirstyti valstybes pagal suvokiamą korupcijos paplitimą tarp viešojo sektoriaus tarnautojų ir politikų, taip pat parodantis kaip skirtingoms pasaulio valstybėms pavyksta kontroliuoti korupcijos lygį. Korupcija nekilnojamojo turto segmente pasireiškia tuomet, kai siekiant sutaupyti laiko ar pinigų yra apeinami valstybiniai įstatymai, reglamentuojantys pagrindines statybų charakteristikas. 2015-ųjų metų *Transparency International* duomenimis, indeksas yra nustatomas remiantis verslo atstovų apklausomis ir ekspertinių tyrimų rezultatais. Šalys yra vertinamos balais nuo 0 iki 10. Aukštesnis balas rodo valstybės skaidrumą, o mažesnis korupcijos lygį.

7. Nekilnojamojo turto paskolos įperkamumo indeksas taip pat labai aktualus rodiklis, kadangi jis leidžia įvertinti skirtingų šalių gyventojų galimybes pasiimti ilgalaikę nekilnojamojo turto paskolą. Kuo šis indeksas yra aukštesnis, tuo galimybės gauti būsto paskolą yra didesnės.
8. Nekilnojamojo turto kainos ir gaunamų pajamų santykis – tai efektyviausias indikatorius, parodantis pragyvenimo lygį skirtingose pasaulio šalyse, taip pat galimybę įpirkti nekilnojamojo turto objektą iš vidutinio darbo užmokesčio. Kuo šis santykis mažesnis, tuo galimybės įpirkti turtinį vienetą yra didesnės.
9. BVP pokytis rodo šalies ekonomikos dinamiką vertinant ketvirtinius arba metinius duomenis. Metiniai rezultatai lyginami su praėjusių metų duomenimis, o ketvirtiniai gali būti lyginami su praėjusio ketvirčio, arba su praėjusių metų to paties laikotarpio duomenimis.
10. Nedarbo lygis – tai socioekonominis rodiklis, parodantis procentinę nedirbančių asmenų dalį konkrečioje valstybėje (kiek iš visų galinčių dirbti asmenų nori ir gali dirbti, tačiau neranda darbo).

Įvertinus Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos specialistų nuomones, buvo pasirinktos tik tos rodiklių sąsajos, kurios turėtų lemiamos reikšmės konceptualaus nekilnojamojo turto plėtros modelio kūrimui. Grafiškai buvo nuspręsta pavaizduoti statistinius ryšius tarp šių kintamųjų:

1. Koreliacija tarp vidutinės kvadratinio metro kainos (€), perkant 85 kvadratinį metrų būstą toliau nuo miesto centro ir vidutinės nuomos kainos (€ / mėn.) nuomojant tokios pačios kvadratūros būstą pasirinktose šalyse toliau nuo miesto centro (žr. 4.1 ir 4.6 pav.).
2. Koreliacija tarp vidutinės kvadratinio metro kainos (€), perkant 85 kvadratinį metrų būstą pasirinktose šalyse ir dabartinio BVP vienam gyventojui (žr. 4.2 ir 4.7 pav.).
3. Koreliacija tarp vidutinės kvadratinio metro kainos (€), perkant 85 kvadratinį metrų būstą pasirinktose šalyse ir vidutinės mėnesinės algos (žr. 4.3 ir 4.8 pav.).
4. Koreliacija tarp 2015-ųjų metų pasaulio korupcijos indekso ir 2016-ųjų metų III ketvirčio nekilnojamojo turto paskolos įperkamumo indekso (žr. 4.4 ir 4.9 pav.).
5. Koreliacija tarp ketvirtinių nedarbo lygio rodiklių ir ketvirtinių BVP augimo tempų skirtingose pasaulio valstybėse (žr. 4.5 ir 4.10 pav.).

4.1. Nekilnojamojo turto plėtros globalizacijos procesų kontekste koreliacinės-regresinės analizės rezultatai

Pasirinkti nekilnojamojo turto rodikliai leido ne tik atlikti kokybišką ir tikslią koreliacinę-regresinę analizę, bet ir palyginti tendencijas skirtingose pasaulio šalyse. Tyrimo metu buvo

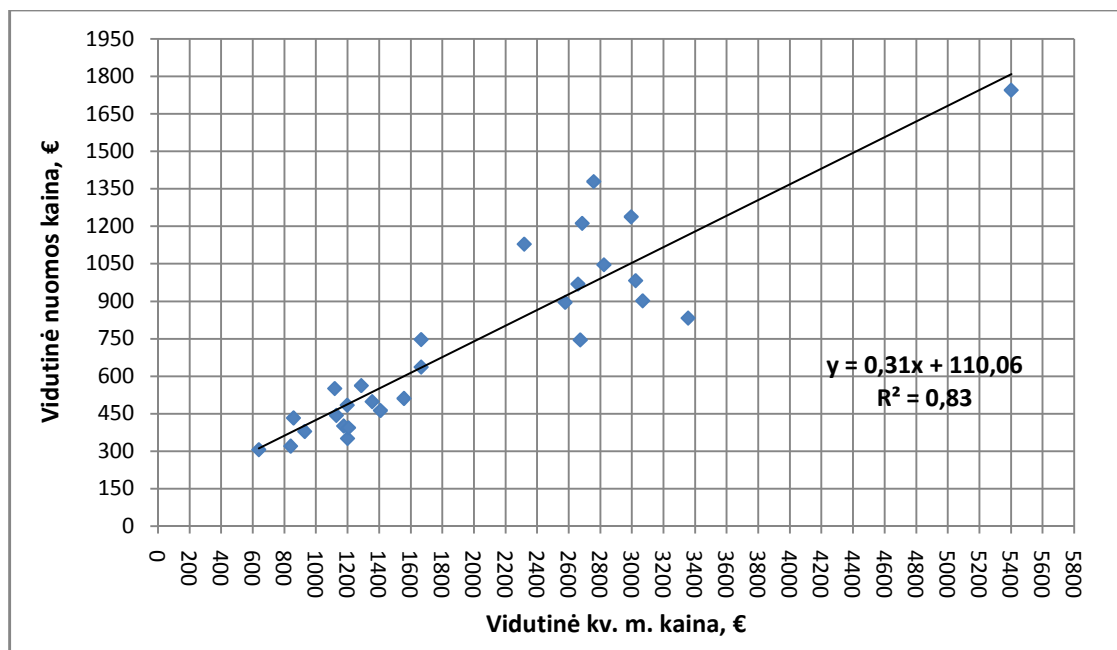
objektyviai įvertintos esminės nekilnojamojo turto rinką veikiančios išorinės problemos, taip pat aptarta jų įtaka šiandieninės visuomenės priimamiems sprendimams. Atliekant šią analizę buvo naudojami naujausi tarptautinėse duomenų bazėse pateikiami duomenys. Siekiant identifikuoti pagrindinius nekilnojamojo turto rinkos rodiklius, buvo pasinaudota *Numbeo.com* tinklalapyje esančia pragyvenimo lygio skaičiuokle. 4.1 lentelėje buvo vertinamos 28 dabartinės Europos Sąjungos šalys.

4.1 lentelė. Europos Sąjungos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. 2015-ųjų metų ir 2016-ųjų metų III ketv. rodikliai (sudaryta autoriaus, remiantis World Bank (2016b, 2016c), Numbeo-cost of living, OECD statistics (2016b), Eurostat (2016c, 2016d), Trading Economics ir Transparency International duomenimis)

Valstybė	Metiniai duomenys ⁴			2016-ųjų metų III ketvirčio duomenys ⁵						
	Gyventojų skaičius 2016-ųjų metų rodiklis	BVP, tenkantis vienam gyventojui, €. 2016-ųjų metų rodiklis	Korupcijos suvokimo indeksas: 0 (labai korump.) 10 (mažai korump.) 2015-ųjų metų rodiklis	Vidutinė kv. m. kaina (€) perkant 85 kv. m. būstą toliau nuo miesto centro	Vidutinės nuomos kainos (€/mėn.) nuomojant 85 kv. m. būstą toliau nuo miesto centro	Vidutinė mėnesinė alga (atskaičius mokesčius), €	NT paskolos įperkamo indeksas	NT kainos ir gaunamų pajamų santykis	Ketvirtinis BVP augimo tempas (proc.)	Ketvirtinis nedarbo lygis (proc.)
Belgija	11430622	39943	7,7	2685	1212	1980	2,07	7,57	0,4	8,2
Malta	428616	23391	5,6	1665	747	1113	1,56	9,14	0,5	4,8
Prancūzija	66486566	37099	7	3067	902	1582	1,23	12,67	0,3	10,0
Italija	61150531	29164	4,4	2673	745	1517	1,22	12,16	0,4	11,7
Portugalija	10314695	19022	6,3	1118	551	790	1,65	8,8	0,8	10,9
Liuksemburgas	576268	101880	8,1	5400	1745	3149	1,29	12,78	1	6,3
Vokietija	80717720	40747	8,1	2577	895	2149	2,19	7,39	0,2	4,2
Kroatija	4236403	11416	5,1	1199	351	682	1,11	10,91	1,7	12,9
Kipras	876967	22551	6,1	1129	443	1217	2,45	5,28	0,7	12,1
Austrija	8598107	42898	7,6	3023	983	1779	1,58	10,28	0,3	6,4
Vengrija	9848489	11459	5,1	858	433	503	1,04	11,06	0,2	5,0
Nyderlandai	16927214	43523	8,7	2318	1129	1650	1,73	8,69	0,6	5,8
Rumunija	19869187	9087	4,6	840	320	459	1,16	10,97	0,6	5,9
Airija	4608850	63413	7,5	2757	1379	2334	1,93	7,14	4	7,9
Suomija	5506293	41868	9	2659	969	2232	2,19	7,8	0,5	8,7
Graikija	10929715	17403	4,6	1176	401	754	1,63	8,19	0,9	23,2
Čekija	10558529	17642	5,6	1355	498	823	1,59	10,21	0,1	3,9
Švedija	9800714	49678	8,9	3355	833	2003	1,4	11,8	0,2	7,0
Anglija	65057861	38904	8,1	2822	1046	1786	1,53	9,45	0,5	5,3
Bulgarija	7156236	6826	4,1	638	306	445	1,31	8,96	0,6	7,7
Lenkija	38490284	11850	6,2	1197	484	724	1,36	10,15	0,4	5,9
Slovėnija	2071741	20573	6	1557	511	1002	1,52	8,88	0,8	7,8
Latvija	1966178	13613	5,5	929	379	598	1,49	10,11	0,3	9,8
Slovakija	5417626	16027	5,1	1287	562	771	1,61	9,88	0,7	9,5
Estija	1306793	17228	7	1408	463	823	1,45	10,58	0,3	7,3
Lietuva	2856806	14343	6,1	1206	394	610	1,17	13,42	0,2	7,6
Danija	5672675	51256	9,1	2995	1238	2449	2,07	7,53	0,3	6,4
Ispanija	46302938	26004	5,8	1666	637	1262	1,82	8,66	0,9	19,4

⁴ Metiniai duomenys – tai rodikliai, kurie yra gaunami juos atnaujinant vienerių metų periodu.

⁵ Ketvirtiniai duomenys – tai rodikliai, kurie yra atnaujinami kiekvieną ketvirtį. 2016-ųjų metų lapkričio mėnesį šiame baigiamajame magistriniame darbe buvo atliktas paskutinis makroekonominių ir nekilnojamojo turto rodiklių atnaujinimas, todėl suvesti 2016-ųjų metų III ketvirčio rodikliai.

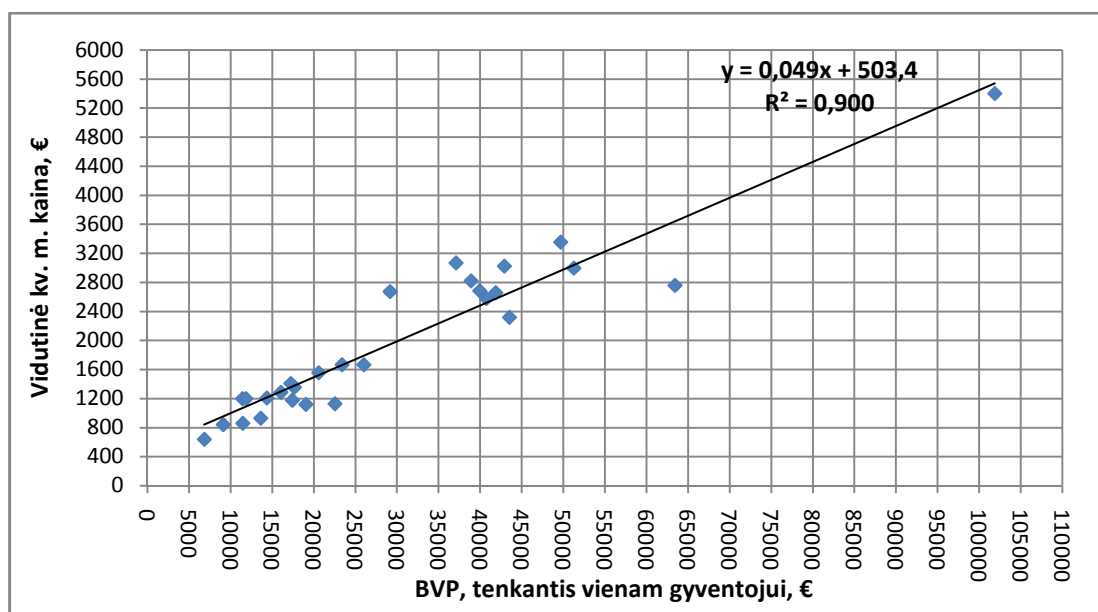


4.1 pav. Koreliacija tarp vidutinės kv. m. kainos (€), perkant 85 kv.m. būstą toliau nuo miesto centro ir vidutinės nuomos kainos (€ / mėn.), nuomojant 85 kv. m būstą toliau nuo miesto centro (sudaryta autoriaus, remiantis Numbeo-cost of living duomenimis)

$$r = \sqrt{0,830} = 0,911$$

$$\text{Regression: } y = 0,31x + 110,06$$

Išvada: Koreliacija tarp vidutinės nuomos kainos ir vidutinės kvadratinio metro kainos yra lygi 0,911. Tai reiškia, jog šie rodikliai yra glaudžiai susiję ir vienas nuo kito priklausomi. Nekilnojamojo turto kainų augimas gali paskatinti nuomos kainų didėjimą, kadangi daugelis investuotojų būstus perka tik tam, kad galėtų juos išnuomoti. Taip pat didėjančios nuomos kainos nekilnojamojo turto vystytojus gali priversti pakoreguoti nekilnojamojo turto objektų kainodarą.

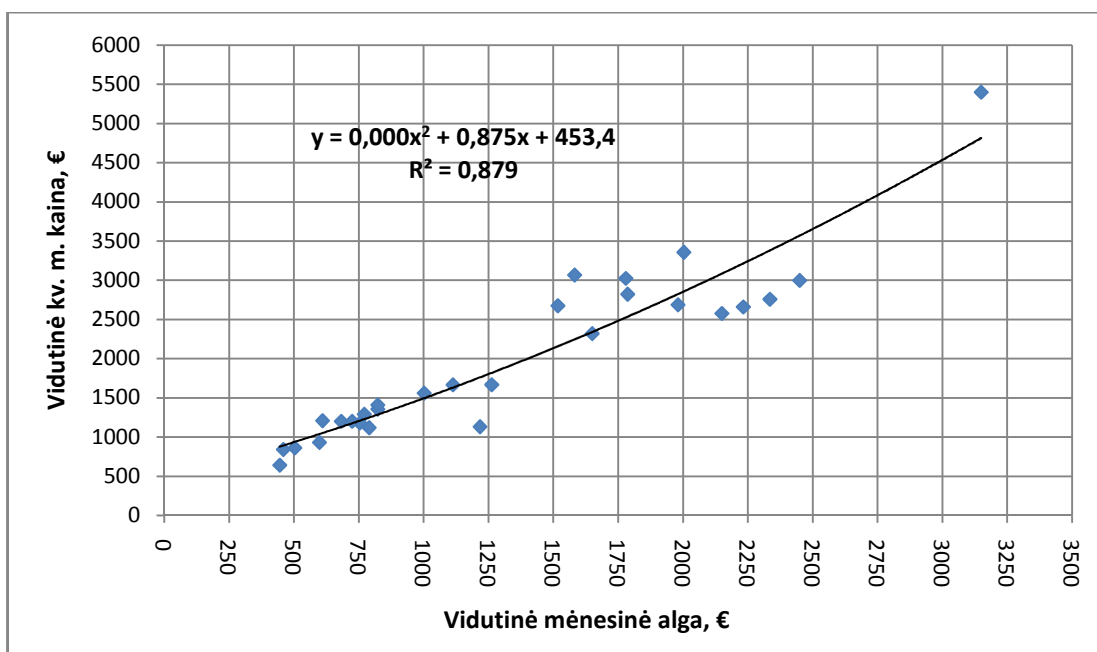


4.2 pav. Koreliacija tarp vidutinės kv. m. kainos (€) perkant 85 kv. m. būstą toliau nuo miesto centro ir BVP, tenkančio vienam gyventojui (sudaryta autoriaus, remiantis Numbeo-cost of living ir World bank (2016b) duomenimis)

$$r = \sqrt{0,900} = 0,949$$

$$\text{Regression: } y = 0,049x + 503,4$$

Išvada: ryšys tarp vidutinės kvadratinio metro kainos ir BVP vienam gyventojui yra lygus (0,949), todėl koreliacija yra labai stipri. Tai puikus būdas, leidžiantis įvertinti kitų sektorių įtaką nekilnojamojo turto segmentui, kadangi bendrasis vidaus produktas yra sukuriamas iš daugelio kitų sektorių veiklos, kurie prisideda prie bendro šalies išsivystymo lygio. Panašius tyrimo rezultatus nustatė ir mokslininkai Irene Greef ir Ralph'as Haas (2000), kurių Olandijos nekilnojamojo turto rinkos tyrimas parodė, jog būsto kainos gali tiesiogiai priklausyti nuo šalies bendrojo vidaus produkto, tenkančio vienam gyventojui.

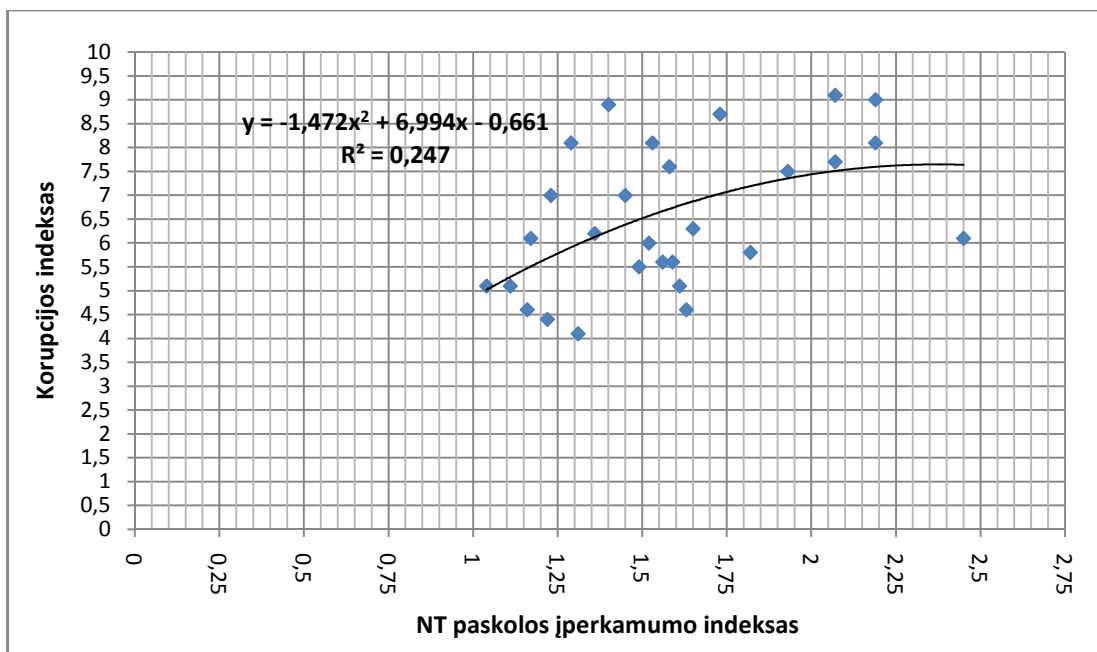


4.3 pav. Koreliacija tarp vidutinės kv. m. kainos (€) perkant 85 kv. m. būstą toliau nuo miesto centro ir vidutinės mėnesinės algos (sudaryta autoriaus, remiantis Numbeo-cost of living duomenimis)

$$r = \sqrt{0,879} = 0,938$$

$$\text{Regression: } y = 0,000x^2 + 0,875x + 453,4$$

Išvada: ryšys tarp vidutinės kvadratinio metro kainos ir vidutinės mėnesinės algos konkrečioje šalyje yra lygus (0,941), todėl galima teigti, jog koreliacija yra labai stipri. Šis dviejų rodiklių palyginimas leido įvertinti santykinai panašius dydžius. Vidutinės mėnesinės algos rodiklis iš dalies leidžia suprasti, kokie žmonių poreikiai yra susiformavę konkrečiose šalyse. Nuo šio rodiklio dydžio priklauso potencialaus pirkėjo galimybės įsigyti vienokios ar kitokios klasės nekilnojamąjį turtą.

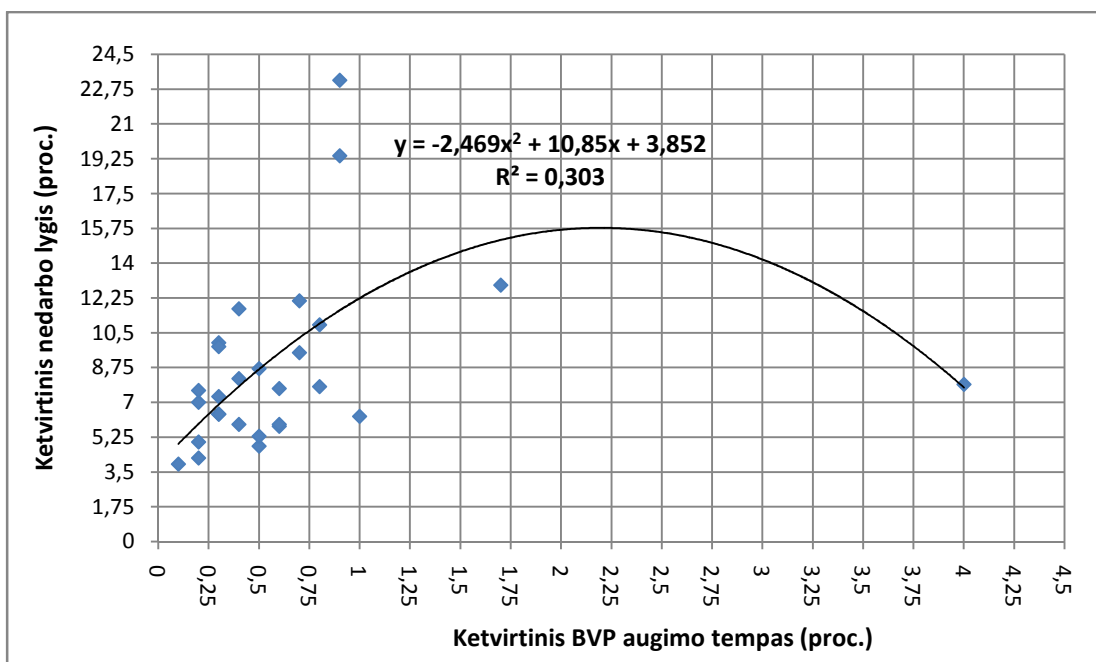


4.4 pav. Koreliacija tarp korupcijos indekso Europos Sąjungos šalyse ir NT paskolos įperkamumo indekso (sudaryta autoriaus, remiantis Numbeo-cost of living ir Transparency International duomenimis)

$$r = \sqrt{0,247} = 0,497$$

$$\text{Regression: } y = -1,472x^2 + 6,994x - 0,661$$

Išvada: Koreliacija tarp pasaulio korupcijos ir nekilnojamojo turto įperkamumo indeksų buvo silpna. Galima daryti prielaidą, jog Europos Sąjungos gyventojų galimybė įpirkti arba neįpirkti nekilnojamojo turto objektus konkrečios reikšmės korupcijos apraiškoms neturi.



4.5 pav. Koreliacija tarp ketvirtinio BVP augimo tempo ir ketvirtinio nedarbo lygio duomenų (sudaryta autoriaus, remiantis Eurostat ir Trading Economics duomenimis)

$$r = \sqrt{0,303} = 0,550$$

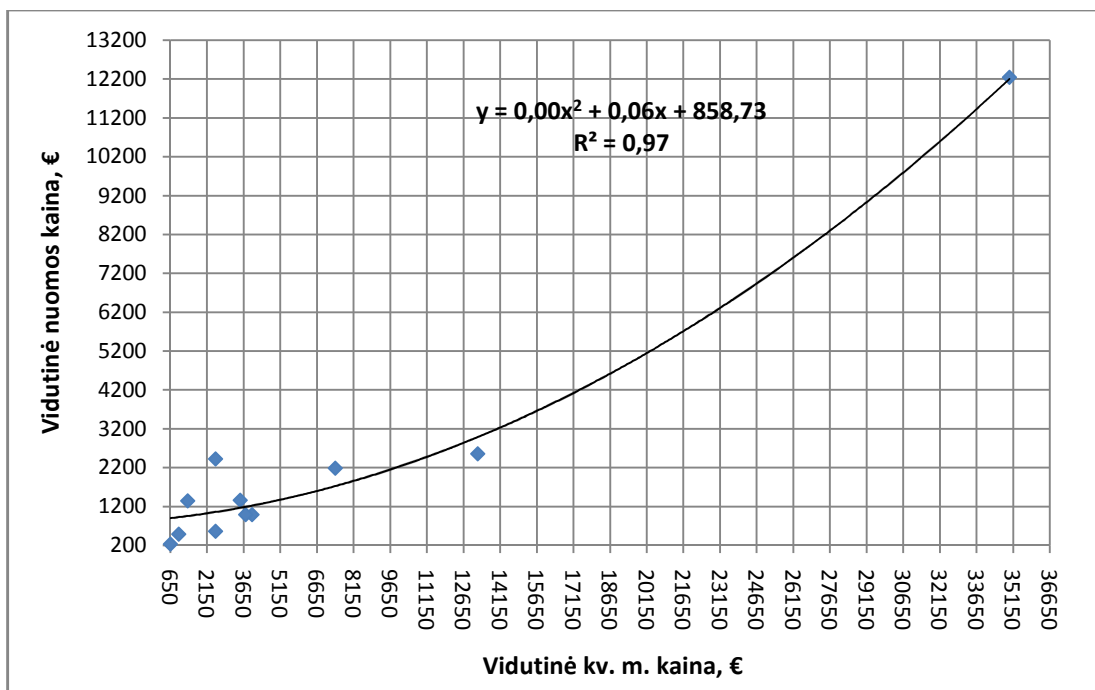
$$\text{Regression: } y = -2,469x^2 + 10,85x + 3,852$$

Išvada: Koreliacija tarp ketvirtinio BVP augimo tempo ir ketvirtinio nedarbo lygio duomenų yra vidutinio stiprumo.

4.2 lentelėje buvo išskirta vienuolika šalių, kurios per pastarąjį dešimtmetį skyrė pakankamai daug lėšų tam, kad nekilnojamojo turto sektorius suklestėtų ir pirmautų ne tik regiono, bet ir viso pasaulio mastu. Šios šalys pasižymi didelėmis nekilnojamojo turto kainomis ir inovatyviais, kelerius metus truncančiais projektais. Nors Kinijoje ir Indijoje nekilnojamojo turto rodikliai yra gerokai mažesni, tačiau šias šalis galima įvardyti kaip turinčias daugiausiai potencialo. Šiose valstybėse kasmet vystosi apdirbamoji pramonė, paslaugų sektorius, taip pat interneto, telekomunikacijų ir kompiuterijos sritys. Indijoje ir Kinijoje yra daug angliškai kalbančių specialistų, kurių darbo jėga gerokai pigesnė nei kitose Vakarų valstybėse, todėl daugelis pasaulinių verslo kompanijų čia perkelia savo padalinius. Visos šios priežastys pritraukia turtingus investuotojus, kurie, nepaisant rinkos svyravimų, kasmet komerciškai patraukliose šių valstybių teritorijose investuoja milijonines sumas.

4.2 lentelė. Šalys, kuriose į nekilnojamojo turto rinką yra investuojama daugiausiai. 2015-ųjų metų ir 2016-ųjų metų III ketv. rodikliai (sudaryta autoriaus, remiantis World bank (2016b, 2016c), Numbeo-cost of living, OECD statistics (2016b), Eurostat (2016c, 2016d), Trading Economics ir Transparency International duomenimis)

Valstybė	Metiniai duomenys			2016-ųjų metų III ketvirčio duomenys						
	Gyventojų skaičius 2016-ųjų metų rodiklis	BVP, tenkan-tis vienam gyven-tojui, €. 2016-ųjų metų rodiklis	Korupcijos suvokimo indeksas: 0 (labai korump.) 10 (mažai korump.) 2015-ųjų metų rodiklis	Vidutinė kv. m. kaina (€) perkant 85 kv. m. būstą toliau nuo miesto centro	Vidutinės nuomos kainos (€/ mėn.) nuomojant 85 kv. m. būstą toliau nuo miesto centro	Vidutinė mėnesinė alga (atskaičius mokesčius), €	NT paskolos įperka-mumo indeksas	NT kainos ir gauna-mų pajamų santykis	Ketvirtini-s BVP augimo tempas (proc.)	Ketvirtini-s nedarbo lygis (proc.)
Rusija	14406000	8508	2,9	999	494	468	0,51	16,76	-0,6	3,8
Jungtinės Amerikos Valstijos	32375700	55156	7,6	1362	1345	2583	4,23	3,27	0,8	4,8
Kinija	1377507000	7953	3,7	2503	566	811	0,49	25,10	1,8	4,0
Honkongas	7360000	41360	7,5	13237	2561	2403	0,45	35,41	0,6	3,4
Singapūras	5622000	51073	8,5	7406	2192	2673	0,76	21,36	-2,0	2,1
Japonija	126616000	35912	7,5	3990	994	2341	0,86	13,06	0,3	3,0
Jungtiniai Arabų Emyratai	9267000	36630	7,0	2504	2426	2934	2,44	5,47	0,0	4,2
Izraelis	8515000	35193	6,1	3732	991	1885	0,78	19,23	0,8	4,9
Monakas	38000	163415	-	35000	12250	4082	0,34	43,58	0,0	-
Indija	1326802000	1655	3,8	658	237	475	0,79	10,53	1,8	4,2
Australija	24106000	49668	7,9	3507	1364	2605	1,30	8,07	-0,2	4,3

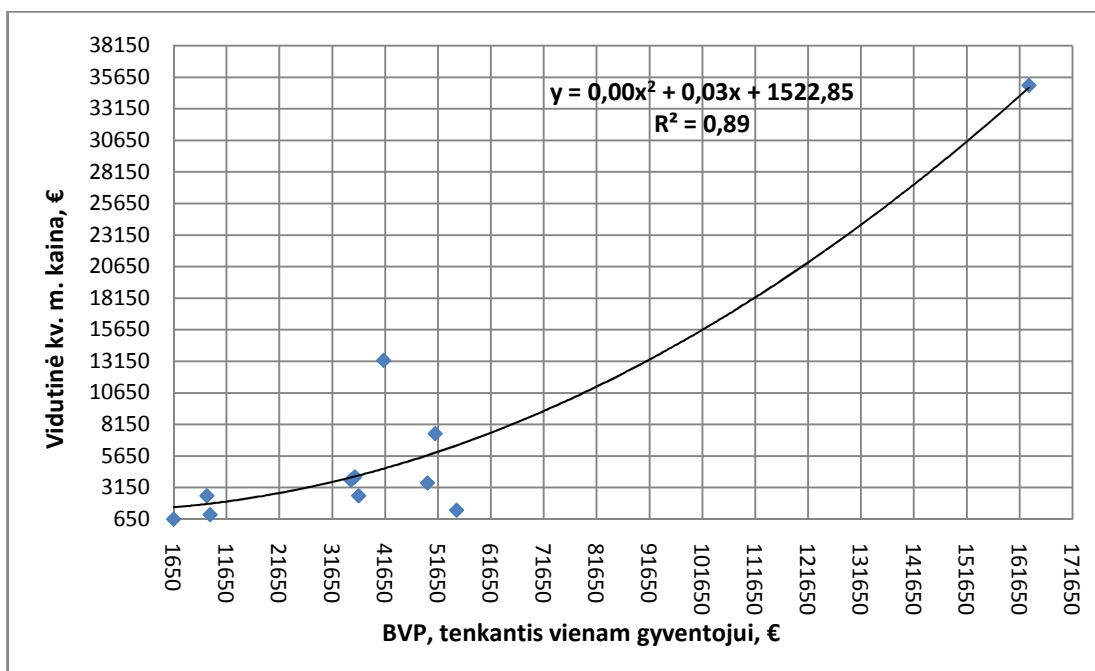


4.6 pav. Koreliacija tarp vidutinės kv. m. kainos (€) perkant 85 kv. m. būstą, toliau nuo miesto centro ir vidutinės nuomos kainos (€/ mėn.) nuomojant 85 kv. m. būstą, toliau nuo miesto centro (sudaryta autoriaus, remiantis Numbeo-cost of living duomenimis)

$$r = \sqrt{0,970} = 0,985$$

$$\text{Regression: } y = 0,00x^2 + 0,06x + 858,73$$

Išvada: ryšys tarp vidutinės kvadratinio metro kainos ir vidutinės nuomos kainos yra labai stiprus.

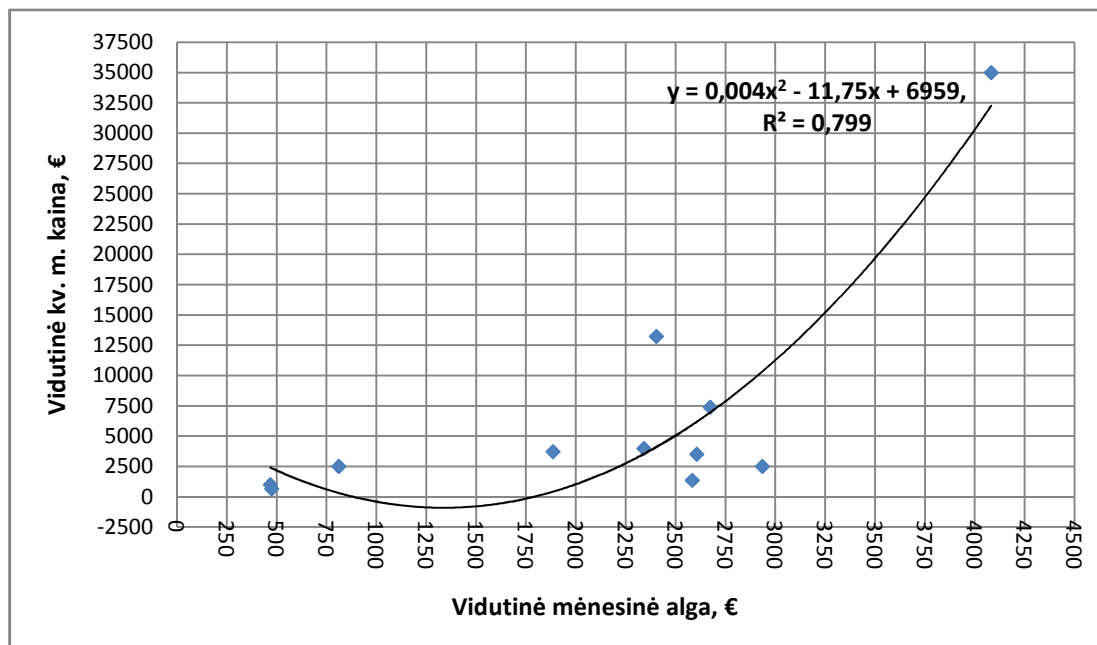


4.7 pav. Koreliacija tarp vidutinės kv. m. kainos (€) perkant 85 kv. m. būstą toliau nuo miesto centro ir dabartinio BVP vienam gyventojui (sudaryta autoriaus, remiantis Numbeo-cost of living ir World bank (2016b) duomenimis)

$$r = \sqrt{0,890} = 0,943$$

$$\text{Regression: } y = 0,00x^2 + 0,03x + 1522,85$$

Išvada: ryšys tarp vidutinės kvadratinio metro kainos ir BVP vienam gyventojui yra labai stiprus.

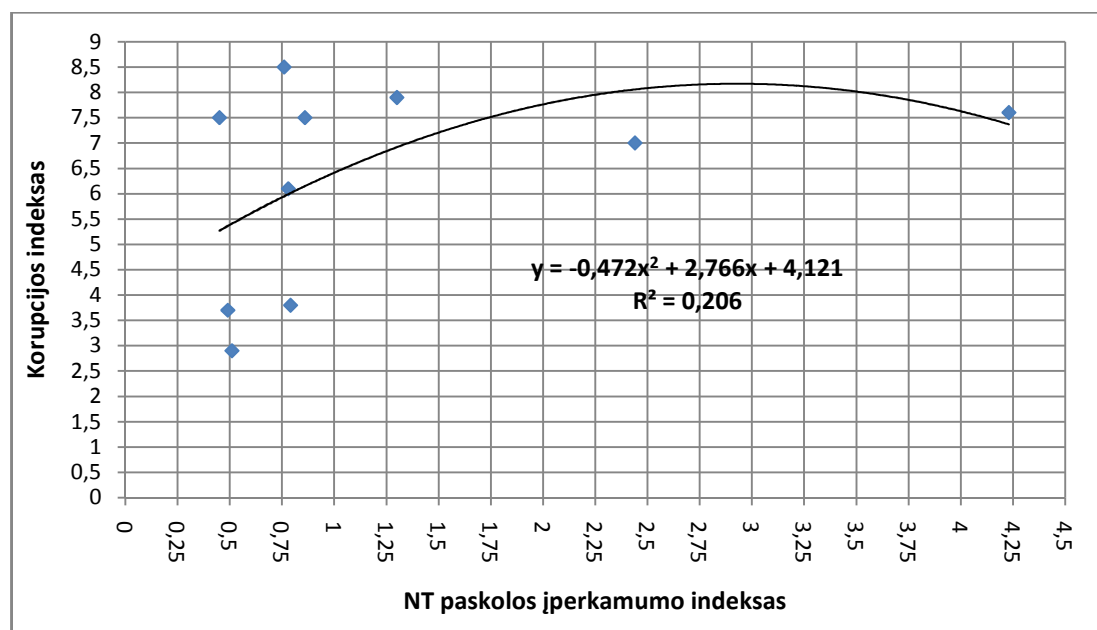


4.8 pav. Koreliacija tarp vidutinės kv. m. kainos (€) perkant 85 kv. m. būstą toliau nuo miesto centro ir vidutinės mėnesinės algos (sudaryta autoriaus, remiantis Numbeo-cost of living duomenimis)

$$r = \sqrt{0,799} = 0,893$$

$$\text{Regression: } y = 0,004x^2 - 11,75x + 6959$$

Išvada: ryšys tarp vidutinės kv. m. kainos ir vidutinės mėnesinės algos yra stiprus, kadangi r reikšmė yra lygi 0,893 (tarpinė reikšmė tarp 0,7 ir 0,9).

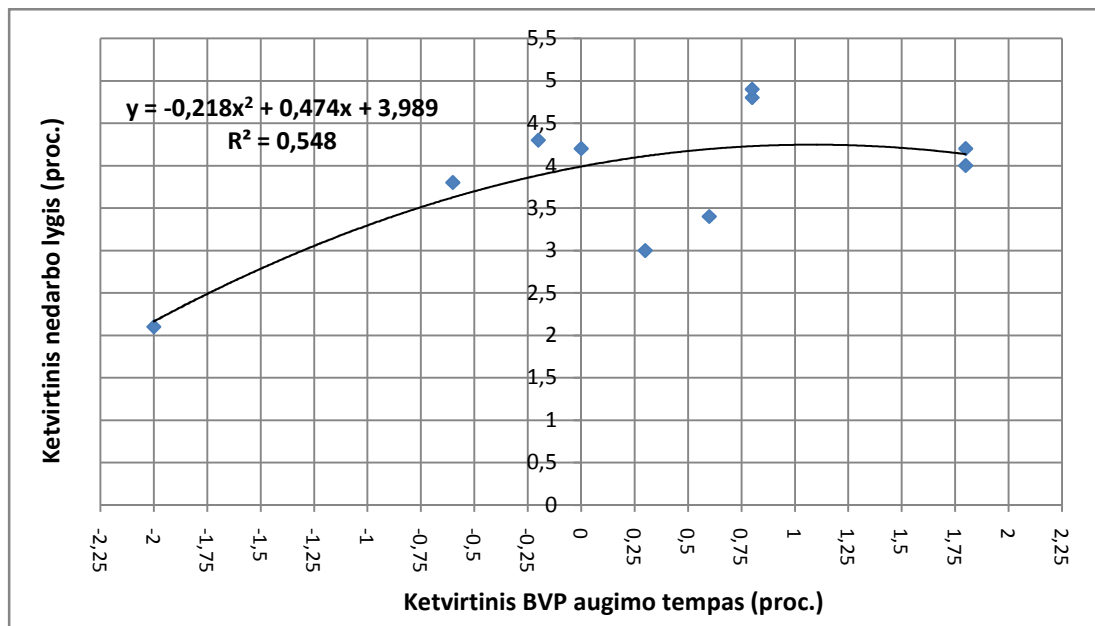


4.9 pav. Koreliacija tarp pasaulio korupcijos indekso ir nekilnojamojo turto paskolos įperkamumo indekso (sudaryta autoriaus, remiantis Numbeo-cost of living ir Transparency International duomenimis)

$$r = \sqrt{0,206} = 0,454$$

$$\text{Regression: } y = -0,472x^2 + 2,766x + 4,121$$

Išvada: ryšys tarp pasaulio korupcijos ir nekilnojamojo turto paskolos įperkamumo indeksų silpnas.



4.10 pav. Koreliacija tarp ketvirtinio BVP augimo tempo ir ketvirtinio nedarbo lygio duomenų (sudaryta autoriaus, remiantis Trading Economics duomenimis)

$$r = \sqrt{0,548} = 0,740$$

$$\text{Regression: } y = -0,218x^2 + 0,474x + 3,989$$

Išvada: Koreliacija tarp ketvirtinio BVP augimo tempo ir ketvirtinio nedarbo lygio duomenų yra stipri.

4.2. Nekilnojamojo turto plėtros globalizacijos procesų kontekste *TREND* tyrimo rezultatai

Efektyviam empirinio tyrimo papildymui buvo nuspręsta pritaikyti *TREND* prognozinį metodą. Naudojantis *Excel* programa, kiekvienai iš nagrinėjamų valstybių buvo sudaryta po 9 atskiras prognozes (**viso 390 trend'ų**). Atsižvelgiant į tai, jog faktinių duomenų lentelėse (žr. 4.1 ir 4.2 lenteles) buvo išskirti 2016-ųjų metų (rodikliai, kurie yra gaunami juos atnaujinant vienerių metų periodu) ir 2016-ųjų metų III ketvirčio duomenys (ketvirtiniai duomenys suvesti per paskutinįjį rodiklių atnaujinimą 2016-ųjų metų lapkričio mėnesį), buvo nuspręsta pateikti analogiškų laikotarpių – 2017-ųjų metų ir 2017-ųjų metų III ketvirčio prognozes. Siekiant gauti kuo tikslesnius prognozės rezultatus, buvo taikomos dvi *TREND* metodikos – grafinė ir skaičiuojamoji. Grafinis *TREND* metodas pasižymi tuo, jog yra matomas ne tik galutinis ateities laikotarpio rezultatas, tačiau nubrėžiama ir kreivė. Skaičiuojamasis metodas leidžia prognozuoti tik formulės

pagalba. Tarp gautų rezultatų buvo galima matyti minimalią paklaidą, kuri pasirinktus rodiklius leido prognozuoti daug tiksliau. Gulutiniai prognozės rezultatai buvo sulyginami su oficialiais didžiųjų statistinių tinklalapių pateikiamais makroekonominiais rodikliais. Šis prognozinis tyrimas leido įvertinti sezoniškumo apraiškas ir išorinių jėgų poveikį nekilnojamojo turto sektoriui vienerių metų laikotarpiu. 4.3 lentelėje pateikiami prognozinio tyrimo rezultatai 28-iose Europos Sąjungos šalyse.

4.3 lentelė. Europos Sąjungos gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. 2017-ųjų metų ir 2017-ųjų metų III ketvirčio prognozės (sudaryta autoriaus)

Valstybė	2017-ųjų metų prognozės			2017-ųjų metų III ketvirčio prognozės						
	Gyventojų skaičius	BVP, tenkantis vienam gyventojui	Korupcijos suvokimo indeksas	Vidutinės kv. m. kaina perkant 85 kv. m. būstą toliau nuo miesto centro	Vidutinės nuomos kaina nuomojant 85 kv. m. būstą toliau nuo miesto centro	Vidutinė mėnesinė alga (atskaičius mokesčius)	NT paskolos įperkamumo indeksas	NT kainos ir gaunamų pajamų santykis	Ketvirtinis BVP augimo tempas	Ketvirtinis nedarbo lygis
Belgija	0,8% ↑	3% ↑	1% ↑	-5% ↓	-9% ↓	6% ↑	7% ↑	-4% ↓	0% →	-0,2% ↓
Malta	0,6% ↑	6% ↑	-1% ↓	0% →	-1% ↓	1% ↑	2% ↑	-1% ↓	0,2% ↑	-0,5% ↓
Prancūzija	0,5% ↑	3% ↑	-1% ↓	10% ↑	4% ↑	8% ↑	12% ↑	2% ↑	0,1% ↑	-0,1% ↓
Italija	0,3% ↑	2% ↑	6% ↑	-3% ↓	-10% ↓	1% ↑	1% ↑	-2%	0,1% ↑	-0,8% ↓
Portugalija	-0,5% ↓	3% ↑	2% ↑	2% ↑	3% ↑	-5% ↓	1% ↑	3% ↑	-0,3% ↓	-1,3% ↓
Liuksemburgas	2,4% ↑	3% ↑	-2% ↓	-1% ↓	2% ↑	2% ↑	-9% ↓	-2% ↓	0,2% ↑	0,3% ↑
Vokietija	0% →	3% ↑	-1% ↓	1% ↑	-4% ↓	0% →	12% ↑	2% ↑	0,2% ↑	-0,5% ↓
Kroatija	-0,2% ↓	4% ↑	10% ↑	-5% ↓	-7% ↓	1% ↑	-7% ↓	-4% ↓	-1,1% ↓	-1,5% ↓
Kipras	0,4% ↑	3% ↑	-1% ↓	-4% ↓	-1% ↓	-2% ↓	4% ↑	-2% ↓	-0,2% ↓	-2,1% ↓
Austrija	0,6% ↑	3% ↑	-5% ↓	1% ↑	-4% ↓	2% ↑	1% ↑	1% ↑	-0,1% ↓	0,1% ↑
Vengrija	-0,1% ↓	1% ↑	9% ↑	-3% ↓	-1% ↓	0% →	3% ↑	-3%	0,2% ↑	-1,3% ↓
Nyderlandai	0,3% ↑	4% ↑	-4% ↓	-1% ↓	2% ↑	-2% ↓	-2% ↓	2% ↑	-0,2% ↓	-0,4% ↓
Rumunija	-0,2% ↓	6% ↑	9% ↑	-2% ↓	1% ↑	2% ↑	-7% ↓	-1% ↓	0,2% ↑	-0,1% ↓
Airija	0,1% ↑	5% ↑	0% →	-8% ↓	2% ↑	-1% ↓	3% ↑	11% ↑	-2,6% ↓	-1,8% ↓
Suomija	0,5% ↑	3% ↑	-4% ↓	0% →	-2% ↓	0% →	1% ↑	0% →	-0,2% ↓	0,5% ↑
Graikija	-0,5% ↓	5% ↑	13% ↑	-1% ↓	-5% ↓	1% ↑	-13% ↓	-1% ↓	-0,4% ↓	-1,7% ↓
Čekija	0,2% ↑	4% ↑	7% ↑	-1% ↓	2% ↑	0% →	-3% ↓	-2% ↓	0,7% ↑	-1,2% ↓
Švedija	0,8% ↑	1% ↑	-4% ↓	-2% ↓	-1% ↓	2% ↑	17% ↑	-3% ↓	0,1% ↑	-0,7% ↓
Anglija	0,6% ↑	-2% ↓	0% →	-19% ↓	-10% ↓	-12% ↓	16% ↑	8% ↑	-0,2% ↓	-0,9% ↓
Bulgarija	-0,6% ↓	5% ↑	15% ↑	-2% ↓	-2% ↓	1% ↑	1% ↑	-1% ↓	0% →	-2,3% ↓
Lenkija	0% →	5% ↑	6% ↑	-1% ↓	-2% ↓	2% ↑	-3% ↓	-2% ↓	0,6% ↑	-1,4% ↓
Slovėnija	0,2% ↑	4% ↑	-2% ↓	2% ↑	1% ↑	1% ↑	2% ↑	2% ↑	-0,4% ↓	-0,8% ↓
Latvija	-1,0% ↓	7% ↑	16% ↑	-1% ↓	-1% ↓	-3% ↓	-1% ↓	1% ↑	0,6% ↑	-0,7% ↓
Slovakija	0% →	5% ↑	12% ↑	-1% ↓	-3% ↓	1% ↑	3% ↑	-1% ↓	0,2% ↑	-1,8% ↓
Estija	-0,4% ↓	5% ↑	5% ↑	-3% ↓	-3% ↓	5% ↑	2% ↑	-2% ↓	0,4% ↑	-1,1% ↓
Lietuva	-1,6% ↓	6% ↑	11% ↑	7% ↑	4% ↑	4% ↑	-2% ↓	3% ↑	0,3% ↑	-1,2% ↓
Danija	0,4% ↑	4% ↑	-1% ↓	6% ↑	0% →	-2% ↓	0% →	4% ↑	0% →	-0,5% ↓
Ispanija	-0,2% ↓	4% ↑	-4% ↓	4% ↑	3% ↑	1% ↑	10% ↑	3% ↑	-0,2% ↓	-2,5% ↓

(↑) – rodiklio augimas; (↓) – rodiklio mažėjimas; (→) – prognozuojama, jog žymių pokyčių nebus. Mėlyna spalva buvo išskirti tik tie rodikliai, kurie per ataskaitinį 2017-ųjų metų periodą, prognozuojama, suprastės nekilnojamojo turto rinkos atžvilgiu

Pagrindinės 4.3 lentelės įžvalgos:

1. Prognozuojama, jog gyventojų skaičius augs 16-oje Europos Sąjungos šalių iš kurių daugiausiai Liuksembure (2,4 %), Belgijoje (0,8 %) ir Švedijoje (0,8 %). Didžioje Britanijoje per 2017-uosius metus gyventojų skaičius turėtų išaugti 400 tūkstančių. Galima daryti prielaidą, jog po „Brexit“ referendumo ten gyvenantys kitataučiai suskubs įgyti šios šalies pilietybę.
2. Prognozuojama, jog BVP, tenkantis vienam gyventojui augs visose valstybėse, išskyrus Angliją. Galima daryti prielaidą, jog šiam sumažėjimui nemažai įtakos turės „Brexit“ referendumo rezultatai ir išstojimo iš Europos Sąjungos procedūros.
3. Net 11-oje Europos Sąjungos šalių korupcijos indeksas gali suprastėti. Šiam pokyčiui nemažai įtakos turės šalių įsipareigojimas kiekvienais metais apgyvendinti nustatytą skaičių pabėgėlių. Siekdami užsitikrinti saugumą ir galimybę gauti pilietybę, pabėgėliai bet kokiais būdais stengiasi įsilieti į ekonomiškai stabilių valstybių gyvenimą. Tyrimas parodė, jog dažniausiai kitataučių pasirenkamose šalyse (Vokietijoje, Prancūzijoje, Švedijoje) šis rodiklis proporcingai mažėjo.
4. Vidutinė kvadratinio metro kaina, perkant būstą toliau nuo miesto centro, 18-oje Europos Sąjungos šalių 2017-ųjų metų III ketvirtį bus mažesnė nei tuo pačiu laikotarpiu 2016-aisiais metais. Prognozuojama, jog kvadratinio metro kaina turėtų augti Prancūzijoje (10 %) Danijoje (6 %) ir Ispanijoje (4 %), kur turėtų persikelti didžioji dalis Jungtinės Karalystės investuotojų.
5. Net 17-oje Europos Sąjungos šalių vidutinė nuomos kaina, nuomojant 85 kvadratinių metrų būstą toliau nuo miesto centro sumažės. Labiausiai kainos kris tokiose šalyse kaip Belgija (-9 %), Italija (-10 %) ir Anglija (-10 %). Nežymus nuomos kainų augimas prognozuojamas 10 šalių, iš kurių didžiausias Prancūzijoje (4 %) ir Lietuvoje (4 %).
6. 7-iose šalyse vidutinė mėnesinė alga, prognozuojama, mažės. Didžiausias mėnesinių algų augimas prognozuojamas Belgijoje (6 %), Prancūzijoje (8%) ir Estijoje (5 %). 4 bendrijos šalyse – Vokietijoje, Vengrijoje, Suomijoje ir Čekijoje algos turėtų išlikti stabilios.
7. Net 18-oje Europos Sąjungos šalių nekilnojamojo turto paskolos įperkamumo indeksas, prognozuojama, augs. Galima daryti prielaidą, jog tam įtakos turi ne tik pakankamai mažos tarptautinių bankų palūkanos, bet ir rekordiškai kritusi EURIBOR palūkanų norma.
8. Prognozuojama, jog nekilnojamojo turto kainos ir pajamų santykio rodiklis suprastės 12 šalių, iš kurių didžiausias pokytis bus jaučiamas Airijoje (11 %) ir Anglijoje (8 %). 15 bendrijos šalių nekilnojamojo turto kainos ir pajamų santykio rodiklis nuosaikiai mažės

9. 2017-ųjų metų III ketvirtį, lyginant su praėjusių metų to paties laikotarpio duomenimis, BVP augimo tempas labiausiai sulėtės: Airijoje (-2,6 %) ir Kroatijoje (1,1 %). Taip pat pastebimas nedidemis sumažėjimas Anglijoje (0,1 %).
10. Viena iš įdomiausių 2017-ųjų metų tendencijų – rekordinis nedarbo lygio mažėjimas. Prognozuojama, jog nedarbo lygis turėtų augti tik trijose bendrijos šalyse: Suomijoje (0,5 %), Austrijoje (0,1 %) ir Liuksemburge (0,3 %).

4.4 lentelėje pateikiami prognozinio tyrimo rezultatai 11-oje ne Europos Sąjungos šalių.

4.4 lentelė. Šalys, kuriose į nekilnojamojo turto rinką yra investuojama daugiausiai. 2017-ųjų metų ir 2017-ųjų metų III ketvirčio prognozės (sudaryta autoriaus)

Valstybė	2017-ųjų metų prognozės			2017-ųjų metų III ketvirčio prognozės						
	Gyventojų skaičius	BVP, tenkantis vienam gyventojui	Korupcijos suvokimo indeksas	Vidutinės kv. m. kaina perkant 85 kv. m. būstą toliau nuo miesto centro	Vidutinės nuomos kaina nuomojant 85 kv. m. būstą toliau nuo miesto centro	Vidutinė mėnesinė alga (atskaičius mokesčius)	NT paskolos įperkamumo indeksas	NT kainos ir gaunamų pajamų santykis	Ketvirtinis BVP augimo tempas	Ketvirtinis nedarbo lygis
Rusija	-0,1% ↓	14% ↑	6% ↑	-1% ↓	-2% ↓	-3% ↓	9% ↑	1% ↑	0,7% ↑	-0,3% ↓
Jungtinės Amerikos Valstijos	0,7% ↑	4% ↑	2% ↑	2% ↑	0% →	2% ↑	10% ↑	1% ↑	0,1% ↑	-0,1% ↓
Kinija	0,4% ↑	8% ↑	1% ↑	1% ↑	4% ↑	-1% ↓	10% ↑	2% ↑	0,1% ↑	0% →
Honkongas	0,7% ↑	3% ↑	-9% ↓	1% ↑	-7% ↓	0% →	-1% ↓	1% ↑	0,1% ↑	0,1% ↑
Singapūras	1,4% ↑	4% ↑	-6% ↓	-1% ↓	-4% ↓	0% →	9% ↑	-1% ↓	2,9% ↑	0,1% ↑
Japonija	-0,3% ↓	8% ↑	-3% ↓	0% →	-3% ↓	0% →	10% ↑	0% →	0% →	-0,2% ↓
Jungtiniai Arabų Emyratai	1,4% ↑	6% ↑	2% ↑	1% ↑	1% ↑	3% ↑	-3% ↓	-1% ↓	2,6% ↑	0,4% ↑
Izraelis	1,6% ↑	3% ↑	4% ↑	14% ↑	2% ↑	1% ↑	9% ↑	7% ↑	0,2% ↑	-0,6% ↓
Monakas	0% →	4% ↑	n / d	10% ↑	3% ↑	1% ↑	19% ↑	6% ↑	4,2% ↑	-
Indija	1,2% ↑	8% ↑	11% ↑	3% ↑	-8% ↓	1% ↑	-13% ↓	3% ↑	-0,1% ↓	-0,2% ↓
Australija	1,3% ↑	5% ↑	-7% ↓	-3% ↓	3% ↑	0% →	0% →	-3% ↓	1,1% ↑	-0,4% ↓

(↑) – rodiklio augimas; (↓) – rodiklio mažėjimas; (→) – prognozuojama, jog žymių pokyčių nebus; n / d – nėra duomenų. Mėlyna spalva buvo išskirti tik tie rodikliai, kurie per ataskaitinį 2017-ųjų metų periodą, prognozuojama, suprastės nekilnojamojo turto rinkos atžvilgiu

Pagrindinės 4.4 lentelės išvalgos:

1. Gyventojų skaičius turėtų augti 9-iose valstybėse iš 11-os. Didžiausias augimas, prognozuojamas Izraelyje (1,6 %), Jungtiniuose Arabų Emyratuose (1,4 %) ir Australijoje (1,3 %).
2. BVP, tenkantis vienam gyventojui augs visose 11-oje valstybių. Didžiausias augimas prognozuojamas Rusijoje (14 %), Kinijoje (8 %), Japonijoje (8 %) ir Indijoje (8 %).

3. Prognozuojama, jog 4 šalyse suprastės korupcijos indeksas, o 5 šalyse šis rodiklis nuosaikiai augs. Dėl palankios Indijos investicinės aplinkos ir sparčiai besikuriančių tarptautinių kompanijų korupcija šioje šalyje turėtų mažėti.
4. Prognozuojama, jog 3 šalyse vidutinė kvadratinio metro kaina, perkant būstą toliau nuo miesto centro sumažės (1-3 %), o Izraelyje ir Monake turėtų išaugti (10-14 %).
5. Dėl ne itin populiarių nekilnojamojo turto nuomos tradicijų, net 5-iose šalyse prognozuojamas vidutinės nuomos kainos mažėjimas. Kinijoje, Jungtiniuose Arabų Emyratuose, Izraelyje, Monake ir Australijoje šis rodiklis turėtų augti.
6. 9-iose šalyse vidutinė mėnesinė alga, prognozuojama, didės arba išliks stabili. Rusijoje ir Kinijoje, kurios turi supervalstybės statusą šis rodiklis turėtų suprastėti. Galima daryti prielaidą, jog tam įtakos turės jautri valstybių ekonomika ir pakankamai šalti santykiai su JAV ir Europos Sąjungos šalimis.
7. Net 8-iose šalyse nekilnojamojo turto paskolos įperkamumo indeksas, prognozuojama, augs arba išliks stabilus. Didžiausias augimas numatomas Monake (19%), Jungtinėse Amerikos Valstijose (10 %), Kinijoje (10 %) ir Japonijoje (10 %). Prognozuojama, jog Indijoje šis rodiklis nukris net iki 13 %.
8. Net 8-iose šalyse prognozuojamas nekilnojamojo turto kainos ir gaunamų pajamų santykio suprastėjimas. Labiausiai šis rodiklis turėtų suprastėti Izraelyje (7 %) ir Monake (6 %).
9. 2017-ųjų metų III ketvirtį, lyginant su praėjusių metų to paties laikotarpiu BVP augimo tempas sulėtės tik Indijoje – 0,1 %.
10. Prognozuojama, jog nedarbo lygis labiausiai augs Jungtiniuose Arabų Emyratuose (0,4 %) ir Singapūre (0,1 %). Didžiausiais nedarbo sumažėjimas (0,6 %) numatomas Izraelyje.

4.3. Nekilnojamojo turto plėtros globalizacijos procesų kontekste empirinio tyrimo apibendrinimas

Ekspertinė apklausa

Ekspertinėje apklausoje dalyvavo virš 60-ies nekilnojamojo turto rinkos specialistų. Tyrimo rezultatai parodė, jog atsakymuose vyravo įvairios tendencijos: 69–82 % apklaustųjų pasisakydavo už rodiklių suderinamumą, o 17–28 % prieš. Dalyje atsakymų respondentai žymėdavo „neturiu nuomonės“, todėl galima daryti prielaidą, jog klausimas buvo suformuluotas nepakankamai tiksliai arba ekspertams reikėjo pateikti papildomos informacijos.

Koreliacinė-regresinė analizė

Gauti duomenys parodė, jog koreliacija tarp vidutinės kvadratinio metro kainos ir vidutinės nuomos kainos yra labai aktualus veiksnys tiek ES (koreliacijos koeficientas – 0,911), tiek šalyse,

kuriose šiuo metu į nekilnojamąjį turtą investuojama daugiausiai (koreliacijos koeficientas – 0,985). Europos Sąjungos šalyse nekilnojamasis turtas dažnai perkamas tik nuomos reikmėms: 85 kvadratinų metrų būstą galima pritaikyti trumpalaikiai arba ilgalaikiai nuomai, kai butas pritaikomas jaunų šeimų poreikiams. Būtent dėl šios priežasties santykis tarp nuomos ir kvadratinio metro kainų skirtingose ES šalyse svyruoja 2,0–4,0. Kiek kitokios tendencijos vyravo valstybėse, kurias išskyrčiau kaip patraukliausias investicijoms susijusioms su nekilnojamuoju turtu (žr. 3.2 lentelę). Dėl patogios lokacijos turtingi investuotojai 85 kvadratinų metrų būstus čia dažniausiai pritaiko savo reikmėms (vasarojimui, susitikimams ir pan.). Galima daryti prielaidą, jog nuoma šiose šalyse nėra itin populiarus būdas užsidirbti ar įdarbinti savo pinigus, todėl santykis tarp nuomos ir nekilnojamojo turto kvadratinio metro kainų čia gerokai didesnis ir svyruoja 1,0–5,2. Bet kokiu atveju, perkant būstą būtina įvertinti ir jo investicinį potencialą. Rekomenduočiau atkreipti dėmesį į bendrą ryšį tarp kvadratinio metro kainos ir to paties būsto nuomos kainų (konkrečiame rajone ar gyvenvietėje).

Atsižvelgdamas į ryšį tarp vidutinės kvadratinio metro kainos ir BVP, tenkančio vienam gyventojui, galėjau lengviau vertinti pirkėjų investicines galimybes ir identifikuoti kitų sektorių įtaką nekilnojamojo turto segmentui. Skirtumas tarp kvadratinio metro kainos ir BVP vienam gyventojui skyrėsi dešimtimis kartų, todėl iš pradžių buvo manyta, jog tai bus jokio tikslaus rezultato neduosianti tyrimo dalis. Išanalizavus visus duomenis buvo pastebėta, jog rezultatai yra panašūs. Europos Sąjungos šalyse koreliacijos koeficientas buvo lygus (0,949), o valstybėse, kurias išskyrčiau kaip patraukliausias investicijoms – 0,943. Galima daryti prielaidą jog abejose šalių grupėse (žr. 4.1 ir 4.2 lenteles) bendras suderinamumo rezultatas tiesiogiai priklauso nuo BVP, tenkančio vienam gyventojui. 4.1 lentelėje matyti, jog BVP, tenkančio vienam gyventojui rodikliai svyruoja nuo 7000 iki 101000 eurų (vidurkis tarp rodiklio reikšmių – 30000 eurų), o 3.2 lentelėje diferenciacija tarp reikšmių kur kas didesnė ir svyruoja nuo 1600 iki 163000 eurų (vidurkis tarp rodiklio reikšmių – 44000 eur.). Šios reikšmės suponuoja, jog tokio pobūdžio tyrimą būtina atlikti tik panašaus ekonominio išsivystymo regionuose, kadangi BVP, tenkančio vienam gyventojui reikšmės diferenciacija gali turėti įtakos galutiniams rezultatams.

Viena iš svarbiausių tyrimo dalių buvo ryšio tarp vidutinės kvadratinio metro kainos ir vidutinės mėnesinės algos nustatymas. Ji leido įvertinti santykį tarp žmonių pragyvenimo galimybių ir poreikio nusipirkti būstą. Europos Sąjungoje santykis tarp vidutinės kvadratinio metro kainos ir vidutinės mėnesinės algos svyravo 0,9–2,0 (koreliacijos koeficientas buvo lygus 0,938 – labai stiprus). Šalyse, kurias išskirčiau kaip daugiausiai investuojančias į nekilnojamojo turto sektorių santykinės reikšmės svyravo labiau: 0,5–8,6 (koreliacijos koeficientas buvo lygus 0,893 – stiprus). Gauti rezultatai suponuoja, jog ES šalyse gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka yra nukreipta į

vietinius klientus ir jų poreikius, kai tuo tarpu 3.2 lentelėje pateiktose šalyse (Monake, Singapūre, Honkonge ar Japonijoje) atvirkščiai – pardavimai dažniausiai nukreipiami į užsienio investuotojus.

Tyrimo metu buvo siekta įvertinti ryšį tarp nekilnojamojo turto korupcijos ir paskolos įperkamumo indeksų. Ekspertinės apklausos metu apklausti nekilnojamojo turto specialistai nurodė, jog šie rodikliai gali koreliuoti tarpusavyje. Deja, susisteminus visus duomenis, galutiniai rezultatai buvo gerokai nutolę nuo vieneto, todėl galima teigti, jog gyventojų galimybė įpirkti arba neįpirkti nekilnojamojo turto, reikšmės korupcijos apraiškos neturi. Sprendžiant iš 4.1 ir 4.2 lentelėse pateiktų korupcijos indeksų galima daryti prielaidą, jog šalies socioekonominė padėtis (BVP dalis, tenkanti vienam žmogui, nedarbo lygis ar vidutinė mėnesinė alga) turi daugiausiai reikšmės korupcijos mastų didėjimui. Tokia pati tendencija matoma ir C priede pateikoje nekilnojamojo turto korupcijos lentelėje – mažiau ekonomiškai išsivysčiusios šalys nuo 2014-ųjų metų patenka tarp labiausiai korumpuotų. Nors šis tyrimo būdas ir nedavė norimų rezultatų, tačiau rekomenduočiau jį taikyti atskirų šalių ar regionų mastu. Mažesnis duomenų kiekis leistų objektyviau ir tiksliau įvertinti korupcijos dydį atskiruose regionuose (Balkanuose, Skandinavijos ar Baltijos šalyse).

Vertinant ryšį tarp ketvirtinio BVP augimo tempo ir ketvirtinio nedarbo lygio buvo nustatyta, jog BVP augimas gali turėti daug teigiamos reikšmės nedarbo lygio mažėjimui. Europos Sąjungos šalyse ši koreliacija tarp dydžių buvo lygi (0,550), todėl ryšys buvo vidutinio stiprumo, tuo tarpu 4.2 lentelėje išskirtų šalių suderinamumas šiuo atžvilgiu buvo gerokai stipresnis (0,740).

Prognozinis tyrimas

Atliktas prognozinis tyrimas leido patikrinti teorinėje dalyje aptartas nekilnojamojo turto rinką veikiančias išorines problemas: „Brexit“ referendumą, korupcijos apraiškas, kainų svyravimus ir socioekonominius rodiklius. Didžiausius pokyčius per ateinančius dvejus metus turėtų pajusti Didžiosios Britanijos piliečiai. Prognozuojama, jog dėl „Brexit“ referendumo šioje šalyje sumažės BVP dalis, tenkanti vienam gyventojui, nekilnojamojo turto kvadratinio metro ir nuomos kainos, didės santykis tarp turtinio vieneto kainos ir gyventojų gaunamų pajamų, taip pat mažės ketvirtinis BVP augimo tempas ir gyventojų gaunamos algos. Šios priežastys, turėtų paskatinti nekilnojamojo turto pirkėjus ieškoti naujų investicinių rinkų, kuriomis trumpuoju laikotarpiu, prognozuojama, taps gretimos šalys: Vokietija, Prancūzija, Portugalija arba Belgija.

Sisteminant prognozinio tyrimo duomenis buvo pastebėta, jog visose 39-iose nagrinėjamose šalyse vyrauja sezoniškumo apraiškos. Vasarą nekilnojamojo turto kainos sumažėdavo (3–7 %), o likusius metus išlikdavo stabilios, nežymiai pakildavo arba sumažėdavo dėl kitų priežasčių (nekilnojamojo turto dalyvių aktyvumo, šalies ekonominės situacijos, santykio tarp pasiūlos ir paklausos). Buvo pastebėta, jog daugelyje nagrinėtų šalių korupcijos indeksas buvo prastesnis krizės laikotarpiu (2008–2011 metais).

Atlikus prognozinį tyrimą buvo nustatyta, jog 2017-ųjų metų III ketvirtį nedarbo lygis turėtų sumažėti net 33-ose šalyse iš 39-ių analizuotų. Galima daryti prielaidą, jog pasirinktose šalyse vyraujantis nedarbo lygis tiesiogiai priklauso nuo bendrojo vidaus produkto, tenkančio vienam gyventojui. Taip yra todėl, jog BVP, tenkantis vienam gyventojui, atspindi šalies gyventojų finansines galimybes.

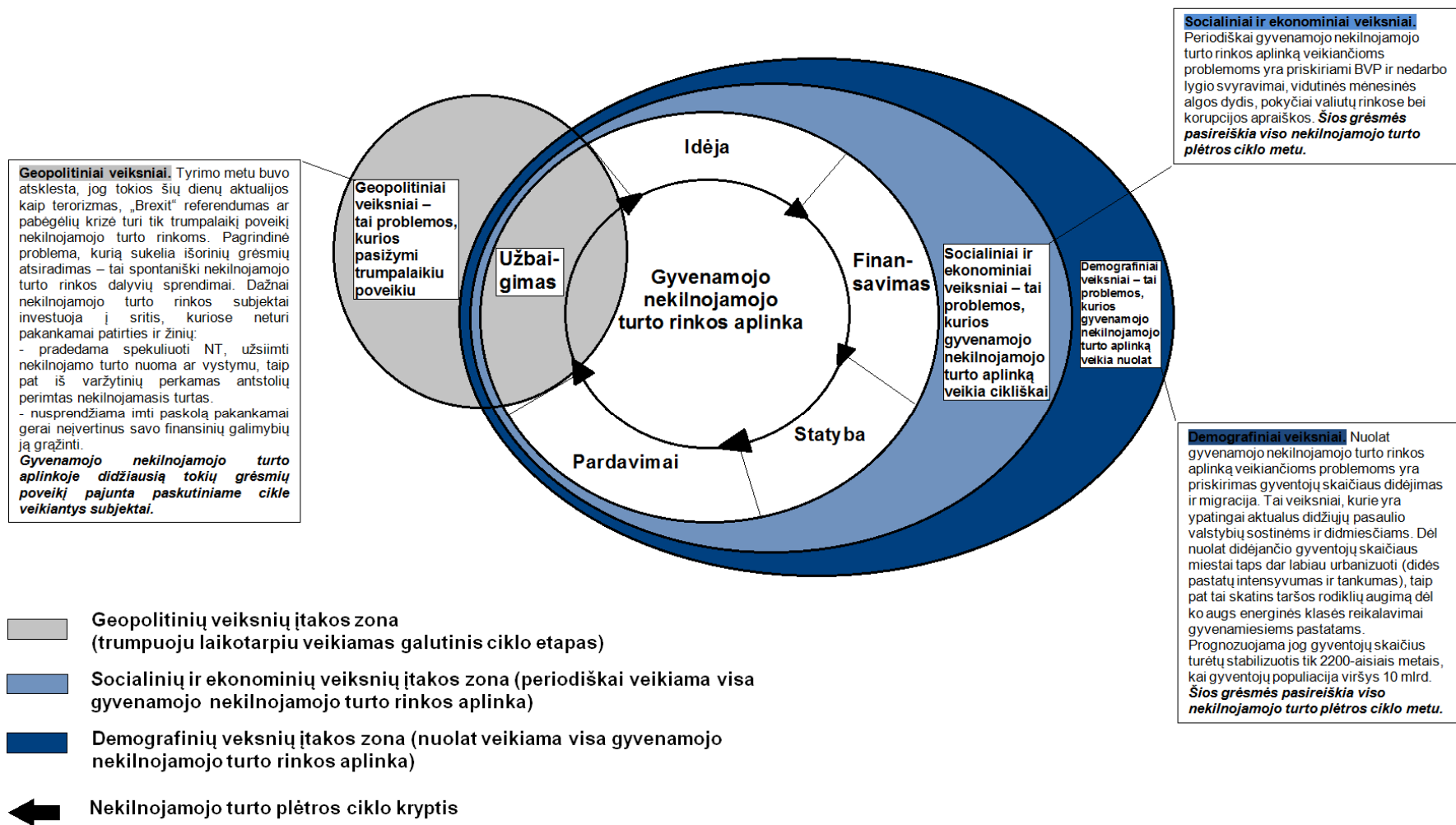
5. KONCEPTUALUS MODELIS, SKIRTAS NEKILNOJAMOJO TURTO PLĖTRAI GLOBALIZACIJOS PROCESŲ SĄLYGOMIS

Dažnai nekilnojamojo turto modeliuose yra pateikiama paprasčiausia hierarchinė diagrama, atvaizduojanti projekto etapiškumą ir nekilnojamojo turto vystytojo uždavinius kiekviename iš etapų. Užsienio autoriai, nagrinėjantys nekilnojamojo turto plėtros tendencijas, savo publikacijose praktiškai niekada nepateikia plėtros modelių, kurie atspindėtų išorinių jėgų poveikį nekilnojamojo turto sektoriui globalizacijos kontekste. Labai dažnai nekilnojamojo turto plėtros ciklas yra orientuojamas tik į vietinės reikšmės rinkas ar smulkius projektus. Nepamirškime, jog nekilnojamojo turto plėtra vyksta dėl svarbių priežasčių: regioninio vientisumo, prisitaikymo prie visuomenės poreikių, technologinių naujovių diegimo ar urbanizacijos ir migracijos procesų. Atsižvelgiant į šias priežastis buvo nuspręsta sukurti struktūrizuotą, nekilnojamojo turto plėtros modelio koncepciją, kuri leistų identifikuoti pagrindines nekilnojamojo turto aplinką veikiančias problemas.

Vadovaujantis empirinio tyrimo rezultatais buvo išskirtos 4 pagrindinės problemos, kurios labiausiai paveikė nekilnojamojo turto rinkos aplinką ir jos subjektus: geopolitinės, socialinės, ekonominės ir demografinės.

Modelio koncepcija atvaizduoja gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos aplinką ir joje nuolat veikiančią nekilnojamojo turto plėtros ciklą. Vadovaujantis mokslinės literatūros šaltiniais nuspręsta ciklą suformuoti iš penkių etapų: idėjos formavimo, finansavimo paieškos, statybos procesų vykdymo, pardavimų organizavimo ir bendro projekto užbaigimo. Išorinėje modelio koncepcijos dalyje atvaizduojami išoriniai veiksniai (*geopolitiniai veiksniai, kurie didžiausią poveikį turi trumpuoju laikotarpiu; socialiniai ir ekonominiai veiksniai, kurie kartojasi periodiškai bei demografiniai veiksniai, kurie gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos aplinką veikia nuolatos*).

Pasiūlyto konceptualaus nekilnojamojo turto plėtros modelio pagrindinis bruožas yra jo išskirtinumas. Buvo nustatyta, jog mokslinėje literatūroje išorinių veiksnių poveikis gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkai nėra išsamiai išnagrinėtas. Modelio koncepciją galima pritaikyti identifikuojant ne tik nekilnojamojo turto dalyviams (pirkėjams, pardavėjams ar statytojams), bet ir valstybinėms institucijoms reikšmingas problemas. Dėl nuolatos kintančių visuomenės poreikių ir šiandieninės rinkos tendencijų buvo suformuota lengvai suprantama ir pakankamai veiksminga modelio koncepcijos struktūra, kuri sudaro palankias sąlygas tolimesnėms jos korekcijoms, taip pat leidžia ją pritaikyti kituose socialinių mokslų tyrimuose. Konceptualus gyvenamojo nekilnojamojo turto plėtros modelis pateikiamas 5.1 paveiksle.



5.1 pav. Gyvenamojo nekilnojamojo turto plėtros modelio koncepcija (sudaryta autoriaus)

Aiškinamoji gyvenamojo nekilnojamojo turto plėtros modelio koncepcijos lentelė pateikiama žemiau.

5.1 lentelė. Aiškinamoji gyvenamojo nekilnojamojo turto plėtros modelio koncepcijos lentelė (sudaryta autoriaus)

Išorinis veiksnys	Teorinėje ir praktinėje dalyse nagrinėtos problemos	Gyvenamojo NT plėtros ciklo etapas	NT rinkos dalyviai, kurie yra paveikiami konkrečios problemos	Problemų aprašymas	Poveikis
Socialiniai veiksniai	Korupcijos apraiškos	Daugiausiai įtakos turi „statybos“ etape	- Viešosios institucijos, kurios reguliuoja NT statybos leidimų išdavimą bei projektavimo ir statybos eigą.	Statybos ir nekilnojamojo turto sektoriai yra vieni iš labiausiai korumpuotų, todėl dauguma žmonių, norėdami paspartinti statybos ar NT pirkimo / pardavimo dokumentacijos rengimo procesus, yra iš anksto pasiruošę atsilyginti paslaugomis, dovanomis ar net kyšiais. Pagrindinės priežastys, lemiančios padidėjusią korupciją šiuose sektoriuose: sudėtingas informacijos prieinamumas, lėtas ir dažnai vilkinamas valstybės institucijų darbas, valstybės tarnautojų žinių stoka, taip pat visuomenės požiūris, kuriuo kyšininkavimas yra laikomas įprastu reiškiniu. Korupciją statybos sektoriuje galima įvardyti kaip neigiamą socialinį reiškinį, kuris turi senas tradicijas, išlikusias dar nuo sovietmečio laikų ir yra įsitvirtinęs didžiojoje dalyje Rytų Europos šalių. Korupcijai pažeidus nekilnojamojo turto rinkos sistemą gali sumažėti rinkos konkurencija, sumažėti statybos ir teikiamų paslaugų kokybė, blogėja investicinė aplinka, taip pat mažėja visuomenės pasitikėjimas viešojo ir privataus sektoriaus įmonių sąžiningumu. Kova su šiuo procesu turėtų prasidėti nuo specifinių institucijų kūrimo, kadangi jos turi daug reikšmės užkertant kelią kyšininkavimui, sukčiavimui ar piktnaudžiavimui valdžia.	Nekilnojamojo turto subjektus veikia periodiškai
	Nedarbo lygis	Daug įtakos turi <i>visame</i> gyvenamojo nekilnojamojo turto plėtros cikle	- Pirkėjai; - Pardavėjai (fiziniai ir juridiniai asmenys); - Nuomininkai; - Nuomotojai; - NT tarpininkai; - NT investuotojai; - Bankai, teikiantys ilgalaikes paskolas.	Didėjant nedarbo lygiui, mažėja nekilnojamojo turto sukuriamą pridėtinę vertę, kadangi daugelis žmonių atideda NT įsigijimo planus ateičiai. Nekilnojamojo turto rinkos dalyviams yra gerokai sunkiau išlaikyti turtą, kuriuo jie disponuoja. Jeigu bendrieji ekonominiai rodikliai šalyje auga, nedarbingumo lygis mažėja ir situacija šiame segmente pradeda gerėti.	
Ekonominiai veiksniai	BVP augimo tempas	Daug įtakos turi <i>visame</i> gyvenamojo nekilnojamojo turto plėtros cikle	- Pirkėjai; - Pardavėjai (fiziniai ir juridiniai asmenys); - Nuomininkai; - Nuomotojai; - NT tarpininkai; - NT investuotojai; - Bankai, teikiantys ilgalaikes paskolas	BVP pokytis leidžia vertinti kitų sektorių įtaką nekilnojamojo turto segmentui, taip pat ženkliai / proporcingai mažėjantis rodiklio dydis leidžia nuspėti grėsianti nedarbo lygio augimą.	Nekilnojamojo turto subjektus veikia periodiškai
	Vidutinės mėnesinės algos dydis		- Pirkėjai; - Pardavėjai (fiziniai ir juridiniai asmenys); - Nuomininkai; - Nuomotojai; - NT tarpininkai; - NT investuotojai; - Bankai, teikiantys ilgalaikes paskolas	Finansų sektoriuje dominuoja nelinkusios rizikuoti institucijos. Nekilnojamojo turto dalyvių vertinimu, reikalavimai finansavimui gauti yra griežti, o įkeičiamo turto reikalavimas gali užkirsti kelią gauti paskolą, todėl vidutinės mėnesinės algos dydis skatina nekilnojamojo turto rinkos dalyvius atidžiau įvertinti savo galimybes. Neretai sumažėjęs vidutinės mėnesinės algos rodiklis gali sudaryti neigiamas sąlygas paskolos grąžinimui ar būsto įsigyjimui.	
Geopolitiniai veiksniai	„Brexit“ referendumas	Daugiausiai įtakos turi „užbaigimo“ etape	- Pirkėjai; - Pardavėjai (fiziniai ir juridiniai asmenys); - Nuomotojai; - NT tarpininkai; - NT investuotojai;	Didžiosios Britanijos referendumas turės įtakos daugumai ES valstybių: bus įvesta griežtesnė imigracijos į šalį politika (tai buvo pagrindinė „Brexit“ referendumo priežastis), sumažės bendras turizmo lygis (esminis ES principas nusako laisvą žmonių judėjimą), taip pat bus apsunkinti ryšiai su prekybiniais partneriais. Galima prognozuoti, jog trumpuoju laikotarpiu didžioji dalis nekilnojamojo turto investuotojų savo planus nukreips į tokias ES valstybes kaip: Vokietiją, Prancūziją ar Beneliuksas.	Nekilnojamojo turto subjektus veikia tik trumpuoju laikotarpiu

Išorinis veiksnys	Teorinėje ir praktinėje dalyse nagrinėtos problemos	Gyvenamojo NT plėtros ciklo etapas	NT rinkos dalyviai, kurie yra paveikiami konkrečios problemos	Problemų aprašymas	Poveikis
	Terorizmas			Terorizmas – nei netikėta ir staiga atsirandanti išorinė grėsmė (<i>force majeure</i>). Šios grėsmės atsiradimas nekilnojamojo turto rinkoje gali sukelti trumpalaikių, tačiau pakankamai didelių nuostolių. Būtent tai įrodė pastarųjų 2-jų metų pavyzdžiai ir aktualijos: teroristiniai išpuoliai Vakarų Europoje (Prancūzijoje ir Vokietijoje), taip pat Krymo aneksija.	
	Pabėgėlių krizė			Didžioji dalis ES gyventojų neigiamai reaguoja į šiuo metu aktualią pabėgėlių problemą. Nepasitikėjimas kitataučiais ir nenoras gyventi jų kaimynystėje gali sudaryti sąlygas kainų svyravimams konkrečių ES šalių nekilnojamojo turto rinkose. Buvo pastebėta, jog imigracija lieka vienu iš didžiausių iššūkių rytinėms ES valstybėms, kadangi jose žymiai lėčiau vykdomos pabėgėlių integracijos programos, taip pat yra jaučiamas žemesnis tolerancijos lygis, kurį dažniausiai formuoja sovietinė pasaulėžiūra ar įsitikinimai.	
Demografiniai veiksniai	Gyventojų skaičiaus augimas ir migracija	Daug įtakos turi <i>visame</i> gyvenamojo nekilnojamojo turto plėtros cikle	- Pirkėjai; - Pardavėjai (fiziniai ir juridiniai asmenys); - Nuomotojai	Didėjantys urbanizacijos procesai didžiuosiose šalių sostinėse ir miestuose skatins intensyvias statybas, užterštumą bei kosmopolitiškus procesus gyventojams stengiantis neprisirišti prie gyvenamosios vietos.	Nekilnojamojo turto subjektus veikia ilgoju laikotarpiu.

Punktyrine linija pažymėta riba tarp socialinių ir ekonominių veiksnių – jie modelyje atvaizduojami bendroje zonoje.

Gyvenamojo nekilnojamojo turto plėtros modelio koncepcijoje atvaizduojami išoriniai veiksniai, šio segmento dalyviams leidžia suprasti, kuriame iš ciklo etapų jie gali susidurti su potencialiomis grėsmėmis: korupcija, ekonominiais svyravimais, *force majeure*⁶ ir kitomis. Atsižvelginat į tai jog didžioji dalis nekilnojamojo turto rinkos dalyvių investuodami į nekilnojamąjį turtą yra linkę vertinti tik turtinio vieneto kainą ar vietą, ši modelio koncepcija skatina atkreipti dėmesį ir į išorinių gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkas veikiančių jėgų poveikį globalizacijos kontekste.

⁶ Force majeure – įvykis, nepaprastos aplinkybės, kurių negalima nei numatyti arba išvengti, nei kuriomis nors priemonėmis pašalinti.

IŠVADOS IR PASIŪLYMAI

1. Remiantis mokslinės literatūros analizės ir empirinio tyrimo rezultatais buvo nustatyta, jog globalizacijos kontekste gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka yra veikiamą išorinių veiksnių, kurie sudaro sąlygas šio segmento svyravimams. Fizinės ir ekonominės nekilnojamojo turto charakteristikos jį daro išskirtinio pobūdžio investicija, reikalaujančią specifinių žinių ir pasiruošimo prieš ruošiantis pirkti. Šiandieninės aktualijos leidžia suprasti, jog ateityje nebepakaks įvertinti vien nekilnojamojo turto kainą ar vietą, todėl yra būtina daugiau dėmesio skirti ir išorinių veiksnių poveikio globalizacijos kontekste analizei.
2. Mokslinės literatūros analizė atskleidė, jog globalizacijos procesus nagrinėjančių autorių nuomonės yra nevienodos. Yra nesutariama dėl globalizacijos sampratos, esminių šio proceso bruožų ir poveikio šiandieninei visuomenei. Išnagrinėjus skirtingų autorių požiūrius buvo nustatyta, jog dažniausiai sąvokose yra pažymima socialinio aspekto reikšmė. Kaip mažiau reikšmingais buvo įvardyti technologiniai, ekonominiai ir geografiniai aspektai. Remiantis skirtingais mokslininkų paradigmiais požiūriais, globalizaciją galima apibrėžti kaip visose gyvenimo srityse (socialinėje, kultūrinėje, ekonominėje, politinėje, technologinėje) nepertraukiamai vykstančius revoliucinius procesus, kurių metu skleidžiami, įsisavinami ir atnaujinami įvairūs standartai, normos ar veiklos įvairiose srityse modeliai.
3. Atlikus teorinę nekilnojamojo turto plėtros analizę buvo išsiaiškinta, jog dalis autorių nekilnojamojo turto plėtros ciklą siūlo patobulinti darnios nekilnojamojo turto plėtros etapu, taip skatinant efektyvų teritorijų ar atsinaujinančių energijos išteklių panaudojimą. Pastebėta, jog Lietuvos ir užsienio autoriai iki šiol nėra ištyrę konkretaus išorinių veiksnių poveikio nekilnojamojo turto rinkoms. Dauguma mokslinėje literatūroje pateikiamų modelių yra orientuoti į lokalių problemų sprendimą: skirti suvokti esmines projekto fazes, bendrąjį projekto etapiškumą ar pagrindinius nekilnojamojo turto dalyvių uždavinius.
4. Baigiamojo magistrinio darbo metu buvo nustatyta, jog nekilnojamojo turto plėtra globalizacijos procesų kontekste yra ypač aktualus reiškinys, kuris vis dažniau pasireiškia įvairiose šiuolaikinio gyvenimo srityse. Nors mokslinės literatūros šaltinių, nagrinėjančių šį reiškinį yra nemažai, tačiau užsienio autoriai dažniausiai pateikia minimalistinius, kelias užsienio valstybes apimančius tyrimus, kurių rezultatai nepasižymėdami moksliniu naujumu šiomis dienomis jau nebėra aktualūs. Šį kompleksinį procesą galima apibrėžti kaip intensyvių

ir nuolat tobulėjanti technologijų, informacijos ir investicijų judėjimą, kuris kerta valstybių sienas, skatindamas urbanizacijos ir migracijos procesus.

5. 39-ių pasaulio valstybių empirinio tyrimo rezultatai atskleidė, jog daugiausiai įtakos nekilnojamojo turto sektoriui turi šalies ekonominės būklės pasikeitimas. Nustatyta, jog prastėjant ekonominiams rodikliams didėja nedarbo lygis, suintensyvėja korupcijos apraiškos, mažėja vidutinės mėnesinės algos dydis. Nors socialiniai, geopolitiniai ar teisiniai veiksniai turi mažiau reikšmės nekilnojamojo turto sektoriaus raidai nei ekonominiai, tačiau siekiant efektyviai įvertinti rodiklių suderinamumą (nekilnojamojo turto rodiklių ryšį su korupcija ar nedarbo lygiu), reikėtų daugiau dėmesio skirti ir jiems.
6. Praeities duomenų kiekis ir trumpas prognozavimo periodas leido efektyviai pritaikyti *TREND* metodą (*viso buvo sudaryta 390-imt Trend'ų*). Siekiant gauti tiksliausius prognozinio skaičiavimo rezultatus, gautos reikšmės buvo palygintos su „Eurostat“ ir „International Monetary Fund“ 2017-ųjų metų įžvalgomis. Prognozė atskleidė, jog daugiausiai reikšmės šalių ekonominiams rodikliams turės Didžiosios Britanijos išstojimo iš Europos Sąjungos procedūros. Airijoje ir Didžiojoje Britanijoje socioekonominiai rodikliai, prognozuojama prastės, o likusiose ES šalyse išliks stabilūs arba šiek tiek kils.
7. Remiantis empirinio tyrimo rezultatais buvo sukurtas konceptualus nekilnojamojo turto plėtros modelis, kuris leidžia identifikuoti išorinių veiksnių poveikį globalizacijos sąlygomis. Modelio koncepcija pasižymi universaliomis pritaikymo galimybėmis, taip pat leidžia nustatyti ne tik nekilnojamojo turto rinkos dalyviams (pirkėjams, pardavėjams ar nuomotojams), bet ir valstybinėms institucijoms reikšmingas problemas.

Pasiūlymai:

1. Išorinėms nekilnojamojo turto rinkas veikiančioms problemoms turėtų būti skiriama daugiau dėmesio – potencialius pirkėjus reikėtų skatinti domėtis ne tik šalies ekonomine situacija (krizės poveikiu, tiesioginių užsienio investicijų dalimi ar mokestine sistema), bet ir demografinė ar geopolitine padėtimi.
2. Rekomenduojama įvertinti išorinių veiksnių poveikį ne tik šalyje kurioje numatoma investuoti, bet ir visame regione (Baltijos šalių, Skandinavijos šalių, Beneliukso šalių regionuose ir pan.). Tai leistų efektyviau įvertinti rizikos veiksnius, su kuriais gali susidurti potencialūs investuotojai.

LITERATŪRA

1. Ādmīdiņš, D., Zvanīt, J. 2011. Factors affecting the dwelling space market prices in Latvia, *Intelektinė ekonomika* 4 (12): 513–525.
2. Bardhan, A., Kroll, C. 2007. Globalization and real estate industry, from *Issues, implications and opportunities*. Sloan Industry Studies Annual Conference. Cambridge: UC Berkeley, 2007-04, 1–36.
3. Bauman, Z. 2007. *Globalizacija: pasekmės žmogui*. Vilnius: Apostrofa. 207 p.
4. Bitinas, B., Rupšienė, L., Žydzūnaitė, V. 2008. *Kokybinių tyrimų metodologija: vadovėlis vadybos ir administravimo studentams*. Klaipėda: S. Jokužio leidykla-spaustuvė. 296 p.
5. BlackRock investment institute. Dealing with divergence. 2015. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-11-09]. Prieiga per internetą: <<https://www.blackrock.com/corporate/en-us/literature/whitepaper/bii-2015-investment-outlook-us.pdf>>.
6. BlackRock investment institute. Investment directions. 2016. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-09-24]. Prieiga per internetą: <<https://www.blackrock.com/investing/literature/market-commentary/investment-directions-en-us.pdf>>.
7. Boucher, T. 1993. *The Process of Residential Real Estate Development*. University of Florida. 92 p.
8. Bryson, J. 2016. Brexit – Now What, *Wells Fargo Securities* 8 (15): 1–6.
9. Budrevičius, A. 2007. *Prognozavimo metodai vadyboje*. Vilnius: Vilniaus Universiteto leidykla. 64 p.
10. Cadman, D., Topping, R. 2008. *Property Development*. United Kingdom: Routhledge. 374 p.
11. Centre for Economic performance. Brexit 2016 policy analysis. 2016. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-11-24]. Prieiga per internetą: <<http://cep.lse.ac.uk/pubs/download/brexit05.pdf>>.
12. Cushman & Wakefield. Brexit & the European property investment market: capital views. 2016. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-09-24]. Prieiga per internetą: <http://www.cushmanwakefield.com/~media/global-reports/Capital_Views_EMEA_Brexit_July_16.pdf>.
13. Economywatch. Economy indicator listing for 2017. 2016. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-11-08]. Prieiga per internetą: <<http://www.economywatch.com/economic-statistics/year/2017/>>.

14. Ekonomika. Nedarbo rūšys. 2016. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-11-08]. Prieiga per internetą: <<http://ekonomika.tv3.lt/ekonomikos-terminu-zodynas/nedarbo-rusys?page=8>>.
15. European Commission. Eurobarometer on Discrimination 2015: general perceptions, opinions on policy measures and awareness of rights. 2015a. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-11-10]. Prieiga per internetą: <http://ec.europa.eu/justice/fundamental-rights/files/factsheet_eurobarometer_fundamental_rights_2015.pdf>.
16. European Commission. Standart Eurobarometer 86. 2016. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-10-10]. Prieiga per internetą: <<http://ec.europa.eu/COMMFrontOffice/publicopinion/index.cfm/Survey/getSurveyDetail/instruments/STANDARD/surveyKy/2137>>.
17. European Commission. Standart Eurobarometer 84. 2015b. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-10-10]. Prieiga per internetą: <<http://ec.europa.eu/COMMFrontOffice/publicopinion/index.cfm/Survey/getSurveyDetail/instruments/STANDARD/surveyKy/2098>>.
18. European Commision. Special Eurobarometer 397: Corruption Report. 2014. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-10-10]. Prieiga per internetą: <http://ec.europa.eu/public_opinion/archives/ebs/ebs_397_en.pdf>.
19. Europos komisija. Europos komisijos – pranešimas spaudai. 2015. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-11-08]. Prieiga per internetą: <http://europa.eu/rapid/press-release_IP-15-6093_lt.pdf>.
20. Europos komisija. Europos komisijos – pranešimas spaudai. 2016. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-11-08]. Prieiga per internetą: <europa.eu/rapid/press-release_IP-16-2347_lt.pdf>.
21. European Migration Network. Informacija apie į Lietuvą atvykstančius pabėgėlius. 2015. [interaktyvus], [žiūrėta 2015-11-10]. Prieiga per internetą: <http://emn.lt/wp-content/uploads/2015/10/DUK_final.pdf>.
22. European Parliament. Economic impact on the EU of sanctions over Ukraine conflict. 2015. [interaktyvus], [žiūrėta 2015-11-10]. Prieiga per internetą: <[http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2015/569020/EPRS_BRI\(2015\)569020_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2015/569020/EPRS_BRI(2015)569020_EN.pdf)>.
23. European public real estate association. Real estate in the real economy. 2015 [interaktyvus], [žiūrėta 2016-11-29]. Prieiga per internetą: <http://www.epra.com/media/Real_Estate_in_the_real_economy_2015_-_EPRA_iNREV_1449757197181.PDF>

24. Eurostat. Asylum quaterly report. 2016a. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-02-10]. Prieiga per internetą: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Asylum_quarterly_report.
25. Eurostat. Gross value added: real estate activities. 2016b. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-09-09]. Prieiga per internetą: http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=teina432_r2&plugin=1.
26. Eurostat. Unemployment rate report. 2016c. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-10-10]. Prieiga per internetą: <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=tipsun30&plugin=1>.
27. Eurostat. Population on 1st January by age and sex. 2016d. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-10-10]. Prieiga per internetą: http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=proj_13npms&lang=en.
28. Galinienė, B. 1991. *Turto ekonomika ir vertinimas*. Vilnius: Vilniaus Universiteto leidykla. 110 p.
29. Giddens, A. 2005. *Sociologija*. Kaunas: Poligrafija ir informatika. 684 p.
30. Gylys, P. 2008. *Ekonomika, antieekonomika ir globalizacija*. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla. 441 p.
31. Graaskamp, J. 1991. *The Fundamentals of Real Estate Development*, Washington, DC: ULI The Urban Land Institute. 31 p.
32. Greef, I., Haas, R. 2000. Housing Prices, Bank Lending and Monetary Policy, *Research Series Supervision Paper* 31 (1): 1–22.
33. Held, D., McGrew, A., Goldblatt, D. ir Perraton, J. 2002. *Globaliniai pokyčiai: politika, ekonomika ir kultūra*. Vilnius: Margi raštai. 465 p.
34. Hirst, P., Thompson, G., Bromley, S. 1996. *Globalization in question: The international Economy and the possibilities of governance*. Cambridge: Polity Press. 307 p.
35. International monetary fund. GDP per capita. 2016. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-12-29]. Prieiga per internetą: <http://statisticstimes.com/economy/countries-by-projected-gdp-capita.php>
36. International monetary fund. A strategy for resolving Europe's Problem Loans: Technical Background notes. 2015. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-11-29]. Prieiga per internetą: http://vienna-initiative.com/wp-content/uploads/2016/08/IMF_Strategy-for-NPLs-in-Europe_Technical-Background-Notes.pdf

37. Ipsos Mori Social Research Institute. Perception and reality. 2016. [interaktyvus], [žiūrėta 2016–11–29]. Prieiga per internetą: <https://www.ipsos-mori.com/downloadpublication/1634_sri-perceptions-and-reality-immigration-report-2013.pdf>.
38. Jones Lang LaSalle. Global real estate transparency index. 2014. [interaktyvus], [žiūrėta 2016–11–29]. Prieiga per internetą: <<http://www.jll.com/greti/Documents/GRETI/Global-Real-Estate-Transparency-Index-2014.pdf>>.
39. Jones Lang LaSalle. Global real estate transparency index. 2014. [interaktyvus], [žiūrėta 2016–11–29]. Prieiga per internetą: <<http://www.jll.com/Research/Global-Real-Estate-Transparency-Index-2016.pdf>>.
40. Jones, S. 2015. The terrorism threat to the united states and implications for refugees, *Rand corporation paper* 433 (2015): 1–11.
41. Kardelis, K. 2007. *Mokslinių tyrimų metodologija ir metodai*. Šiauliai: Lucilijus. 206 p.
42. Kėdaitis, V. 2009. *Koreliacinės-regresinės analizės pagrindai*. Vilnius: Vilniaus Universiteto leidykla. 500 p.
43. Kohlhepp, D. 2012. *The real estate development matrix*. Florida: Johns Hopkins Carey Business School. 65 p.
44. KPMG international. Survey on bribery and corruption. Impact on Economy and Business Environment. 2011. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-11-09]. Prieiga per internetą: <<https://www.kpmg.com/Global/en/IssuesAndInsights/ArticlesPublications/Documents/bribery-corruption.pdf>>.
45. LR teritorijų planavimo įstatymas. 2 straipsnis. 2016. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-11-09]. Prieiga per internetą: <<https://www.infolex.lt/ta/87322:str2>>.
46. Mačernytė, R. 2011. Ekonometrinis Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos prognozavimas, iš 14-osios Lietuvos jaunųjų mokslininkų konferencijos „Mokslas – Lietuvos ateitis“ 2011 metų teminės konferencijos Matematikos sekcijos straipsnių rinkinys. 1–5.
47. Melnikas, B. 2014. *Tarptautinis verslas. Inovacijos ir žinių ekonomikos kūrimas*. Vilnius: Technika. 464 p.
48. Montvilaitė, K., Ruplienė, D. 2011. Globalizacijos poveikis ekonominio augimo tempams kongregavimo aspektu, *Ekonomika ir vadyba: aktualijos ir perspektyvos* 3 (23): 80–88.
49. Nelson, A. 2008. Globalization and Global Trends ir Green Real Estate Investment, *Real Estate Research* 64 (2): 1–39.

50. North Atlantic Treaty Organization. NATO's Readiness Action Plan for Eastern Europe. 2014. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-08-08]. Prieiga per internetą: <http://www.nato.int/nato_static_fl2014/assets/pdf/pdf_2014_12/20141202_141202-factsheet-rap-en.pdf>.
51. Numbeo. Property prices. 2016. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-05-08]. Prieiga per internetą: <<https://www.numbeo.com/property-investment/>>.
52. Organisation for economic co-operation and developement. Foreign direct investment flows. 2016a. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-12-01]. Prieiga per internetą: <<https://data.oecd.org/fdi/fdi-flows.htm>>.
53. Organisation for economic co-operation and developement. Quarterly Growth Rates of real GDP, change over previous quarter. 2016b. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-10-08]. Prieiga per internetą: <<https://stats.oecd.org/index.aspx?queryid=350>>.
54. Rajaram, K. 2015. Refugees: geographical aspects, *International Encyklopedia of the Social & Behavioral Sciences* 2015 (19): 111–116.
55. Ramanauskienė, J. 2007. *Planavimo ir prognozavimo teorija*. Kaunas: LŽŪU leidybos centras. 255 p.
56. Ratcliffe, J., Stubbs, M., Keeping, M. 2009. *Urban Planning and Real Estate Development*. Taylor & Francis Group. 682 p.
57. Ravenhill, J. 2011. *Global political economy*. New York: Oxford University Press. 522 p.
58. Robertson, R. 1992. *Globalization: Social Theory and Global Culture*. Aberdeen: Sage Publications. 224 p.
59. Robinson, I. W. 2007. Theories of globalization, *Blackwell Publishing*. 4 (3): 125–141.
60. Rutkauskas, A., Plakys, V., Sūdžius, V. 2011. *Magistro mokslinis darbas*, Vilnius: Technika. 100 p.
61. Rutkovienė, V., Sabienė, N. 2008. *Aplinkos tarša*. Kaunas: Akademija. 201 p.
62. Scholte J. A. 2005. *Globalization: a critical introduction*. Palgrave Macmillan. 400 p.
63. Steger, M. B. 2008. *Globalizacija: labai trumpas įvadas*. Vilnius: Eugrimas. 208 p.
64. Statybos techninis reglamentas. STR 2.02.01:2004. 2004. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-10-08]. Prieiga per internetą: <<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.226882>>
65. Trading economics. GDP per capital forecast. 2016. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-12-08]. Prieiga per internetą: <<http://www.tradingeconomics.com/forecast/gdp-per-capita>>
66. Trading economics. Jobless and quarterly growth rates of real GDP. 2016. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-10-08]. Prieiga per internetą: <<http://www.tradingeconomics.com/>>.

67. Transparency International. Corruption perception index. 2015. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-05-08]. Prieiga per internetą: <<http://www.transparency.org/research/cpi/overview>>.
68. Turcu, C. 2012. Local Experiences of urban sustainability: Researching Housing Market Renewal interventions in three English neighbourhoods, *Progress in planning* 78 (3): 101–150.
69. Wang, Z. Wang, C. Zhang, Q. 2015. Population Ageing, Urbanization and Housing Demand, *Journal of Service Science and Management* 2015 (8): 516–525.
70. Watt, C. 2015. After the Paris tragedy, *BlackRock investment institute* 32 (4): 1–4.
71. Wells Fargo Investment Institute. Investment Implications of Paris Attacks. 2015. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-11-09]. Prieiga per internetą: <<https://www.wellsfargo.com/the-private-bank/insights/investing/gisr-investment-implications-paris-attacks/>>.
72. World bank. Total population in different world countries. 2016a. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-09-09]. Prieiga per internetą: <<http://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.TOTL>>.
73. World bank. GDP per capita. 2016b. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-09-27]. Prieiga per internetą: <<http://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.PCAP.CD>>.
74. World bank. Population estimates and projections. 2016c. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-12-31]. Prieiga per internetą: <<http://data.worldbank.org/data-catalog/population-projection-tables>>.
75. United Nation Refugee Agency. Refugees / Migrants Emergency Responce – Mediterranean. 2016. [interaktyvus], [žiūrėta 2016-09-08]. Prieiga per internetą: <<http://data.unhcr.org/mediterranean/regional.php>>.
76. Urbšienė, L. 2011. Globalizacijos samprata: šiuolaikiniai požiūriai, *Verslas: teorija ir praktika* 12 (3): 203–214.
77. Vanags, J., Butane, I. 2013. Major aspects of development of sustainable investment environment in real estate industry, *Procedia Engineering* 57 (2013): 1223–1229.
78. Varma, S., Gill, H. S. 2010. *Developement Strategies for Inclusive Cities*. New Delhi: Response books. 472 p.
79. Vladarskienė, R. 2013. *Kūrybinių industrijų specialybės kalbos kalbos kultūra*. Vilnius: Technika. 128 p.

PRIEDAI

A PRIEDAS

Nekilnojamojo turto sukuriama vertė mln. € (sudaryta autoriaus, remiantis Eurostat: „NACE Rev. 2: L - current prices“, 2016b duomenimis).

Valstybė	2013 metai		2014 metai				2015 metai				2016 metai	
	2013 III ketv.	2013 IV ketv.	2014 I ketv.	2014 II ketv.	2014 III ketv.	2014 IV ketv.	2015 I ketv.	2015 II ketv.	2015 III ketv.	2015 IV ketv.	2016 I ketv.	2016 II ketv.
Belgija	7,637.0	7,654.0	7,679.0	7,735.0	7,706.0	7,825.0	7,804.0	7,872.0	7,931.0	7,943.0	8,034.0	8,095.0
Malta	93.0	96.6	95.3	95.2	96.7	96.9	100.8	104.0	108.5	108.4	110.5	112.1
Prancūzija	60,855.0	61,018.0	61,341.0	61,554.0	61,677.0	61,741.0	61,855.0	61,953.0	62,269.0	62,748.0	63,422.0	63,911.0
Italija	50,162.1	50,574.5	50,986.4	51,256.6	50,852.3	51,029.8	51,005.9	51,069.5	51,738.8	52,094.3	52,330.4	52,577.6
Portugalija	4,663.5	4,724.1	4,792.1	4,835.0	4,854.8	4,885.4	4,828.7	4,839.0	4,855.6	4,867.2	4,880.1	4,905.1
Liuksemburgas	836.3	807.4	900.7	878.3	855.4	857.1	845.6	852.0	845.8	860.4	860.4	-
Vokietija	71,977.0	72,315.0	70,890.0	71,248.0	71,599.0	72,242.0	73,450.0	73,970.0	74,558.0	75,300.0	75,941.0	76,658.0
Kroatija	954.1	947.6	945.6	946.5	943.8	939.4	936.5	955.2	952.5	946.8	948.6	964.0
Kipras	475.6	463.0	448.4	453.2	447.7	444.7	437.1	445.6	442.5	443.3	435.2	446.2
Austrija	980.9	7,032.4	7,097.3	7,167.2	7,256.9	7,368.3	7,493.6	7,602.9	7,700.7	7,759.6	7,870.1	8,013.0
Vengrija	1,771.0	1,774.4	1,744.4	1,750.3	1,718.2	1,732.8	1,748.7	1,775.4	1,772.4	1,786.9	1,803.0	1,811.4
Nyderlandai	8,189.9	8,460.7	8,508.5	8,544.9	8,799.8	8,862.8	8,448.7	8,800.7	9,270.6	9,165.1	9,164.1	9,101.8
Rumunija	2,830.7	2,923.4	2,988.4	3,071.7	3,115.3	3,140.4	3,119.4	3,174.2	3,242.6	3,252.6	3,214.5	3,254.1
Airija	3,282.0	3,207.7	3,367.2	3,467.9	3,764.4	3,772.0	3,866.2	3,802.1	3,901.4	4,287.1	3,927.8	-
Suomija	5,296.0	5,281.0	5,340.0	5,399.0	5,430.0	5,494.0	5,585.0	5,680.0	5,774.0	5,831.0	5,851.0	5,912.0
Graikija	7,347.0	7,183.9	7,083.5	7,023.7	6,992.5	6,860.2	6,745.5	6,740.9	6,670.0	6,613.4	6,488.0	6,522.1
Čekija	3,114.9	3,034.5	3,009.1	3,035.6	3,035.3	3,040.8	3,073.3	3,137.1	3,200.8	3,232.5	3,289.6	3,296.2
Švedija	8,012.9	7,995.3	7,799.5	7,975.5	7,922.2	8,288.0	8,476.2	8,798.4	7,922.2	8,288.0	8,476.2	8,798.4
Anglija	55,412.9	57,058.1	59,779.9	62,672.6	65,840.7	66,449.5	71,962.4	75,078.0	75,692.5	75,049.5	71,691.5	70,761.8
Bulgarija	995.8	979.2	935.1	942.7	925.0	935.0	957.6	960.1	968.0	975.1	991.9	1,001.8
Lenkija	4,466.8	4,577.6	4,659.5	4,770.1	4,819.5	4,842.3	4,921.2	5,115.6	5,035.7	5,004.4	4,929.6	4,975.4
Slovėnija	558.7	556.6	552.0	553.4	555.8	556.1	565.8	568.7	579.6	590.5	599.3	610.4
Latvija	633.1	654.4	671.6	671.5	688.8	688.9	695.4	711.8	712.4	712.8	704.3	693.7
Slovakija	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estija	404.1	412.6	423.7	413.7	421.0	425.3	431.1	444.1	440.3	445.7	440.1	442.9
Lietuva	495.1	501.7	535.8	533.0	537.5	536.9	511.7	525.3	541.8	532.3	545.2	556.2
Danija	5,739.7	5,720.9	5,767.4	5,740.9	5,761.3	5,860.0	5,891.5	5,914.7	5,988.4	5,988.1	5,956.2	6,094.7
Ispanija	28,563.0	28,473.0	28,312.0	28,522.0	28,660.0	28,602.0	28,506.0	28,680.0	28,822.0	28,790.0	28,787.0	29,087.0

Spalva pažymėtas tų valstybių rodikliai į kurias prognozuojama turėtų persikelti didžioji dalis investicijų. Kaip matome nekilnojamojo turto sukuriama vertė šiose valstybėse nuo 2016 I ketvirčio tendencingai auga. Prancūzijoje ir Vokietijoje bendra nekilnojamojo turto sukuriama vertė išaugo net 1 mlrd. €.

Spalva pažymėtos Airijos ir Didžiosios Britanijos nekilnojamojo turto tendencijos. Galima matyti, jog „Brexit“ iš dalies paveikė bendrą nekilnojamojo turto sukuriamą vertę šiose šalyse

B PRIEDAS

Pirmą kartą prašantieji prieglobsčio (sudaryta autoriaus, remiantis Eurostat, 2016a duomenimis)

Valstybė	2015 metai			2016 metai			Procentinis pokytis	
	2015 II ketv.	2015 III ketv.	2015 IV ketv.	2016 I ketv.	2016 II ketv.	2016 III ketv.	Tarp 2016 II ir III ketv.	Tarp 2015 III ketv. ir 2016 III ketv.
VISO:	217615	423105	426340	287100	305730	358310	17 %	-15 %
Belgija	5040	14650	15865	4720	2630	3385	29 %	-77 %
Malta	380	425	550	385	395	475	19 %	12 %
Prancūzija	14680	17640	23475	17950	17835	20005	12 %	13 %
Italija	14895	28390	24710	22330	27045	34560	28 %	22 %
Portugalija	250	215	185	145	160	200	26 %	-7 %
Liuksemburgas	250	620	1230	500	410	510	24 %	-18 %
Vokietija	85010	117290	162535	174965	186745	237430	27 %	102 %
Kroatija	20	35	45	165	320	435	37 %	1182 %
Kipras	400	605	670	635	510	705	37 %	15 %
Austrija	17390	27600	30805	13880	10800	8410	-22 %	-70 %
Vengrija	32670	108085	860	6830	14915	4065	-73 %	-96 %
Nyderlandai	6310	14730	19565	5525	2920	5025	72 %	-66 %
Rumunija	375	270	240	215	215	445	108 %	65 %
Airija	855	1025	765	540	450	580	29 %	-44 %
Suomija	1605	15125	14460	2145	1010	1265	25 %	-92 %
Graikija	2860	2885	3005	5190	12015	12425	3 %	330 %
Čekija	275	260	340	360	280	290	5 %	12 %
Švedija	14300	42520	87885	7705	4455	5030	13 %	-88 %
Anglija	7770	12240	11995	10065	9765	9205	-6 %	-25 %
Bulgarija	4050	5345	7585	4055	3505	6365	82 %	19 %
Lenkija	1765	3710	3340	2330	3845	2430	-37 %	-35 %
Slovėnija	40	70	100	485	115	265	131 %	276 %
Latvija	105	95	85	35	90	80	-13 %	-14 %
Slovakija	30	15	180	15	10	35	260 %	112 %
Estija	65	75	40	10	50	40	-28 %	-46 %
Lietuva	60	85	80	40	70	145	104 %	64 %
Danija	2490	5520	11310	2985	1215	980	-19 %	-82 %
Ispanija	3675	3580	4435	2905	3970	3530	-11 %	-1 %

C PRIEDAS

Pasaulinis nekilnojamojo turto skaidrumo indeksas (sudaryta autoriaus, remiantis JLL duomenimis).

Valstybė	2014 metai		Valstybė	2016 metai	
	Reitingas	Indeksas		Reitingas	Indeksas
Anglija	1	1.25	Anglija	1	1.24
Jungtinės Amerikos Valstijos	2	1.34	Australija	2	1.27
Australija	3	1.36	Kanada	3	1.28
Naujoji Zelandija	4	1.44	Jungtinės Amerikos Valstijos	4	1.29
Prancūzija	5	1.52	Prancūzija	5	1.34
Kanada	6	1.52	Naujoji Zelandija	6	1.45
Nyderlandai	7	1.57	Nyderlandai	7	1.49
Airija	8	1.62	Airija	8	1.60
Suomija	9	1.69	Vokietija	9	1.65
Šveicarija	10	1.73	Suomija	10	1.66
Švedija	11	1.79	Singapūras	11	1.82
Vokietija	12	1.79	Švedija	12	1.82
Singapūras	13	1.81	Lenkija	13	1.85
Honkongas	14	1.87	Šveicarija	14	1.86
Belgija	15	1.92	Honkongas	15	1.89
Danija	16	1.96	Belgija	16	1.90
Lenkija	17	2.02	Danija	17	1.92
Ispanija	18	2.05	Norvegija	18	2.00
Norvegija	19	2.07	Japonija	19	2.03
Pietų Afrika	20	2.09	Čekija	20	2.10
Austrija	21	2.10	Italija	21	2.10
Italija	22	2.10	Ispanija	22	2.11
Portugalija	23	2.18	Taivanas	23	2.14
Čekija	24	2.20	Austrija	24	2.18
Vengrija	25	2.21	Pietų Afrika	25	2.23
Japonija	26	2.22	Vengrija	26	2.26
Malaizija	27	2.27	Portugalija	27	2.26
Brazilija (pietinė dalis)	28	2.44	Malaizija	28	2.35
Taivanas	29	2.55	Slovakija	29	2.37
Rumunija	30	2.56	Rumunija	30	2.38
Izraelis	31	2.63	Izraelis	31	2.49
Slovakija	32	2.66	Meksika	32	2.51
Graikija	33	2.71	Kinija (vakarinė dalis)	33	2.52
Turkija	34	2.72	Brazilija (pietinė dalis)	34	2.55
Kinija (vakarinė dalis)	35	2.73	Liuksemburgas	35	2.58
Tailandas	36	2.76	Indija (pietinė dalis)	36	2.61
Rusija (pietinė dalis)	37	2.82	Graikija	37	2.65
Filipinai	38	2.84	Tailandas	38	2.65
Indonezija	39	2.85	Indija (vakarinė dalis)	39	2.65
Indija (pietinė dalis)	40	2.86	Pietų Korėja	40	2.66
Meksika	41	2.89	Botsvana	41	2.66
Indija (vakarinė dalis)	42	2.90	Rusija (pietinė dalis)	42	2.67
Pietų Korėja	43	2.90	Brazilija (pietinė dalis)	43	2.68
Puerto Rikas	44	2.95	Turkija	44	2.69
Brazilija (vakarinė dalis)	45	2.95	Indonezija	45	2.69
Kroatija	46	3.00	Filipinai	46	2.78
Kinija (pietinė dalis)	47	3.04	Kroatija	47	2.80
Botsvana	48	3.09	Dubajus	48	2.88

Valstybė	2014 metai		Valstybė	2016 metai	
	Reitingas	Indeksas		Reitingas	Indeksas
Dubajus	49	3.11	Kinija (pakrantė)	49	2.90
Indija (pakrantė)	50	3.14	Bulgarija	50	2.96
Mauricijus	51	3.14	Slovėnija	51	2.97
Čilė	52	3.19	Indija (pakrantė)	52	3.00
Abu Dabis	53	3.20	Serbija	53	3.04
Kinija (rytinė dalis)	54	3.26	Rusija (vakarinė dalis)	54	3.09
Kenija	55	3.29	Kinija (pietinė dalis)	55	3.10
Kaimanų salos	56	3.29	Argentina	56	3.12
Argentina	57	3.37	Zambija	57	3.14
Kataras	58	3.37	Mauricijus	58	3.16
Rusija (vakarinė dalis)	59	3.37	Abu Dabis	59	3.24
Bahreinas	60	3.40	Kaimanų salos	60	3.25
Peru	61	3.44	Kenija	61	3.27
Slovėnija	62	3.47	Čilė	62	3.28
Zambija	63	3.49	Saudo Arabija	63	3.28
Kolumbija	64	3.54	Peru	64	3.36
Serbija	65	3.55	Egiptas	65	3.39
Bulgarija	66	3.55	Kinija (rytinė dalis)	66	3.40
Saudo Arabija	67	3.57	Bahreinas	67	3.46
Vietnamas	68	3.59	Vietnamas	68	3.49
Jordanija	69	3.62	Šri Lanka	69	3.49
Rusija (rytinė dalis)	70	3.63	Makao	70	3.52
Makao	71	3.65	Marokas	71	3.55
Egiptas	72	3.67	Urugvajus	72	3.62
Panama	73	3.70	Kuveitas	73	3.64
Ukraina	74	3.71	Kataras	74	3.64
Kuveitas	75	3.74	Ukraina	75	3.66
Marokas	76	3.76	Puerto Rikas	76	3.68
Urugvajus	77	3.77	Iranas	77	3.70
Kosta Rika	78	3.81	Rusija (rytinė dalis)	78	3.73
Bahamos	79	3.83	Jordanija	79	3.75
Omanas	80	3.88	Ruanda	80	3.79
Libanas	81	3.90	Kosta Rika	81	3.80
Uganda	82	3.97	Bahamos	82	3.82
Gana	83	3.98	Nigerija	83	3.82
Kazachstanas	84	3.98	Ekvadoras	84	3.83
Jamaika	85	4.01	Gana	85	3.86
Nigerija	86	4.03	Kolumbija	86	3.91
Venesuela	87	4.11	Kazachstanas	87	3.92
Mozambikas	88	4.20	Pakistanas	88	3.97
Gvatemala	89	4.20	Omanas	89	4.04
Alžyras	90	4.20	Uganda	90	4.05
Dominikos Respublika	91	4.21	Libanas	91	4.06
Tunisas	92	4.23	Panama	92	4.15
Pakistanas	93	4.25	Tunisas	93	4.16
Baltarusija	94	4.29	Etiopija	94	4.16
Angola	95	4.36	Mianmaras	95	4.17
Hondūras	96	4.41	Alžyras	96	4.19
Irakas	97	4.45	Angola	97	4.19
Etiopija	98	4.46	Dominikos Respublika	98	4.22
Mongolija	99	4.47	Tanzanija	99	4.26
Mianmaras	100	4.48	Baltarusija	100	4.30
Senegalas	101	4.52	Mozambikas	101	4.39
Libija	102	4.63	Gvatemala	102	4.41

NEKILNOJAMOJO TURTO SPECIALISTŲ APKLAUSA (ekspertinis tyrimas)

Gerb. respondentai,

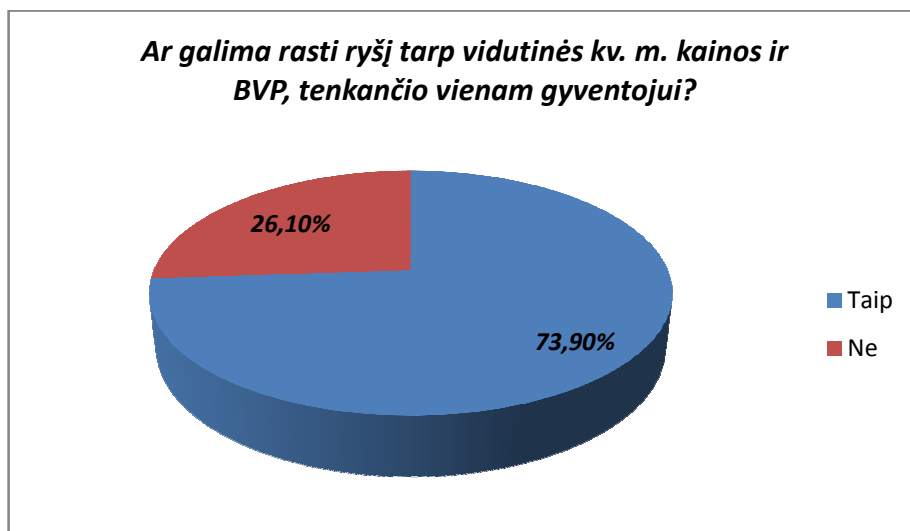
Esu VGTU ekonomikos II kurso magistratūros studentas. Šiuo metu atlieku tyrimą, kuriame analizuoju išorinius veiksnius / pavojus, veikiančius nekilnojamojo turto kainas, plėtros perspektyvas ir pirkėjų pasirinkimą.

Tai ekspertinis tyrimas, todėl jis yra orientuotas į nekilnojamojo turto rinkos specialistus: statybos ir NT plėtros įmonių analitikus, padalinių vadovus, asmenis kurių darbas susietas su šiuo segmentu ir Vilniaus Gedimino technikos universiteto nekilnojamojo turto katedros dėstytojus.

Anketa yra anoniminė, o gauti rezultatai bus panaudoti tik tyrimo tikslams.

ANKETA

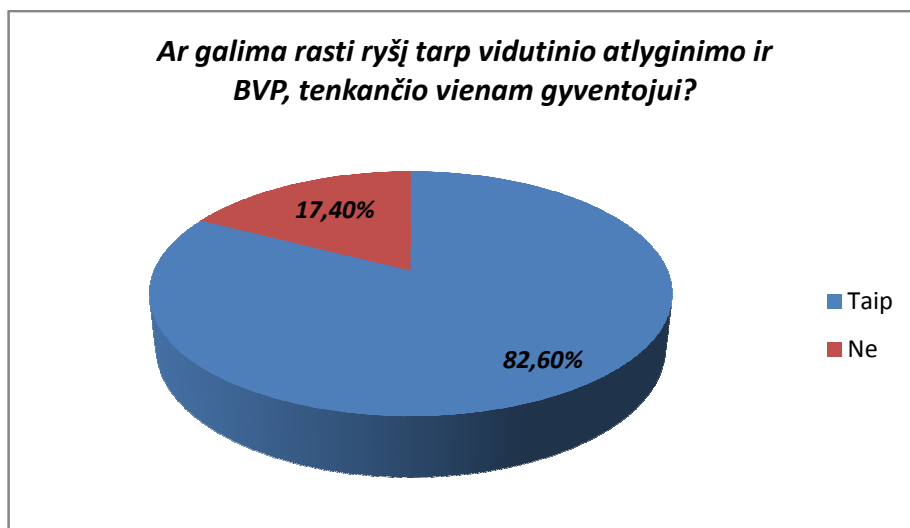
1. Kaip manote ar galima rasti ryšį tarp vidutinės kvadratinio metro kainos ir BVP, tenkančio vienam gyventojui duomenų?
2. Ar galima rasti ryšį tarp tos pačios klasės nekilnojamojo turto kvadratinio metro kainos ir nuomos kainos duomenų?
3. Ar galima rasti ryšį tarp vidutinio atlyginimo ir BVP, tenkančio vienam gyventojui?
4. Ar galima rasti ryšį tarp vidutinio atlyginimo ir nekilnojamojo turto kvadratinio metro kainos?
5. Ar galima rasti ryšį tarp 2016-ųjų metų III ketvirčio NT kainos-gaunamų pajamų santykio ir 2015-ųjų metų korupcijos indekso?
6. Ar galima rasti ryšį tarp ketvirtinio BVP pokyčio ir ketvirtinio nedarbo lygio duomenų?
7. Kaip manote ar galima rasti ryšį tarp 2016-ųjų metų III ketvirčio nekilnojamojo paskolos įperkamumo indekso ir 2015-ųjų metų korupcijos indekso?
8. Kaip galvojate ar šiuo metu nuvilnijusi terorizmo banga turi daug įtakos bendriems nekilnojamojo turto kainos svyravimams?



E.1 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal nuomones (sudaryta autoriaus, remiantis apklausos rezultatais).



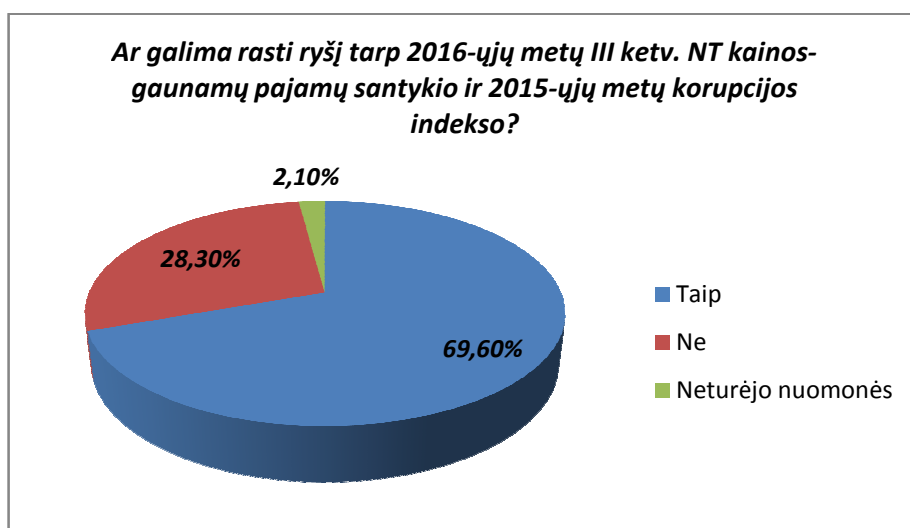
E.2 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal nuomones (sudaryta autoriaus, remiantis apklausos rezultatais)



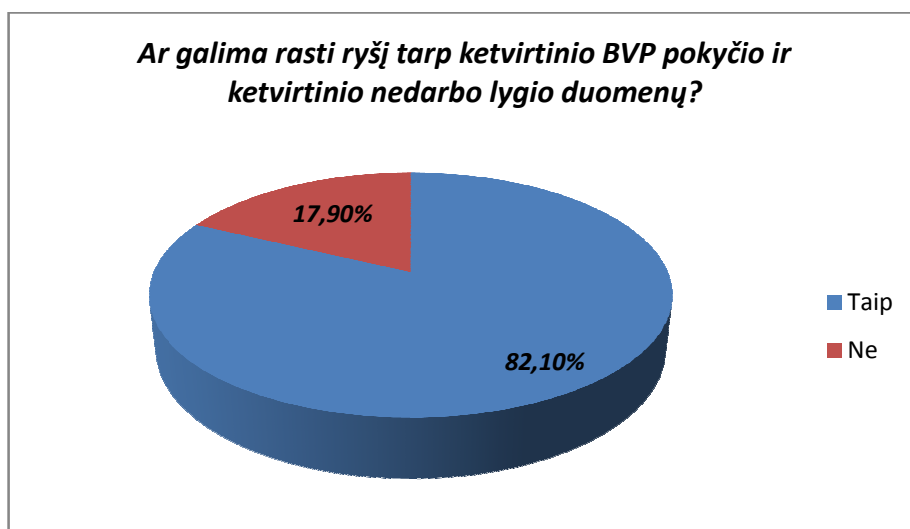
E.3 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal nuomones (sudaryta autoriaus, remiantis apklausos rezultatais)



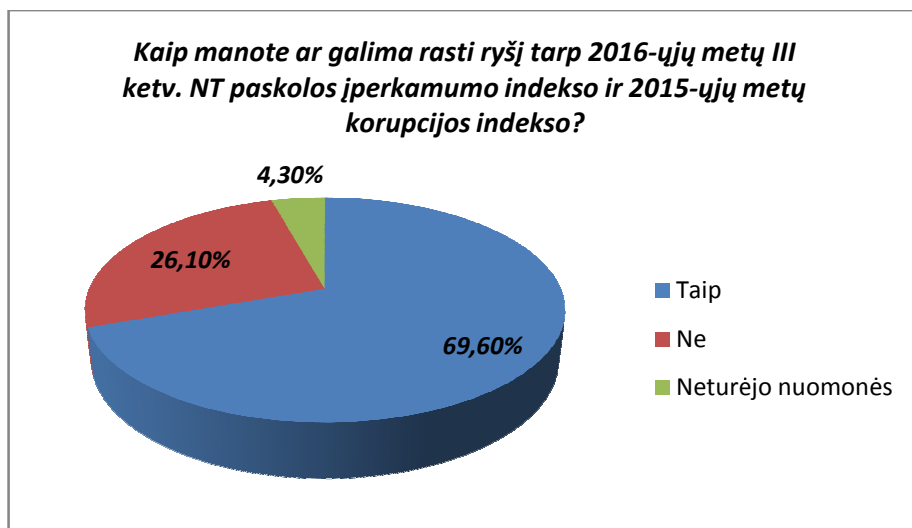
E.4 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal nuomones (sudaryta autoriaus, remiantis apklausos rezultatais)



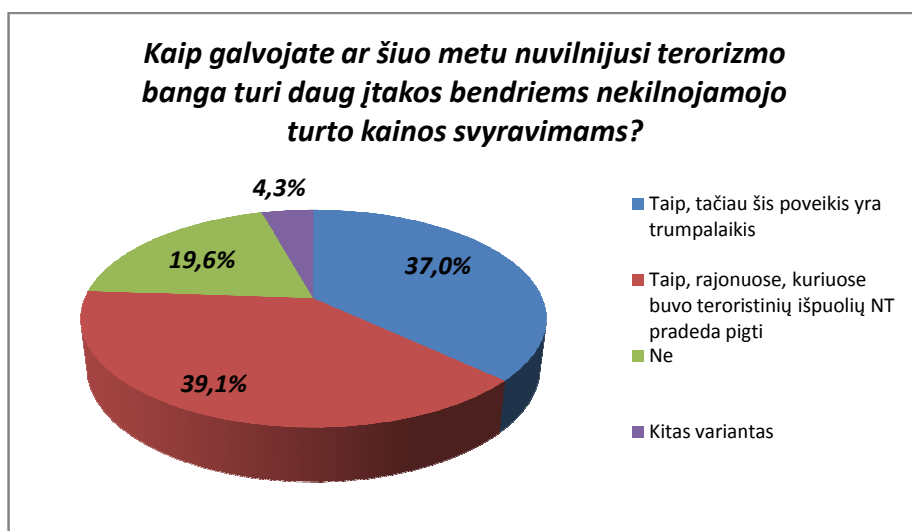
E.5 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal nuomones (sudaryta autoriaus, remiantis apklausos rezultatais)



E.6 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal nuomones (sudaryta autoriaus, remiantis apklausos rezultatais)



E.7 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal nuomones (sudaryta autoriaus, remiantis apklausos rezultatais)



E.8pav. Respondentų pasiskirstymas pagal nuomones (sudaryta autoriaus, remiantis apklausos rezultatais)

GLOBALIZACIJOS PROCESŲ ĮTAKA EUROPOS SĄJUNGOS NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOMS

Povilas ŠVOGŽLYS¹, Eugenijus CHLIVICKAS²

Vilniaus Gedimino technikos universitetas, Vilnius, Lietuva

El. paštas: ¹povilas.svogzlys@gmail.com; ²eugenijus.chlivickas@vgtu.com

Santrauka. Pirkėjai, pardavėjai, investuotojai ar tarpininkai, dalyvaujantys nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo procesuose, esminiais faktoriais, veikiančiais kainą, dažniausiai laiko vietą, kaimynystę, infrastruktūrą bei buto planą. Dažnas proceso dalyvis užmiršta, jog yra nemažai esminių veiksnių, kurie ateityje gali nulemti ne tik būsto, bet ir viso regiono nekilnojamojo turto kainas. Straipsnyje pasitelkiant lyginamąją analizę yra aptariami pagrindiniai nekilnojamojo turto rinką visoje Europos Sąjungoje veikiantys išoriniai faktoriai, šių dienų aktualijos, pateikiami siūlymai bei iškeliamos konkrečios išvados.

Reikšminiai žodžiai: nekilnojamojo turto plėtra, globalizacijos procesai, nekilnojamojo turto rinka, Europos Sąjunga, išoriniai faktoriai, investicijos.

Įvadas

Nekilnojamojo turto rinka įvairių šalių ekonomikose yra labai svarbus struktūrinis elementas. Ji glaudžiai susieja sritis bei veiksnus, kurie turi ypatingos reikšmės visam regiono ūkiui ar finansams: statybą, paslaugas, vietinės ir tarptautinės reikšmės investicijas bei papildomų darbo vietų kūrimą. Čia svarbų vaidmenį atlieka bankai, statybos sektorius, nekilnojamojo turto įmonės ir, be abejo, žmonės, perkantys nekilnojamąjį turtą savo reikmėms. Dažniausiai kainą šioje rinkoje lemia keli veiksniai, tačiau svarbiausias iš jų – kontrastas tarp pasiūlos ir paklausos. Nekilnojamojo turto plėtra ir pardavimai priklauso nuo šalies ekonominio potencialo, kultūrinio ir politinio lygio ir socialinių faktorių. Nekilnojamasis turtas bėgant metams yra vienas iš stabiliausių ilgalaikių investicinių objektų. Jei šalies ekonomika būna nestabili, gyventojai, siekdami apsaugoti savo pinigus nuo nuvertėjimo, juos investuoja į vertybinius popierius ar išliekamąją vertę turinčias kolekcinės prekes, tačiau dažniausiai renkasi nekilnojamąjį turtą.

Straipsnio aktualumas. Žinant nekilnojamojo turto rinkos įtaką šalių ūkiui bei finansiniams sektoriams, svarbu išnagrinėti nekilnojamojo turto sektorių veikiančius faktorius.

Straipsnio tyrimo objektas – Europos Sąjungos nekilnojamojo turto rinka.

Straipsnio tikslas – aptarti ir įvertinti nekilnojamojo turto rinkas veikiančių išorinių faktorių poveikį Europos Sąjungos valstybėse.

Tyrimo metodai: literatūros analizė ir apibendrinimas, lyginamoji analizė.

Globalizacijos procesų įtaka ekonomikai literatūroje

Laima Urbšienė (2011) įvardija, jog globalizacijos sąvoka nėra galutinai konceptualizuota, išlieka terminologijos problemų, trūksta susistemintos globalizacijos teorijos. Autorė teigia, jog viena iš pagrindinių priežasčių – skirtingas mokslininkų paradigmatis požiūris, tad iki šiol nepasiekta sutarimo dėl jos esmės sudarančių socialinių procesų. Priklausomai nuo tyrėjo gnoseologinės pozicijos globalizacija gali reikšti augančią integraciją tarp rinkų ir valstybių, mažėjančius geografinius apribojimus socialinėms ir kultūrinėms priemonėms, augantį idėjų ir technologijų plitimą bei skvarbą, tarptautinių galios centrų keliamas grėsmes valstybei ar jų suverenumui, jų ekonominiam ar socialiniam tvarumui. Straipsnyje yra kalbama ir apie globalizacijos termino raidą: globalizacijos terminas, atsiradęs XX a. antroje pusėje, tapo madingas ir plačiai vartojamas įvairiose gyvenimo ir mokslo srityse. Visuotinai suvokiama, kad mes gyvename globaliame pasaulyje. Dauguma šiuolaikinių teoretikų palaiko nuomonę, kad globalizacija susijusi su fundamentaliais erdvės, atstumų, laiko ir socialinės egzistencijos pokyčiais, kurie yra tokie pat dideli kaip ir žmonių veiklos ir santykių pokyčiai (Urbšienė 2011).

Knygos – „Globaliniai pokyčiai: politika, ekonomika ir kultūra“ autoriai Held *et al.* (2002) išskiria keletą pagrindinių faktorių, kurie leidžia suformuoti tikslų globalizacijos apibrėžimą:

1. Išskiriamos dvi grupės, nurodančios globalizacijos proceso priežastis: a) globalizacija vyksta dėl pagrindinės priežasties (dažniausiai tai būna kapitalizmas arba technologijų plėtra); b) globalizaciją sukelia įvairūs aplinkos veiksniai (socialiniai, ekonominiai, technologiniai ir pan.).
2. Globalizacija gali vykti lokaliai, nacionalinėje ir regioninėje skalėse. Lokalizacija reiškia srautų ir tinklų susiliejimą specifinėje erdvėje. Nacionalizacija yra procesas, kurio metu socialiniai santykiai ir sandoriai plėtojasi nustatytose ribose. Regionalizacija apibrėžiama kaip srautų ir sandorių susitelkimas pagal geografinės ir funkcinės valstybių ar visuomeninės grupės. Internacionalizacija – tai sąveikos ir tarpusavio sąryšio modeliai tarp dviejų ar daugiau nacionalinių valstybių nepriklausomai nuo jų specifinės geografinės padėties;
3. Globalizacijos apibrėžimas turi apimti kelis pagrindinius elementus: ekstensyvumą, intensyvumą, greitį ir įtaką.
4. Globalizacija yra procesas, kuris neturi fiksuoto istorinio taško (neturi galutinės būsenos).

Taigi, globalizaciją galima įvardinti kaip procesą, kuris apima socialinių santykių ir sandorių erdvinės sandoros transformaciją, sukuriančiu transkontinentinius ir tarpregioninius veiklos, sąveikos ir galios panaudojimo srautus bei tinklus (Held *et al.* 2002). Minėtosios knygos autoriai nesutinka, jog globalizacija yra moderniojo amžiaus fenomenas. Istorinės globalizacijos formos – tai skirtingų

istorinių epochų globalaus tarpusavio ryšio erdvės ir laiko bei organizaciniai atributai (žr. 1 lentelę).

Borisas Melnikas (2014) globalizaciją ir globalius veiksmus apibrėžia kaip viso pasaulio mastu vykstančius reiškinius bei procesus, kurių esmė – įvairias gyvenimo, veiklos ir raidos sritis apibūdinančių naujų siekių, lūkesčių, veiklos bei elgsenos modelių, stereotipų, normų, kokybės ir efektyvumo standartų spartėjantis unifikavimas, kitaip tariant, spartėjantis panašių ar net vienodų siekių, lūkesčių, veiklos ir elgsenos modelių, stereotipų, normų, ir efektyvumo standartų, apibūdinančių įvairias gyvenimo bei veiklos ir raidos sritis, sukūrimas, sklaida, įgyvendinimas ir atnaujinimas būtent globaliu, viso pasaulio mastu. Kartu su apibrėžimu yra pareikiama keletas globalizacijos procesų požymių ir raidos dėsnų:

1. Globalizacija – vienas esminių šiuolaikinę visuomenę ir jos gyvenimą apibūdinančių požymių: ji lemia reikšmingiausius socialinės, ekonominės, politinės raidos, kultūros, mokslo ir technologijų pažangos procesus, sudaro prielaidas ir nulemia poreikius inicijuoti bei įgyvendinti visas gyvenimo sritis apimančius kokybinius pokyčius.
2. Galima teigti, kad visas svarbiausias šiuolaikinei visuomenei ir jos gyvenimui būdingos kaitos tendencijas nulemia būtent globalizacijos procesai, o tolesnis globalizacijos plėtojimas tampa reikšmingu rezultatu, kurį lemia svarbiausi visose gyvenimo srityse vykstantys pokyčiai: šios aplinkybės atskleidžia poreikį detaliau aptarti globalizacijos sampratą, identifikuoti globalizaciją ir kaip esminį šiuolaikinę visuomenę bei jos gyvenimą apibūdinantį požymį, ir kaip reikšmingą pačios visuomenės raidos bei pažangos dėsnumą.

1 lentelė. Istorinės globalizacijos formos (sudaryta autoriaus, remiantis Held *et al.* 2002 knyga)

Table 1. The historical form of globalization (Prepared by the author on the basis of Held *et al.* (2002) book)

Ikimodernusis laikotarpis	Ankstyvasis modernusis laikotarpis	Modernusis laikotarpis	Šiuolaikinis laikotarpis
Ankstyvosios imperinės sistemos	Politinė ir karinė ekspansija	Europos pasaulinės imperijos, karinės, politinės kultūrinės srovės – geopolitika	Šaltojo karo ir laikotarpio po šaltojo karo pasaulinių karinių santykių, regioninio ir pasaulinio valdymo sistemų bei tarptautinės teisės susiformavimas.
Pasaulinės religijos	Europa ir Naujasis pasaulis: demografiniai, aplinkos, epidemijų srautai	Pasaulinė Vakarų pasaulietinių pažiūrų ir ideologijos cirkuliacija	Ekonominė globalizacija prieš ir po Bretton Woodso sistemos: prekyba, finansų rinkos, multinacionalinė gamyba ir investicijos, technologijų perdavimas.
Klajoklių imperijos ir agrarinė ekspansija	Europos pasaulinių imperijų išsivystymas	Transatlantinė migracija, Azijos diasporos	Pasaulinės aplinkos grėsmės bendrieji pasaulio ištekliai, savitarpio priklausomybė, tarpvalstybinė tarša.
Maras ir epidemijos	Nauji trasatlantiniai ekonominiai pokyčiai	Pasaulinis ūkis	Naujos pasaulinės migracijos kryptys. Pasaulinis multinacionalinių žiniasklaidos bendrovių paplitimas, Vakarų popkultūros ir pažiūrų paplitimas.
Tolimoji prekyba	–	–	Nauji globaliniai komunikacijų ir transporto tinklai.

3. Šiuolaikiniame moksle ir pasaulio pažinimo praktikoje vieningi požiūriai į globalizacijos bei jos procesų sampratą nėra susiformavę, egzistuoja daug vienas kitą papildančių ir detalizuojančių globalizacijos prasmės apibūdinimų bei esmės traktavimų. Pažymėtina ir tai, kad globalizacijos procesai bei reiškiniai pasižymi didele įvairove, sudėtingumu, priežasčių, pasekmių bei raiškos formų daugialypiškumu.
4. Šiuolaikiniai globalizacijos procesai yra ne kas kita, kaip istoriškai susiklosčiusio reiškinio raiška dabartinio žmonijos raidos etapo sąlygomis.

Savo knygoje „Tarptautinis verslas – inovacijos ir žinių ekonomikos kūrimas“ Borisas Melnikas (2014) išskiria istorinę globalizacijos procesų svarbą. Autorius pažymi, jog globalizacijos reiškinys žmonijai buvo būdingas visais jos raidos istorijos etapais. Visais laikais visuose pasaulio regionuose bei šalyse buvo matoma globalizacijos apraiškų. Globalizacijos procesai vykdavo visose visuomenės gyvenimo, jos socialinės, ekonominės, politinės raidos, kultūros, mokslo ir technologijų pažangos, verslo bei viešosios veiklos srityse.

Autorius nurodo, jog dabartiniame globalizacijos procesų etape ypatingai svarbų vaidmenį atlieka subjektai, veikiantys tarptautinėse ir globaliose erdvėse. Būtent jie vis aktyviau ir intensyviau migruoja tarptautinėse ir globaliose erdvėse bei tampa vis reikšmingesniais globalizacijos procesų dalyviais. Kaip kitą itin reikšmingą globalizacijos procesų suaktyvėjimo veiksnį B. Melnikas (2014) išskiria modernių informacinių ir telekomunikacinių technologijų bei komunikavimo ir susisiekimo technologijų priemonių plėtrą ir sklaidą.

Globalizacijos procesai istoriškai reprezentavo ir tebereprezentuoja visuomenėje susiklosčiusius bei išryškėjusius polinkius plėtoti internacionalizavimą globaliu mastu, suvokiant, kad įvairiais laikotarpiais supratimas apie globalų mastą ir globalias erdves buvo ribojamas atitinkamam laikotarpiui būdingu pasaulio pažinimo ribotumu. Globalizacijos istorijoje B. Melnikas (2014) išskiria 3 pagrindinius etapus:

Nuo seniausių laikų iki didžiųjų geografinių atradimų bei Renesanso Vakarų Europoje epochos. Šis etapas pasižymi dviem išskirtiniais požymiais:

1. Globalizacijos procesuose kaip pagrindinis subjektas reikšėsi valstybės bei jų grupės, kaip subjektai – valstybių ar jų grupių interesams atstovaujančios įvairios organizacijos;
2. Geografinių atradimų epochoje globalizacijos procesai apėmė viso pasaulio erdves.

Nuo didžiųjų geografinių atradimų bei Renesanso Vakarų Europoje epochos iki XX a. vidurio:

1. Globalizacijos procesuose kaip pagrindiniai subjektai reikšėsi jau nebe vien tik valstybės ir jų grupės, bet ir įvairūs verslo subjektai ir jų grupės, įvairios nevyriausybinių organizacijos, partijos ir judėjimai;
2. Globalizacijos procesai buvo apėmę visą pasaulį;
3. Šiame etape pasaulyje susiformavo šiuolaikinės nacijos, šių nacijų sukurtos ir išplėtos nacionalinės valstybės, susikūrė šiuolaikinė nacionalinių valstybių sistema, susiformavo ir globaliu mastu paplito šiuolaikiniai nacionalinės valstybės modeliai, susiformavo globalųjį mastą apimanti Jungtinių Tautų sistema ir kt.

Mūsų dienų etapas, prasidėjęs XX a. viduryje, pasižymi ankstesniuose etapuose išryškėjusių tendencijų tęsa ir tam tikrais išskirtiniais požymiais:

1. Globalizacijos procesai realiai tampa svarbiausiu veiksnium, sukeliančiu esminius kokybinius pokyčius visose socialinio, ekonominio, politinio gyvenimo, kultūros, mokslo ir technologijų pažangos, verslo bei viešosios veiklos srityse; mūsų dienomis globalizacijos procesų reikšmingumas didėja itin smarkiai.
2. Itin reikšmingais globalizacijos procesuose dalyvaujančiais subjektais tampa tarptautinėse ir globaliose erdvėse veikiantys individai.
3. Prioritetinė globalizacijos procesų apraiška – esminiai kokybiniai pokyčiai, būdingi šiuolaikinių ekonominių, socialinių, kultūros, informacinių erdvių, šiuolaikinių nacijų ir nacionalinių valstybių bei įvairių tarptautinių bendrijų tolesnei evoliucijai, bei tolesnės raidos formų ir prioritetų kaita.
4. Itin reikšmingu globalizacijos procesų aktyvinimo veiksnium laikytina modernių informacinių ir telekomunikacinių technologijų bei komunikavimo ir susisiekimo technologijų, taip pat perspektyvių tinklaveikos formų ir priemonių plėtra ir sklaida;
5. Kyla vis daugiau globalaus masto problemų, kurių sprendimas įmanomas tik plėtojant kryptingą tarptautinę veiklą.

Išoriniai faktoriai, turintys įtakos Europos Sąjungos nekilnojamojo turto rinkai

Šiuo metu galima išskirti keletą šių dienų aktualijų pavyzdžių, kurie turi ypatingos reikšmės nekilnojamojo turto pardavimams, plėtrai ir apskritai visai Europos Sąjungos NT rinkai: karas Sirijoje ir į žemyną atsiritusi terorizmo banga; pabėgėlių krizė; Graikijos finansinė krizė; neramumai Ukrainoje.

Pabėgėlių krizė. 2015 „Eurostat“ atliktas tyrimas parodė, jog Europos Sąjunga nuo šių metų balandžio iki birželio priėmė 213,2 tūkst. prašymų suteikti prieglobstį – 85 proc. daugiau, negu per tą patį laikotarpį 2014 metais, o daugiau negu trečdalis tų žmonių atvyko iš Sirijos arba Afganistano. Daugiausiai prašymų priėmė Vokietija – daugiau negu trečdalį visų pateiktų Europos Sąjungoje. Vengrija buvo šalis, priėmusi daugiausiai prašymų, palyginti su jos gyventojų skaičiumi. Prašymų iš Kosovo per tą laikotarpį smarkiai sumažėjo: nuo 50 tūkst. per pirmąjį ketvirtį iki kiek daugiau negu 10 tūkst. per antrąjį. Vokietija per šių metų antrąjį ketvirtį gavo 80,9 tūkst. pirmąkart prašančių prieglobsčio žmonių pareiškimų – 38 proc. visų, pateiktų Europos Sąjungos šalyse. Pagal šį rodiklį Vengrija buvo antra, priėmusi 32,7 tūkst. (15 procentų). Iki birželio pabaigos Europos Sąjungoje buvo pateikta beveik 600 tūkst. prašymų. Jau per šiuos metus Viduržemio jūrą perplaukė daugiau kaip 500 tūkstančių pabėgėlių, iš kurių 3 tūkstančiai žuvo arba dingo be žinios (Eurostat 2015). Lietuva per ateinančius dvejus metus yra sutikusi priimti 1105 pabėgėlius (European Migration Network 2015).

Anglijoje atliktas tyrimas parodė, jog vietiniai gyventojai imigracijos ir pabėgėlių temą įvardija kaip vieną iš opiausių šių dienų problemų. Ištyrus 3 Anglijos rajonus,

buvo nustatyta, jog vietiniams gyventojams atvykėliai sukelia baimę. Pagrindinės nerimo priežastys – pernelyg didelis atvykėlių skaičius bei asmenys, užimantys svetimą nuosavybę. Neretai vietinius gyventojus piktindavo elgetaujantys ir šalia parduotuvių besibūruojantys atvykėliai, taip pat nerimą keldavo suaktyvėję būsto pardavimai kaimyninėse rajono dalyse. Rajonų administracijos ėmėsi spręsti šią problemą, gerindamos bendruomenės sanglaudą ir bandydamos įrodyti gyventojams, jog imigrantai ir pabėgėliai iš kitų šalių sukuria didelę pridėtinę vertę visam smulkiajam ir vidutiniam verslui (Turcu 2012).

Dauguma ES valstybių šiuo metu susiduria su ta pačia problema, kurią savo tyrime nagrinėjo C. Turcu (2012) – neigiamu visuomenės požiūriu į pabėgėlių apgyvendinimą konkrečioje šalyje (žr. 2 lentelę). Tokią visuomenės priešpriešą dažniausiai formuoja neigiamas požiūris ir nepasitikėjimas kitataučiais. Tam yra keletas priežasčių: rajonai, kuriuose bus apgyvendinami atvykėliai praras savo „vardą“, t. y., dalis žmonių nebenorės čia atsikraustyti ar investuoti į nekilnojamąjį turtą. Gali išryškėti naujas fenomenas – vidutinei klasei priklausantys rajonai nusmuks iki ekonominės klasės lygio. Po tam tikro laiko gali prasidėti nauji rajonų reitingavimai: pagal nusikalstamumą, pagal juose gyvenančių kitataučių žmonių skaičių ir pan. Nekilnojamojo turto

2 lentelė. Standartinė „Eurobarometro 83“ apklausa, vykusį 2015 m. gegužės 17–27 d.

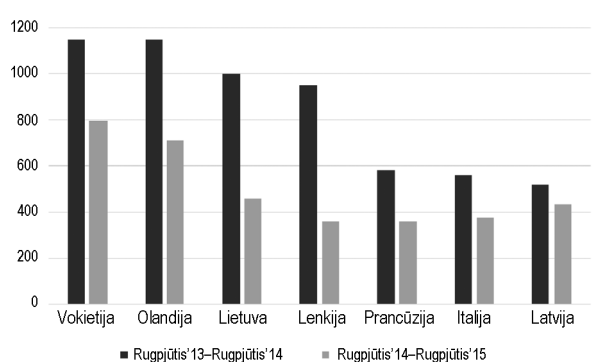
Table 2. Standard Eurobarometer 83 in 17–27 May 2015

ES gyventojų požiūris į migrantus		
ES gyventojai, kurie neturėjo nuomonės šiuo klausimu: 10 % (vidurkis)	ES gyventojai, kurie tai vertina neigiamai: 56 % (vidurkis)	ES gyventojai, kurie tai vertina teigiamai: 34 % (vidurkis)
Europos Sąjungos valstybė	Neigiamas požiūris į migrantus ir pabėgėlius joje	Teigiamas požiūris kitose ES šalyse
Kroatija	81 %	Daugelis europiečių neigiamai žiūri į padidėjusį migrantų skaičių. Teigiamu požiūriu išsiskiria tik Švedija, kurioje 66 proc. respondentų pabėgėlių ir migracijos reiškinį vertino teigiamai;
Čekija	81 %	
Graikija	78 %	
Slovakija	77 %	
Estija	73 %	
Kipras	72 %	Portugalijoje teigiamai migrantus ir pabėgėlius vertina 40 proc. apklaustųjų;
Malta	72 %	
Vengrija	70 %	
Italija	70 %	Liuksemburge teigiamai migrantus ir pabėgėlius vertina 45 proc. apklaustųjų;
Latvija	70 %	
Lietuva	70 %	Rumunijoje teigiamai migrantus ir pabėgėlius vertina 48 proc. apklaustųjų;
Belgija	68 %	
Lenkija	63 %	
Austrija	60 %	Airijoje teigiamai migrantus ir pabėgėlius vertina 47 proc. apklaustųjų;
Bulgarija	59 %	
Prancūzija	58 %	
Danija	57 %	
Slovėnija	57 %	
Suomija	57 %	
Nyderlandai	56 %	
Didžioji Britanija	55 %	
Vokietija	54 %	

rinkoje gali įsivyrėti šioks toks chaosas, kadangi dauguma nekilnojamojo turto savininkų stengsis parduoti savo turtą.

2015 metų lapkričio mėnesio ES pranešime spaudai rašoma: „Susitarimu ES suteikiama gerokai daugiau galimybių reaguoti į pabėgėlių krizę tiek ES, tiek už jos ribų. Daugiau lėšų bus skiriama pagalbai pabėgėliams kaimyninėse šalyse. Biudžeto lėšomis bus skatinamos investicijos į konkurencingumą, darbo vietų kūrimą ir ekonomikos augimą ir taip bus remiamas Europos ekonomikos atsigavimas.“ 2016 metais yra planuojama daugiau nei 4 mlrd. eurų skirti pabėgėlių krizės problemoms spręsti tiek ES, tiek šalyse, iš kurių atvyksta pabėgėliai. Toks didelis paramos kitataučiams skyrimas jau dabar piktina socialinę ir ekonominę atskirtį jaučiančias grupes: pensininkus, asmenis, kurie gyvena iš pašalpų, ir šeimas, eilėse laukiančias socialinio būsto (Rajaram 2015). Trečioji priežastis: dauguma nekilnojamojo turto vystytojų sustabdys numatytų objektų plėtrą šalia tų vietovių, kur bus sukonzentruotos didelės pabėgėlių grupės. Tai vėlgi gali iššaukti grandininę reakciją: sumažės pirkėjų, konkretūs rajonai praras savo populiarumą. Jei bus statoma mažiau verslo centrų, valstybių didmiesčiai praras investuotojus.

Neramumai Ukrainoje. Ukrainos krizės poveikį Europos Sąjungos sektoriams geriausiai iliustruoja keli veiksniai: Rusijos prekių embargas; ES finansinio paketo suformavimas Ukrainos regionui; Rytinių ES narių gynybos stiprinimas. 2014 metų pradžioje ES įvedė ir pratęsė diplomatines ir ekonomines sankcijas prieš Rusiją dėl jos mėginimo destabilizuoti bei pažeisti Ukrainos teritorinį vientisumą (Dreger *et al.* 2016). Rusija atsakė tuo pačiu – paskelbė prekių embargą ir sustabdė tam tikrų ES šalių žemės ūkio produkcijos įvežimą (žr. 1 pav.). ES ekonominės sankcijos galios iki 2016 metų sausio, o Rusijos priemonės buvo pratęstos iki 2016 metų birželio.



1 pav. Žemės ūkio ir maisto produktų eksporto į Rusiją vertė (mln. EUR) (Szczepański 2015)

Fig. 1. Costs of agriculture and food exports to Russia (mln. EUR) (Szczepański 2015)

ES žemės ūkio ir maisto produktų eksportas sudaro 7 proc. visų ES prekių eksporto. Apie 9 proc. jų sudaro žemės ūkio ir maisto produktų eksportas į Rusiją, kuri yra antra svarbiausia eksporto kryptis po JAV. 2013 metais bendras ES žemės ūkio eksportas į Rusiją buvo vertinamas 11.3 milijardų Eur. Rusijos atgalinės sankcijos padengė apie 43 proc. viso eksporto, verto maždaug 5,1 mlrd. EUR (tai sudaro apie 4,2 proc. visų ES žemės ūkio maisto produktų eksporto). Tačiau embargas neapima daug svarbių subsektorių, pavyzdžiui, vyno ir spiritinių gėrimų, grūdų, makaronų, alyvuogių aliejaus, gėrimų ir kitų produktų asortimento. Pažvelgus į prekybos apimtis tarp 2014 rugpjūčio ir 2015 liepos, galima matyti, jog ES žemės ūkio ir maisto produktų eksporto į Rusiją mastai sumažėjo 43 proc., t. y. nuo 11 mlrd. iki 6,3 mlrd. eurų (Szczepański 2015). Dėl intensyvaus prekių embargo iš Rusijos pusės Rytų Europos šalys ne tik prarado didelę dalį pajamų, tačiau buvo priverstos pakeisti savo tolimesnius planus. Stambesni rinkos žaidėjai pradėjo ieškoti alternatyvių eksporto rinkų, o vidutinės bendrovės nukentėjo labiau – įmonės, kurios sunkiai prisitaikė prie rinkos pokyčių, turėjo sumažinti apimtis (neteko nuomojamo ploto, dėl per mažo pelningumo buvo sugriežtinti bankų įsipareigojimai ilgalaikiam turtui).

2014–2015 metais Ukrainoje įvykęs karinis konfliktas privertė jausti įtampą visą ES ir NATO. Neramumai Ukrainoje privertė rytines Europos sąjungos nares skirti didesnę savo biudžeto dalį karinėms reikmėms. Vien 2016 metais Lietuvos biudžete gynybai numatoma skirti beveik 643 mln. eurų arba beveik 162 mln. eurų daugiau nei planuota 2015 metų biudžete (LR Finansų Ministerija 2015). NATO rytų Europoje rotacijos tvarka numato dislokuoti struktūrinius karinius vienetus, kurie leistų užtikrinti saugumą šioje regiono dalyje (NATO, 2015). Didelis Rytų ES valstybių dėmesys karo reikmėms kelia tų šalių piliečių susirūpinimą ir abejones investuoti į ilgalaikį turtą. Kaip alternatyvą dauguma tų šalių potencialių investuotojų rinkosi auksą (World Gold Council, 2015) ir meno vertybes.

Didėjantis gyventojų skaičius pasaulyje. Tai dar viena didelė problema, kurią bėgant metams tik dar labiau pajusime. Didėjant gyventojų skaičiui, natūraliai augs ir statinių intensyvumas ar tankumas miestuose. Pirmiausia, pastatai bus statomi arčiau vienas kito. Tai reiškia, jog ateityje daugelyje šalių gali išnykti žaliosios ir rekreacinės zonos, visuomeninės paskirties žemė galės būti privatizuota gyvenamosios paskirties statybai. Dėl išaugusio gyventojų skaičiaus atsiras labai didelis poreikis statyboms, o visa žemė miesto ribose smarkiai pabrangs (Choi, Sungwhee 2015). Jeigu statybų mastai išaugtų, galėtume prognozuoti, jog atsirastų daugiau vieno projekto plėtotojų, kurie pirkėjams suteiktų trumpesnio termino garantijas arba pastatus

statytų iš pigesnių statybinių medžiagų. Išaugus gyventojų skaičiui, augtų ir pastatų aukštų skaičius, miestuose smarkiai padidėtų užterštumas.

Nekilnojamojo turto energinės klasės normatyvai.

Europos Sąjungos direktyvos reikalauja, kad nuo 2016 metų visi nauji pastatai turi atitikti A energinio naudingumo klasę. Ne vėliau kaip 2020 m. gruodžio 31 d. visi nauji pastatai turėtų būti beveik nulinės energijos pastatai, ir po 2018 m. gruodžio 31 d. viešosios valdžios institucijos, užimančios ir valdančios naujus pastatus, turėtų užtikrinti, kad tie pastatai būtų beveik nulinės energijos pastatai. Lietuvoje yra nustatyti pereinamieji reikalavimai naujai statomiems pastatams 2014, 2016, 2018, 2021 metais pagal pastatų energinio naudingumo klases (LR aplinkos ministerija 2010):

1. iki 2014 m. – nauji pastatai ar jų dalys turi atitikti reikalavimus C klasės pastatams;
2. nuo 2014 m. – nauji pastatai ar jų dalys turi atitikti reikalavimus B klasės pastatams;
3. nuo 2016 m. – nauji pastatai ar jų dalys turi atitikti reikalavimus A klasės pastatams;
4. nuo 2018 m. – nauji pastatai ar jų dalys turi atitikti reikalavimus A+ klasės pastatams;
5. nuo 2021 m. – nauji pastatai ar jų dalys turi atitikti reikalavimus A++ klasės pastatams

Pagrindinės problemos:

1. Šios nuostatos ir reikalavimai naujakurius ir projektų autorius vers ieškoti papildomų investicijų, kad pastatas atitiktų nustatytus reikalavimus;
2. Kai kartelė užkils iki A+ ar A++ energinės klasės, potencialūs investuotojai gali patirti sunkumų. Lyginant su dabartine B klase, tokie gyvenamieji namai bus apie 20–25 proc. brangesni, kadangi jiems taikomi papildomi reikalavimai – pastatai turi būti sandarūs, gerokai labiau apšiltinti, juose privaloma įrengti rekuperaciją ir kitus modernius techninius sprendimus. Reiktų nepamiršti, jog išaugusios investicijos nebūtinai atsipirks (International Energy Agency 2010);
3. Nuo 2016 metų naujos statybos butai kainuos 15 %, nuo 2018 metų – 20 %, o nuo 2021 metų – 25 % brangiau (Dargis 2014). Tai reiškia, jog pagal šiandienines daugelio valstybių gyventojų pajamas, aukšto energinio efektyvumo būstą įpirks tik nedidelė dalis Europos Sąjungos gyventojų. Gyventojai bus priversti rinktis butus senos statybos arba žemesnės energinės klasės daugiabučiuose.

Korupcija ir teisinės bazės spragos. Korupcija yra viena iš didžiausių ir svarbiausių šalių ekonominės ir socialinės plėtros kliūčių. Ji kenkia plėtrai, nes iškreipia įstatymų vykdymą ir institucijų funkcionavimą, nuo kurių priklauso

ekonominis augimas ir visuomenės pasitikėjimas valdžia (Pruskus, 2007). Nekilnojamojo turto ir statybos sektoriai yra vieni iš labiausiai korumpuotų visame pasaulyje. Dideli įsipareigojimai susiję su nekilnojamojo turto (paskolos, kreditai), noras mokėti mažesnius mokesčius (nekilnojamojo turto mokestis ir kt.) ar būtinybė savivaldybėse paspartinti statybos procesus sudaro sąlygas plėstis korupcijai šiame sektoriuje. Nelegaliai uždirbti gryniesi pinigai yra dideliais mastais naudojami NT pirkimo ir pardavimo procesuose. (Tyagoun 2015).

2014 metais atlikto tyrimo „*Special Eurobarometer 397*“ duomenimis, daugelyje ES šalių gyventojai buvo įsitikinę, jog statybos leidimus išduodančios institucijos yra korumpuotos. Nyderlanduose šis rodiklis didžiausias – net 69 proc., kai Danijoje jis 2,7 karto mažesnis. Apklausoje dalyvavę Lietuvos gyventojai dėl korupcijos NT ir statybos sektoriuose buvo įsitikinę 39 proc., tai yra, vos 4 proc. mažiau už „Eurobarometro“ apklausos vidurkį (žr. 3 lentelę).

3 lentelė. „*Special Eurobarometer 397*“ tyrimas, kuriame 2014-aisiais dalyvavo 27 ES šalys

Table 3. The Eurobarometer survey, which was attended by the 27 EU countries in 2014

Kaip manote, kuriame iš sektorių duoti ir imti kyšius bei piknaudžiauti valdžia, siekiant asmeninės naudos yra labiausiai paplitęs būdas?	
Politinės partijos	59 %
Politikai	56 %
Tarnautojai, susiję su viešaisiais pirkimais	45 %
Tarnautojai, išduodantys statybos leidimus	43 %
Privačios kompanijos	38 %
Policininkai	36 %
Bankai	36 %
Inspektorai (Statybos, saugos, sveikatos, maisto)	35 %
Sveikatos apsauga	33 %
Tarnautojai, išduodantys verslo liudijimus	33 %
Mokesčių institucijos	24 %
Teismai	23 %
Prokuratūra	19 %
Socialinė apsauga	18 %
Mokslo sektorius	16 %
Kitos sritys	5 %
Neturėjo nuomonės šiuo klausimu	7 %

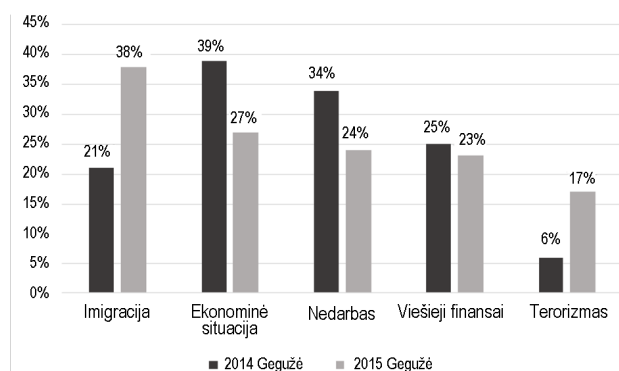
Daugelyje Europos Sąjungos valstybių gyventojai savo apskrityse apie numatomas statybas sužino paskutinę akimirą, t. y., rekreacinės paskirties zonos, pakeitus jų paskirtį, dažniausiai užstatomos daugiabučiais namais. Tokiu atveju apylinkės gyventojai reiškia nepasitenkinimą vykstančiomis statybomis ir bando išsiaiškinti, iš kur ir kaip nekilnojamojo turto plėtotojai gavo leidimus statyboms. O pastato statytojai dažniausiai vadovaujasi tuo, jog apylinkės gyventojai nedalyvauja detaliojo plano ir statybos planavimo stadijose ir neišreiškia savo nuomonės. Bėgant metams

ir statybų mastams augant, ši problema tik didės, kadangi atsiras vis daugiau statybos bendrovių, kurios statybos leidimus infrastruktūriškai patraukliose vietose bandys gauti per kyšius.

Antra opi problema yra susijusi su „vieno projekto vystytojais“. Vieno projekto vystytojai – tai mažos įmonės, kurios įgyvendina nekilnojamojo turto projektą ir paskelbia apie savo bankrotą, o klientai lieka be visų žadėtų garantijų. Tokių atvejų turime ne tik Lietuvoje, bet ir visoje Europos Sąjungoje.

Terorizmas Vakarų Europoje. Viena iš didžiausių šių dienų aktualijų – vakarinėje Europos dalyje įvykę teroristiniai aktai – taip pat turės labai daug įtakos ne tik turizmo sektoriams, bet ir smarkiai paveiks nekilnojamojo turto rinkas (Drakos, Muller 2011). Po 2015-ųjų metų Paryžiaus atakų, tarp pasaulio lyderių kilo inirtingi politiniai debatai, kurių metu pabėgėlių problema buvo tapatinama su terorizmu (Donilon *et al.* 2015). Donilon *et al.* atliktas tyrimas parodė, jog ES gyventojų baimė dėl terorizmo grėsmės lyginant su tuo pačiu 2014 metų laikotarpiu išaugo beveik 3 kartus (žr. 2 pav.). Tokie skaičiai gali iš esmės pakoreguoti investicines nekilnojamojo turto rinkas vakarinėje Europos dalyje. Galima prognozuoti, jog teroristiniai išpuoliai ir esama jų grėsmė turės reikšmės kainai ir nekilnojamojo turto paklausai – ji, tikėtina, mažės.

„Wells Fargo Investment institute“ tarptautinės rinkos analitikas Paul Christopher 2015 metų gruodžio mėnesio ataskaitoje siūlo NT investuotojams stebėti ekonominio atsigavimo progresą – ypatingai vakarinėje Europos dalyje. Prognozuojama, jog Islamo valstybė bus kaip ribotos rizikos faktorius, kuris investicijoms Europoje neturėtų padaryti daug įtakos. Rekomenduojama nenutraukti ilgalaikių investicinių planų bei toliau rinktis tokius regionus kaip JAV ar Europa (Christopher 2015).



2 pav. Apklausa apie svarbiausias problemas, iškilusias ES, lyginant 2014 ir 2015 m. (Donilon *et al.*)

Fig. 2. Survey on the most important issues facing the EU comparing the year 2014 with the year 2015 (Donilon *et al.*)

NT sektoriuje kylančių problemų sprendimo būdai

Pabėgėlių krizė. Pagal 2015 metų susitarimą, ES suteikiama gerokai daugiau galimybių reaguoti į pabėgėlių krizę tiek ES, tiek už jos ribų. Daugiau lėšų bus skiriama pagalbai pabėgėliams kaimyninėse šalyse. Biudžeto lėšomis bus skatinamos investicijos į konkurencingumą, darbo vietų kūrimą ir ekonomikos augimą ir taip bus remiamas Europos ekonomikos atsigavimas. 2016 m. ES biudžete numatyta 155 mlrd. EUR įsipareigojimų ir 144 mlrd. EUR mokėjimų asignavimų (Europos Komisijos pranešimas spaudai 2015). Galima pateikti keletą siūlymų, kurie būtų reikšmingi nekilnojamojo turto sektoriui:

1. Europos Sąjungos šalyse pabėgėlių srautus reikėtų nukreipti į tas vietas, kuriose nebūtų didelės nekilnojamojo turto nuvertėjimo rizikos. Geriausia alternatyva šiuo atveju būtų užmiestis arba ekonominės klasės rajonai, kurie turi tinkamą infrastruktūrą, o nekilnojamojo turto kainos išlieka gana stabilios net ir ekonominių svyravimų metu. Pabėgėliai neturėtų būti apgyvendinami viešbučiuose, mokyklose, bažnyčiose ar kitose tam neskirtose vietose. Skatinant socialinę pabėgėlių integraciją į konkrečios valstybės visuomenę, jie turėtų būti laikinai apgyvendinti namuose ar socialiniuose būstuose, kurių yra kiekviename mieste;
2. Antrame etape kiekviena Europos Sąjungos narė turėtų sukurti interaktyvią sistemą, kurioje visi norintys šalies gyventojai galėtų registruotis dėl pabėgėlio ar visos jų šeimos priėmimo gyventi kartu. Būtina tinkamai paskirstyti valstybės biudžetą, pritraukti privačias investicijas (partneriai, kalbų mokyklos, maitinimo įstaigos, darbo paieškos ir atrankos įmonės). Valstybė privalo teisiškai reglamentuoti pabėgėlio statusą turinčių asmenų apgyvendinimo, mokymų ar integracijos procesus. Būtent tai leistų atvykėliams gauti daugiau nuolaidų ir privilegijų sveikatos priežiūros sistemose bei kitose šalies valstybinėse įstaigose (Niessen, Huddleston 2010).

Didėjantis gyventojų skaičius pasaulyje. Kaip minėta anksčiau, dėl didėjančio gyventojų skaičiaus natūraliai keisis ir statybų apimtys – didės statinių tankumas ir intensyvumas.

Visų pirma, pastatai neturėtų būti statomi tam neskirtuose sklypuose. Jei daugiabučių namų kvartale yra 20 arų žaliųjų zonų, tai nereikia, jog būtina jas išnaudoti dar vieno pastato statyboms. Vienas sprendimo būdų – plėsti pasaulio miestų ribas. Puikiausias pavyzdys – Vilniaus miesto Pilaitės, Pašilaičių, Bajorų ir Verkių rajonai, kurių prieš 30 metų dar nebuvo. Miesto ribų plėtra leis sumažinti užterštumą ir pagerinti rajonų infrastruktūrą.

Nekilnojamojo turto energinės klasės normatyvai.

Galima nurodyti kelis dalykus, kurie ateityje turėtų būti ypatingai svarbūs asmenims, norintiems investuoti į energetiškai efektyvų nekilnojamąjį turtą:

1. ES valstybės siekdamos, kad būtų įgyvendinami naujieji ES reikalavimai, turėtų teikti prioritetą energetiškai efektyvių namų statybai. Šioje situacijoje optimalus sprendimas - valstybės subsidijos aukštesnės energinės klasės namams. Toks sprendimas paskatintų energetiškai efektyvių namų statybą, technologijų ir inovacijų pritaikymą, pagerintų gyvenimo kokybę, leistų racionaliai naudoti energijos išteklius. Technologijoms tobulėjant ir pingant tokios subsidijos galės mažėti ar net išnykti. (Dargis 2014)
2. Turėtų būti skiriama lėšų tam, jog Europos Sąjungos valstybių gyventojai būtų apmokomi apie energetiškai efektyvius pastatus, jų atsiperkamumą bei technologines naujoves. Toks procesas yra būtinas, kadangi dauguma žmonių nežino, kas yra energetiškai efektyvus A+ ar A++ pastatas ir kuo jis skiriasi nuo B klasės pastato (Bonifaci, Copiello 2015).

Korupcija ir teisinės bazės spragos. Korupcija – tai problema, kurios sprendimą surasti sunkiausia, kadangi ji įsisenėjusi daugelyje ūkio ir pramonės šakų. Kiekvienoje Europos Sąjungos šalyje turėtų būti aiškiai reglamentuota, kas yra patikimas nekilnojamojo turto vystytojas, t. y., kokius sertifikatus jam privalu turėti, kiek žmonių tokioje įmonėje turėtų dirbti, kokius duomenis turėtų viešinti ir deklaruoti savo esamiems ir būsimiems klientams. Tokia sistema leistų sumažinti nepatikimų nekilnojamojo turto bendrovių skaičių; asmenims, kurie apie savo statybos įmonės bankrotą praneša bent du kartus, galima siūlyti iš viso uždrausti užsiimti tos pačios srities investicine veikla, kadangi nuo to ypatingai nukenčia klientas.

Išvados

Nemažai ES šalių piliečių yra susidarę neigiamą požiūrį į šiuo metu aktualią pabėgėlių problemą. Nepasitikėjimas kitataučiais ir nenoras gyventi jų kaimynystėje gali sudaryti sąlygas kainų svyravimams konkrečių ES šalių rinkose. Buvo pastebėta, jog rytinėse Vakarų Europos valstybėse, kuriose yra margos ir multikultūrinės visuomenės, požiūris yra neigiamas, iš dalies yra suformuotas sovietinės pasaulėžiūros ir įsitikinimų. Visa tai sąlygoja, jog nepasitikėjimas kitataučiais ir nenoras gyventi jų kaimynystėje gali sudaryti sąlygas minimaliems kainų svyravimams nekilnojamojo turto rinkoje.

Staipsnyje pateikti tyrimų duomenys parodė, jog statybos ir nekilnojamojo turto sektoriai yra vieni iš la-

biausiai korumpuotų visoje Europos Sąjungoje. Sektoriams ypatingai trūksta skaidrumo tuo metu, kai norima gauti statybos leidimą arba kitaip sutrumpinti pastato statybos laiko sąnaudas. Daugumoje ES šalių fiziniai bei juridiniai asmenys į korupciją žiūri kaip į būtinybę greičiau ar patogiau susitvarkyti statybinius reikalus, todėl dažniausiai vengiama apie tai kalbėti ar spręsti šią problemą viešai.

Buvo pastebėta, jog nuo 2016 metų startavę pastatų A energinės klasės normatyvai daugiau reikšmės NT kainoms turės tik ateityje. Šiuo metu didelis kainų skirtumas tarp A ir B lygio energinių klasių bei pernelyg ilgas jų atsiperkamumas pirkėjus verčia rinktis nekilnojamąjį turtą su ne tokiais moderniais technologiniais sprendimais.

Tyrimo rezultatai parodė, jog netikėtas ir staigus išorinės grėsmės atsiradimas gali pakoreguoti nekilnojamojo turto kainas tose ES dalyse, kurios tiesiogiai susiduria su konkrečiu jos poveikiu. Būtent tai įrodė pastarųjų dviejų metų pavyzdžiai ir aktualijos: teroristiniai išpuoliai Vakarinėje Europos dalyje, pabėgėlių krizė ar karas Ukrainoje.

Interesų deklaracija

Straipsnio autoriai Povilas Švogžlys ir Eugenijus Chlivickas rašydami šį straipsnį neturėjo jokių finansinių, profesinių ar asmeninių interesų su kitomis suinteresuotomis organizacijomis ar asmenimis. Straipsnis yra parašytas savarankiškai. Šiame straipsnyje pateikta medžiaga nėra plagijuota. Tiesiogiai ar netiesiogiai panaudotos kitų šaltinių citatos pažymėtos literatūros nuorodose.

Literatūra

- Bonifaci, P.; Copiello, S. 2015. Real estate market and building energy performance: Data for a mass appraisal approach. *Data in Brief* 5: 1060–1065.
<http://dx.doi.org/10.1016/j.dib.2015.11.027>
- Choi, H.; Sungwhee, S. 2015. Population aging, economic growth, and the social transmission of human capital: an analysis with an overlapping generations model, *Journal of Economic Modelling* 50: 138–147.
<http://dx.doi.org/10.1016/j.econmod.2015.05.015>
- Christopher, P. 2015. *Wells Fargo report: investment implications of Paris Attacks* [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. lapkričio 9 d.]. Prieiga per internetą: <https://www.wellsfargoadvisors.com/pdf/global/commentary/market-insight/investment/pdf/20151116-investment.pdf>
- Dargis, D. 2014. *2021 metai: butai brangs 25 proc., o šildymas bus nemokamas?* [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. lapkričio 21 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.eika.lt/naujienos/2021-metai-butai-brangs-25-proc-o-sildymas-bus-nemokamas/5183>

- Donilon, T.; Hildebrand, P.; Watt, E. 2015. *After the Paris tragedy*. Report about investments after terrorism attacks. Blackrock investment institute, 1–4.
- Drakos, K.; Muller, C. 2011. Terrorism risk concern in Europe, *Economic Letters* 112(2): 195–197.
<http://dx.doi.org/10.1016/j.econlet.2011.04.003>
- Dreger, C.; Kholodilin, K.; Ulbricht, D.; Fidrmuc, J. 2015. *Between the hammer and the anvil: the impact of economic sanctions and oil prices on Russia's ruble* [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. lapkričio 12 d.]. Prieiga per internetą: https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.507887.de/dp1488.pdf. ISSN 1619-4535
- Europos Komisijos pranešimas spaudai. 2015. *ES susitarime dėl biudžeto numatė skirti daugiau lėšų pabėgėlių krizei spręsti*. Briuselis.
- European Migration Network. 2015. *Klausimai-atsakymai apie į Lietuvą atvykstančius pabėgėlius* [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. lapkričio 10 d.]. Prieiga per internetą: http://emn.lt/wp-content/uploads/2015/10/DUK_final.pdf
- Eurostat. 2015. *Asylum quarterly report* [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. lapkričio 10 d.]. Prieiga per internetą: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Asylum_quarterly_report
- Held, D.; McGrew, A.; Goldblatt, D.; Perraton, J. 2002. *Globaliniai pokyčiai: politika, ekonomika ir kultūra*. Vilnius: Margi raštai. 465 p.
- International Energy Agency. 2010. *Energy performance certification of buildings. A policy tool to improve energy efficiency*. France: Policy Pathway. 16 p.
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. 2010. *Energijos beveik nevartojančių pastatų kiekio didinimo planas* [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. lapkričio 14 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.am.lt/VI/files/0.399491001352106171.pdf>
- Lietuvos Respublikos Finansų ministerija. 2015. *LR Seimo 2016 metų biudžeto projektas* [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. lapkričio 9 d.]. Prieiga per internetą: <http://finmin.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/biudzetas/patvirtintas-biudzetas/finmin.lrv.lt/lt/naujienos/seimas-prieme-2016-metu-biudzeta>
- Melnikas, B. 2014. *Tarptautinis verslas. Inovacijos ir žinių ekonomikos kūrimas*. Vilnius: Technika, 71–81.
<http://dx.doi.org/10.3846/1484-S>
- Niessen, J.; Huddleston, T. 2010. Integracijos vadovas politikos kūrėjams ir vykdytojams, 3 leidimas. Liuksemburgas: Europos Sąjungos leidinių biuras. 51 p.
- North Atlantic Treaty Organization (NATO). 2015 October. *NATO's Readiness Action Plan for Eastern Europe* [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. lapkričio 10 d.]. Prieiga per internetą: http://www.nato.int/nato_static_fl2014/assets/pdf/pdf_2015_12/20151130_1512-factsheet_rap_en.pdf
- Pruskus, V. 2007. *Korupcija švietime: atsiradimo priežastys ir raiškos formos*. Vilnius: Technika. 60 p.
- Rajaram, K. 2015 *Refugees: geographical aspects*. 2nd ed. International Encyclopedia of the Social & Behavioral Sciences (Second Edition). New York: Elsevier Ltd, 111–116.
- Special Eurobarometer 397. 2014. *European Commission: Corruption Report*. 1–230. 2014, February.
- Standart Eurobarometer 83. 2015 Spring. *Public opinion in the European Union* [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. lapkričio 15 d.]. Prieiga per internetą: http://ec.europa.eu/public_opinion/archives/eb/eb83/eb83_first_en.pdf
- Szczepański, M. 2015. *European Parliament: Economic impact on the EU of sanctions over Ukraine conflict*. Brussels: European Commission publications. 7 p.
- Tyagoun, I. 2015. Fraud and corruption, *KMPG's report* 4–5: 1–6.
- Turcu, C. 2012. Local experiences of urban sustainability: researching housing market renewal interventions in three English neighbourhoods, *Progress in planning* 78: 101–150.
<http://dx.doi.org/10.1016/j.progress.2012.04.002>
- Urbšienė, L. 2011. *Globalizacijos samprata: šiuolaikiniai požūriai*. Vilnius: Technika. 204 p.
- World gold council. 2015. *Gold demands trends: Third quarter 2015 report* [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. lapkričio 15 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.gold.org/supply-and-demand/gold-demand-trends/back-issues/gold-demand-trends-q3-2015#package>

GLOBAL FACTORS THAT AFFECT THE REAL ESTATE MARKETS IN THE EU

P. Švogžlys, E. Chlivickas

Abstract

The place, neighbourhood, infrastructure, and apartment plan are the main factors which have an influence on price for the buyers, sellers, investors, or brokers participating in the buying and selling processes of real estate. Participants of the process forget frequently that there are more crucial factors which can affect not only the prices of property, but the prices of real estate in the whole region as well in the future. The article uses benchmarking and discuss the main external factors which affect the real estate market in the European Union, the current events and the proposals are presented and the specific conclusions are identified.

Keywords: real estate development, the processes of globalization, the real estate market, the European Union, external factors, investments.

LIETUVOS VIEŠOJO ADMINISTRAVIMO LAVINIMO INSTITUCIJŲ ASOCIACIJA
LITHUANIAN PUBLIC ADMINISTRATION TRAINING ASSOCIATION

viešasis
ADMINISTRAVIMAS
P u b l i c A d m i n i s t r a t i o n

VILNIUS

2016*1-2(49-50)

Teorinio ir praktinio žurnalo VIEŠASIS ADMINISTRAVIMAS
steigėjas ir leidėjas

©LIETUVOS VIEŠOJO ADMINISTRAVIMO LAVINIMO INSTITUCIJŲ ASOCIACIJA

*The theoretical and practical journal PUBLIC ADMINISTRATION
is published by*

LITHUANIAN PUBLIC ADMINISTRATION TRAINING ASSOCIATION

TURINYS / CONTENT

VYRIAUSIŲJŲ REDAKTORIŲ ŽODIS

FOREWORD OF EDITORS IN CHIEF	6
------------------------------------	---

MODERNI VISUOMENĖ, EFEKTYVI EKONOMIKA: IŠŠŪKIAI IR SPRENDIMAI

MODERN SOCIETY, EFFECTIVE ECONOMY: CHALLENGES AND SOLUTIONS

E. Smilga, A. Laurinavičius, A. Laurinavičius. Socialinės ekonominės raidos strategijos: stiprios valstybės ir modernios ekonomikos kūrimas

The Social Economic Development Strategies: Creation of a Strong State and Modern Economy 8

E. Chlivickas, P. Švogžlys. ES struktūrinė parama: poveikis Lietuvos viešojo sektoriaus raidai

EU Structural Funds: the Effect of Lithuanian Public Sector Development 19

B. Melnikas. Šiuolaikinės visuomenės intelektinis potencialas: aukštosios technologijos, tinklaveika bei kūrybinių industrijų plėtra

Intellectual Potential of Contemporary Society: High Technologies, the Networking and Development of Creative Industries 29

S. Keišs, A. Serjogina. The Foreign Trade Policy of the European Union: Influence on the Economic Development in Latvia

Europos Sąjungos užsienio prekybos politika: poveikis ekonominei raidai Latvijoje 42

T. Pipiras, V. Pipirienė. Valstybės įvaizdis ir „švelnioji“ galia: aktualijos ir kūrimo procesai

The Image and „Soft“ Power of the State: Topicalities and Creation Processes 48

B. Melnikas. Visuomenės modernizacija ir ekonominės politikos tobulinimas: perspektyvios mokslinių tyrimų sritys

Modernization of Society and Improvement of the Economic Policy: Prospective Fields of the Scientific Research 59

SVEIKATOS PRIEŽIŪRA: VIEŠOJO VALDYMO TOBULINIMAS

HEALTH CARE: IMPROVEMENT OF PUBLIC GOVERNANCE

A. Raipa, D. Čepuraitė. Valdymo sprendimai sveikatos priežiūros įstaigose: budinčiojo gydytojo tarnybos

Governance Decisions in the Health Care Institutions: Out of Hours Services 72

A. Raipa, D. Čepuraitė. Asmens sveikatos priežiūros įstaigos specialistų darbo veikla: analizė metavaldymo kontekste

The Medicine Staff of the Health Care Institutions Work Activities: Analysis in the Context of Metagovernance 80

ES STRUKTŪRINĖ PARAMA: POVEIKIS LIETUVOS VIEŠOJO SEKTORIAUS RAIDAI*EU STRUCTURAL FUNDS: THE EFFECT OF LITHUANIAN PUBLIC SECTOR DEVELOPMENT*

Eugenijus CHLIVICKAS, prof. dr.

Lietuvos viešojo administravimo lavinimo institucijų
asociacijos prezidentas

Vilniaus Gedimino technikos universitetas

Povilas ŠVOGŽLYS

Vilniaus Gedimino technikos universitetas

Įvadas

Lietuvai įstojus į Europos Sąjungą, struktūrinių fondų paramą pradėjo gauti didelė dalis Lietuvos rinkos dalyvių: verslo subjektai, užsienio kapitalo įmonės ir kt. Lietuvoje 2014–2020 m. finansiniu laikotarpiu didelis dėmesys skiriamas aukštą pridėtinę vertę kuriančiai ekonomikai. Struktūrines investicijas galima įvardyti kaip išmokas iš ES biudžeto, kuriomis siekiama nuosekliai mažinti Europos Sąjungos valstybių ekonominius ir socialinius išsivystymo skirtumus. ES struktūrinė politika skatina verslo subjektų konkurencingumą, viešojo ir privataus sektoriaus partnerystę, ekonomikos augimą ir aktyvesnę darbo vietų kūrimą. Europos Sąjungos fondų investiciniai prioritetai yra labai svarbūs stiprinant ekonominę ir politinę plėtrą valstybėse narėse. Lietuvos ir užsienio autorių darbuose ES investicijos tapatinamos tik su privačiuoju sektoriumi, t.y. pagrindinėmis problemomis, kurias šiame segmente leidžia išspręsti ES parama: infrastruktūros plėtra, nedarbo lygio mažinimu, pabėgėlių integracija bei kitomis šių dienų aktualijomis. Dėl šios priežasties yra sunku nustatyti, kokią paramos dalį gauna Lietuvos viešojo sektoriaus institucijos, nors šio segmento vaidmuo ir jo įtakos stiprinimas yra ypatinai svarbus veiksnys tenkinant visuomenės poreikius. Valdžios institucijų priimti sprendimai turi įtakos visiems Lietuvos sektoriams bei yra svarbūs socialinei, kultūrinei, politinei ar ekonominei šalies plėtrai.

Šiame straipsnyje autoriai aptaria Europos Sąjungos struktūrinių fondų poveikį Lietuvos viešajam sektoriui. Ypatingas dėmesys yra skiriamas šios paramos sandarai ir veiklos grupių nustatymui.

Tyrimo objektas – ES struktūrinių fondų paramos poveikis Lietuvos viešojo sektoriaus raidai.

Darbo tikslas – įvertinus ES struktūrinių fondų svarbą, nustatyti investicijų poveikį Lietuvos viešojo sektoriaus raidai bei dinamikai.

Tyrimo metodai: mokslinės literatūros ir statistinių duomenų analizė, jų lyginimas ir sintezė.

Teorinis požiūris į ES struktūrinių fondų paramą

Analizuojant mokslines publikacijas bei užsienio autorių darbus galima išskirti ir teigiamą, ir neigiamą ES struktūrinių fondų paramos poveikį ekonomikos augimui.

Europos Sąjungos struktūrinių fondų parama nukreipta į daugelį svarbiausių šalies sektorių: ekonomikos, finansų, nekilnojamojo turto, viešąjį bei kitus segmentus. Ji prisideda prie šalies verslo plėtros, nedarbo mažinimo ar socialinės integracijos. Visos investicijos yra viešinamos, todėl visuomenė gali sekti paramos priemonių finansavimo ir vykdymo procesą. Tačiau tarp teigiamų veiksmų galima nustatyti ir tokių, kurie ES struktūrinių fondų investicijas paverčia ne tokiomis patraukliomis kaip buvo tikėtasi. Paramą gauna tik tie sektoriai, kuriems yra suteiktas prioritetas tam tikram laikotarpiui. Tai reiškia, jog gretimi segmentai paramos rezultatų nepajaučia. Negavusiems jokios paramos, tampa gerokai sunkiau konkuruoti rinkoje, prisitaikyti prie technologinių pokyčių bei augančių visuomenės poreikių. Neretai, siekdami gauti ES paramą, verslo subjektai naudoja valstybinių institucijų veiklos spragomis – yra falsifikuojami dokumentai, sudaromos fiktyvios sutartys tarp partnerių ar tiekėjų. Taigi, lėšų įsisavinimo proceso metu gali pasireikšti korupcijos apraiškos.

Jurevičienės ir Pileckaitės (Jurevičienė, D., Pileckaitė, J., 2013) atliktas tyrimas parodė, jog ES struktūrinių fondų investicijos turi teigiamos reikšmės pritraukiant tiesiogines užsienio investicijas. Tyrimai parodė, kad didelė dalis įmonių būtų įgyvendinusios savo projektus net jeigu būtų negavusios ES finansavimo, kadangi privalėtų ieškoti kitų finansavimo alternatyvų. ES parama gali iškraipyti įmonių motyvą investuoti, todėl jos turėtų sutelkti dėmesį į svarbiausias sritis. Autorės pastebi, jog Lietuva yra viena iš pagrindinių šalių, kuri greitai absorbuoja ES struktūrinių fondų lėšas. Tačiau skubotas paramos įsisavinimas gali turėti neigiamų pasekmių šalies ekonomikai.

Dumčiuvienės ir Adomynienės (Dumčiuvienė, D., Adomynienė, I., 2014) vertinimu, ES struktūrinių fondų dydis bei paramos apimtys lemia, jog bendrieji rezultatai yra jaučiami tiek viešajame, tiek privačiame sektoriuose. ES investicijos labai svarbios sprendžiant ekonomines, socialines ir teritorines problemas, t.y. mažinant atotrūkį tarp ES šalių. Jos skatina verslo subjektus veikti „nepalankiuose“ segmentuose, sudaro galimybes tobulinti švietimo sistemą, skatina inovacijas bei atsinaujinančių energijos šaltinių diegimą. ES struktūrinė parama gali turėti ir neigiamos įtakos, jeigu yra orientuojamasi į greitą, bet nekokybišką lėšų įsisavinimą. Autorių teigimu, dažniausiai tai sąlygoja valstybės tarnautojų kompetencijos stoka bei neefektyviai suformuoti valstybės institucijų paramos padaliniai.

Ibenskas ir Brožaitis (Ibenskas, R., Brožaitis, H., 2008) įvertinę ES biudžeto pajamų sistemos reformos poveikį Lietuvai, išskyrė teigiamą struktūrinių fondų paramos reikšmę Lietuvos mokslinių tyrimų potencialo sutelkimui, optimizavimui ir internacionalizavimui. Didelė konkurencija dėl ES finansavimo skatina Lietuvos mokslininkus ir tyrėjus gerinti tyrimų kokybę bei ieškoti bendradarbiavimo galimybių su užsienio kolegomis. Autoriai pažymi, jog aiškios ir pasvertos nacionalinės investavimo strategijos nebuvimas gali sąlygoti ir neigiamų šalutinių padarinių atsiradimą: „skaldyti“ atskirus ekonomikos sektorius ir didinti infliaciją, skatinti vartojimą bei importą ir kt. Kartu ES paramos nebuvimas turi netiesioginį neigiamą poveikį paskatų struktūrai, kai formuojasi priklausomybė nuo naujai atsiradusių finansavimo galimybių, tačiau nėra keičiamas nusistovėjęs veiklos pobūdis.

Puidoko ir Daukaitės atliktame tyrime (Puidokas, M., Daukaitė, I., 2013) teigiama, jog daugelio struktūrinių ir institucinių trūkumų priežastis – ES finansinę paramą paskirstančių nacionalinių

institucijų ir jų darbuotojų praktinių įgūdžių stygius. ES struktūrinių fondų, kurie sudaro didžiąją finansinės paramos dalį, valdymo aspektai priklauso nuo besąlygiško ES administracinių reikalavimų, demokratijos skaidrumo ir atsakingumo principų laikymosi. Siekiant, jog Europos Sąjungos šalyse būtų efektyviai pasiekti ekonominiai, socialiniai ir politiniai tikslai, yra būtina gerinti atsakingų institucijų aptarnavimo lygį bei mažinti dažniausiai pasitaikančių klaidų tikimybę.

Jakaitienės ir Klivienės (Jakaitienė, A., Klivienė, V., 2008) vertinimu ES struktūrinių fondų paramos lėšos neretai gali būti skiriamos einamosioms valdžios sektoriaus išlaidoms (socialinei paramai, mokymams ir pan.) arba investicijoms finansuoti. Nacionalinių sąskaitų sistema numato, kad valdžios sektoriaus išlaidos, susijusios su gaunama parama, gali būti vertinamos kaip tarpinis vartojimas, bendrojo kapitalo formavimas, prekių ir paslaugų importas, atlygis darbuotojams bei kiti skirstomieji pervedimai. Kai ES skiriamos lėšos pervedamos valdžios sektoriui, laiko atotrūkio tarp jų gavimo ir paskirstymo beveik nėra, todėl šios lėšos valdžios sektoriaus biudžetui neturi poveikio ir gali būti apibrėžtos kaip priešpriešinių reikalavimų įskaitymas. Autorių teigimu, didžioji dalis ES finansinės paramos tenka privačiajam sektoriui. Be to, vis populiareni tampa vadinamieji viešojo ir privačiojo sektorių bendradarbiavimo projektai (*public private partnership*). Tokių projektų plėtojimas leidžia taupyti nacionalinio biudžeto lėšas (bendrajam finansavimui būtų naudojamos ir privačiojo sektoriaus lėšos), geriau paskirstyti riziką bei užtikrinti geresnės kokybės viešąsias paslaugas.

Vytauto Kuokščio (Kuokštis, V., 2014) atlikti tyrimai parodė, jog ES struktūrinė parama turi teigiamos reikšmės didinant viešųjų paslaugų kiekybę ir kokybę, o tai savo ruožtu reikšmingai prisideda prie šalies ūkio plėtros. Kasmetinės paramos injekcijos leidžia plėtoti fizinį ir žmogiškąjį kapitalą. Vis dėlto ji gali iškraipyti rinką, paskatinti neefektyvias investicijas. Struktūriniai fondai nėra „tikrinami“ rinkos mechanizmo, todėl gali būti, kad pasirenkami nebūtinai efektyviausi investiciniai projektai, bet tokie, kurie geriausiai atitinka nustatytus formalius reikalavimus. Autorius pastebi, jog išskirtinis dėmesys struktūrinių fondų paramai gauti gali nukreipti verslo orientaciją nuo kitų sričių. Struktūriniai fondai taip pat gali paskatinti korupciją, o tai lemia tiek trumpojo laikotarpio efektyvumo nuostolius, tiek ilguoju laikotarpiu

sukelia minėtų institucijų nykimą. Galiausiai trumpuoju laikotarpiu struktūrinių fondų įplaukos gali prisidėti prie ekonominių burbulų susidarymo ir konkurencingumo praradimo. Kita vertus, per ekonomikos nuosmukį jie kaip tik gali skatinti visuminę paklausą ir sumažinti nedarbą.

Katsaitis ir Doulos (Katsaitis, O., Doulos, D., 2009) analizavo ryšį tarp ES struktūrinių fondų ir tiesioginių užsienio investicijų. Tyrimo rezultatai parodė, jog ES struktūrinių fondų poveikis tiesioginėms užsienio investicijoms (TUI) ne visuomet teigiamas ir priklauso nuo valstybės institucijų darbo kokybės: šalyse su aukštu instituciniu reitingu struktūriniai fondai turi teigiamą poveikį TUI, o šalims su žemu instituciniu reitingu šis poveikis yra neigiamas. Autoriai nurodo, jog šalyse turinčiose aukštą korupcijos lygį ir menkai išvystytas viešąsias institucijas, ES struktūriniai fondai gali sulėtinti ekonomikos augimą, TUI pritraukimą ir įsisavinimą.

Mohl ir Hagen (Mohl, P., Hagen, T., 2009) išanalizavę 15 Europos Sąjungos šalių, išskyrė neigiamą struktūrinių fondų paramos pobūdį. Buvo nustatyta, jog yra finansuojami projektai, kurie yra ekonomiškai neefektyvūs bei neskatinantys valstybės augimo, kadangi parama yra skirstoma tik pagal valstybės institucijų numatytą veiksmų planą bei ES struktūrinių fondų finansinės programos prioritetus. Autoriai pažymi, jog ES struktūrinių fondų lėšomis vykdomi projektai turi būti kofinansuojami, todėl galimybė panaudoti paramos lėšas viešajame sektoriuje išstumia labiau atsiperkančius valstybės investicijų projektus, kurių būtų imtasi ir be šių lėšų. Tai gali neigiamai atsiliepti šalies inovacijų eksportui, konkurencingumui bei BVP augimui.

Alexander Gibb (Gibb, A., 2006) analizavo ES struktūrinius fondus administruojančių institucijų veiklą. Buvo nustatyta, jog įgyvendinančių institucijų nepriklausomybė nuo ministerijų yra vertinama kaip teigiamas veiksnys. Žinoma, nepriklausomos jos būna ne visuomet, kadangi kai kurios agentūros yra stebimos ministerijų. Autorius pažymi, jog struktūrinių fondų administravimą ypatingai sunkina didelis proceso dalyvių skaičius. Įgyvendinančioms institucijoms tenka skirti daug laiko projektams įgyvendinti dėl egzistuojančių biurokratijos barjerų. Buvo nustatyta, jog didžioji dalis valstybinės reikšmės institucijų turi per mažai įgaliojimų: yra rūpinamasi viešaisiais pirkimais, tačiau nustačius pažeidimą, institucija neturi galios jį panaikinti. Autorius pažymi, jog struktūriniai fondai yra tik nedidelė kai kurių įgyvendinančių

institucijų veiklos dalis. Taigi, jų darbas su dokumentais yra neproporcingai didelis, žinant kokie menki yra turimi finansiniai ištekliai, dėl kurių reikia atlikti didelės apimties kanceliarinį darbą.

Paun (Paun, C., 2008) vertinimu, struktūrinė parama teigiamai veikia BVP augimą, visuomenės informavimą ir švietimą, didina išlaidas moksliniams tyrimams ir inovacijoms, skatina šalies eksportą. Autorius išskiria ir neigiamą ES struktūrinių fondų paramos reikšmę. Tokios investicijos stabdo aukštųjų technologijų produktų eksportą, kadangi šalys, kurios greičiau įsisavina paramą, skiria mažiau dėmesio vietinės rinkos inovacijoms. Taip pat parama gali skatinti nedarbo lygio augimą: didesnis paramos įsisavinimo lygis lemia didesnę nedarbo lygį. ES parama atlieka labai svarbų vaidmenį pajamų perskirstymo srityje. Tačiau dauguma projektų, finansuojamų iš struktūrinių fondų lėšų nesukuria realios pridėtinės vertės, t.y. pelno, darbo vietų ar sklandesnės inovacijų plėtos po jų įgyvendinimo laikotarpio.

Healy ir Bristow (Healy, A., Bristow, G., 2013) analizavo ekonominės krizės poveikį ES struktūrinių fondų paramos programoms. Tuo metu, kai viešajame sektoriuje, pasitelkiant taupymo priemones buvo pradėta mažinti finansavimą, ES struktūrinių fondų investicijos ypatingai išaugo rytinėje Europos dalyje: Estijoje, Latvijoje, Lietuvoje ir Lenkijoje. Autoriai pabrėžia, jog griežtesnė finansinė aplinka bei sumažėjusios investicijų įsisavinimo galimybės suformavo viešųjų organizacijų nenorą imtis didesnės apimties projektų. Pasibaigus finansinei krizei viešasis sektorius iš dalies prarado savo lankstumą, todėl visi privačiojo sektoriaus projektai buvo vertinami daug griežčiau. Daugumos projektų finansavimas buvo vilkinamas ir jie užbaigti tik iš dalies.

Dvorak (Dvorak, J., 2015) aptarė institucinius ir politinius susitarimus, sudarytus dėl ES struktūrinių fondų vertinimo sistemų. Tinkama ir gerai išvystyta vertinimo sistema leidžia formuoti vidinius ir išorinius ryšius su suinteresuotomis šalimis. Atliktas tyrimas parodė, jog Europos Sąjungos šalys narės turi skirtingus struktūrinių fondų vertinimo būdus, kurie priklauso nuo viešojo sektoriaus valdymo specifikos ir savybių. Ypatingai svarbu ne tik kiekybiškai ar kokybiškai nustatyti struktūrinių fondų reikšmę, bet ir įvertinti šalies poreikius ES raidos kontekste. Kalbėdamas apie Lietuvą, autorius pažymi, jog dauguma viešojo sektoriaus institucijų nėra linkusios taikyti centralizuotą ES paramos vertinimo metodiką.

Lietuva nebuvo pasirengusi tinkamai surinkti stebėsenos duomenų, kurių reikėjo sistemingam ES struktūrinių fondų paramos vertinimui.

Apibendrinant literatūros analizę galima teigti, jog viešasis sektorius yra svarbus struktūrinis elementas, leidžiantis tinkamai įsisavinti ES struktūrinių fondų lėšas. Kiekvienais metais šiame sektoriuje veikiančios institucijos sudaro sąlygas gauti paramą verslo subjektams, mokslininkams bei kitiems suinteresuotiems asmenims. Jos kiekvienais metais paskirsto investicinius prioritetus, taip pat dalyvauja organizuojant projektų vykdymą. Jeigu viešajame sektoriuje vyks permainos, tuomet rezultatus pajus ir gretimų segmentų dalyviai. Paramą bus sunkiau

gauti ne tik valstybinėms institucijoms, bet ir verslo subjektams, kadangi bendrieji sprendimai priimami ministerijų lygyje. Įvyksta savotiška grandininė reakcija. Absorbuojamos paramos reikšmė priklauso nuo to, kokioje ekonominėje srityje šias lėšas ketinama panaudoti: viešajame sektoriuje, verslo subjektų veikloje, inovacijų sklaidoje ar kt. Nepakankama valstybės tarnautojų kompetencija neretai būna viena iš pagrindinių priežasčių, sąlygojančių prastą suteikiamų paslaugų kokybę ar nenorą imtis didesnės apimties projektų. Greitas ir neapskaičiuotas ES struktūrinės paramos įsisavinimas gali paskatinti korupcijos apraiškas privačiame ir viešajame sektoriuose, nedarbą, inovacijų plėtrą ar eksporto lėtėjimą. Visos šios priežastys rodo, jog yra labai svarbu

1 lentelė. ES struktūrinės paramos poveikio viešajam sektoriui tyrimų susisteminti teoriniai rezultatai

Autorius (-iai), metai	Nustatytas ES struktūrinių fondų paramos poveikis viešajam sektoriui
Jurevičienė ir Pileckaitė, 2013	Padedą pritraukiant tiesiogines užsienio investicijas (TUI) (+); Skubotas paramos įsisavinimas gali iškraipyti nacionalinę ekonomiką, tiesiogiai paveikdama viešąsias organizacijas (-).
Dumčiuvienės ir Adomynienės, 2014	Per greitas struktūrinės paramos įsisavinimas (-); Valstybės tarnautojų žinių stoka ir neefektyviai suformuoti ES struktūrinių fondų paramos padaliniai (-).
Ibenskas ir Brožaitis, 2008	Mokslinių tyrimų ir eksperimentinės plėtros (MTEP) skatinimas (x); Bendradarbiavimas su užsienio kolegomis (+); Infliacijos didėjimas (-); Priklausomybė nuo naujai atsiradusių finansavimo galimybių (-).
Puidokas ir Daukaitė, 2013	Valstybės tarnautojų žinių stoka bei neefektyviai veikiančios valstybės institucijos (-).
Jakaitienė ir Klivienė, 2008	Viešojo ir privačiojo sektoriaus bendradarbiavimo projektai (+); Rizikos paskirstymas (+); Aukštesnė viešųjų paslaugų kokybė (+); Parama skiriama institucijų vidaus reikmėms (+).
Kuokštis, 2014	Viešųjų paslaugų kokybės didėjimas (+); Neefektyvios investicijos (-); Korupcijos apraiškos, kurios skatina institucijų nykimą (-); Nedarbo mažinimas (+).
Katsaitis ir Doulos, 2009	TUI pritraukimas (+); Aukštas institucinis korupcijos lygis gali sąlygoti ekonomikos lėtėjimą (-);
Mohl ir Hagen, 2009	Finansuojami ekonomiškai neefektyvūs projektai (-);
Gibb, 2006	Institucijų nepriklausomybė nuo ministerijų (+); Biurokratinės taisyklės (-); Viešosios institucijos turi per mažai įgaliojimų (-).
Paun, 2008	BVP augimas (x); Visuomenės formavimas (+); Negaunama ženkli pridėtinė vertė (-).
Healy ir Bristow, 2013	Nenoras imtis didesnės apimties projektų (-); Prastas viešųjų institucijų lankstumas (-).
Dvorak, 2015	Stebėsenos duomenų ir vertinimo sistemos nebuvimas (-); Netinkamas pasiruošimas (-).

(-) – neigiamas poveikis; (+) – teigiamas poveikis; (x) – poveikis nėra reikšmingas

tinkamai administruoti ir valdyti šalies institucinę veiklą. Tik tinkamai funkcionuojantis viešasis sektorius sudarys sąlygas padidinti ES struktūrinės paramos poveikį šalies ekonomikai.

Apibendrinti įvairių autorių teoriniai požiūriai į struktūrinės paramos poveikį viešajam sektoriui pateikiami 1 lentelėje.

ES struktūrinių fondų parama Lietuvos viešajam sektoriui

Lietuvai įstojus į Europos Sąjungą šalyje daugėjo investicijų. Ypač svarbi išliko ES struktūrinių fondų parama: tai finansinio solidarumo ir veiksmingos integracijos priemonė. Numatoma, jog 2014-2020 m. Lietuva įgyvendins vieną veiksmų programą, finansuojamą iš kelių fondų: Europos regioninės plėtros fondo, Europos socialinio fondo ir Jaunimo užimtumo iniciatyvos specialių asignavimų bei Sanglaudos fondo. LR finansų ministerijos duomenimis (2014) šiai programai skiriama 6,709 mlrd. ES fondo lėšų. Didelę reikšmę ES struktūrinių fondų parama turi viešojo sektoriaus plėtrai. Viešosios įstaigos, valstybės arba savivaldybių institucijos ir jų įstaigos, Lietuvos darbo birža, švietimo ir profesinio mokymo įstaigos, mokymo įstaigos, mokslo ir studijų institucijos, verslo informacijos centrai, religinės bendruomenės ir bendrijos, labdaros ir paramos fondai bei kitos viešajam sektoriui priskiriamos organizacijos gali tikėtis ES struktūrinių fondų paramos, kuri padės sustiprinti ir plėsti infrastruktūrą, įgyvendinti nuotolinio mokymo, profesinio rengimo programas, skatins bedarbių mokymą ir kitų socialinių ir ekonomikos projektų įgyvendinimą.

Pagrindinė potenciali ES struktūrinių fondų nauda Lietuvai yra ta, jog Lietuva pasinaudojusi ES lėšomis gali vykdyti investicijas, kurių nebūtų be ES struktūrinių fondų paramos. Lietuva yra grynoji ES lėšų gavėja, t.y. iš ES struktūrinių fondų Lietuva gauna daugiau lėšų nei sumoka į ES biudžetą mokesčių pavidalu. Tai rodo, jog Lietuva naudoja ES viduje vykdomu persikirstymu iš ekonomiškai labiau išsivysčiusių valstybių į mažiau išsivysčiusias šalis. ES lėšų panaudojimo naudos klausimai yra plačiai analizuojami įvairiuose ES ar Lietuvos nacionalinio lygio teisės aktuose, ES lėšų panaudojimo poveikio vertinimo dokumentuose.

ES struktūrinių fondų lėšomis yra finansuojami viešojo sektoriaus organizacijų projektai, kurie atitinka 2014-2020 metų laikotarpio prioritetus, priemones ir remtinas veiklos rūšis. Paraiškos gauti ES struktūrinių fondų paramą teikiamos

atitinkamai įgyvendinančiajai institucijai paskelbus kvietimą teikti paraiškas, laikantis nurodytų paraiškos pateikimo terminų ir sąlygų. Visos paraiškos turi atitikti nustatytos projektų atrankos kriterijus. Viešajam sektoriui priklausančios organizacijos daugelyje ES struktūrinių fondų finansuojamų sričių gali būti pareiškėjai arba partneriai. Viešojo sektoriaus vaidmuo naudojant ES struktūrinių fondų lėšas priklauso nuo jų pasirengimo, gebėjimo sutelkti savo išteklius ir mokėjimo pasinaudoti galimais informacijos šaltiniais.

2014-2020 metų programoje yra išskirta 12 ES fondų investicijų veiksmų programos prioritetų. Skirtingai nei per ankstesnius lėšų įsisavinimo laikotarpius šioje prioritetinėje programoje ypatingai daug dėmesio skirta viešojo sektoriaus reikmėms: informacinės visuomenės plėtros skatinimui, socialinės įtraukties didinimui, dalyvavimo darbo rinkoje skatinimui, pokyčiams švietimo segmente, pažangaus viešojo valdymo diegimui bei ES struktūrinių fondų paramos vertinimui ir administravimui. LR finansų ministerijos duomenimis (2014), Lietuvos viešasis sektorius per 2014-2020 metų laikotarpį turėtų gauti apie 2,536 mlrd. ES fondo lėšų. Galima teigti, jog administravimo veikla į šį prioritetinį sąrašą buvo įtraukta dėl siekio optimizuoti projektų vertinimo procesus bei išvengti anksčiau pasitaikiusių klaidų. Šiuo atveju visuomenės poreikius atitinkantis viešasis valdymas yra orientuotas į institucinių procesų skaidrumą ir atvirumą, taip pat į teikiamų paslaugų kokybę. Įgyvendinus tokius uždavinius šis prioritetas leis padidinti valdymo orientavimą į rezultatus bei pagerinti žmoniškųjų išteklių valdymą. Techninė parama veiksmų programos vertinimui ir administravimui garantuoja, jog valstybės tarnautojai ne tik tinkamai atliks savo funkcijas, tačiau ir gaus reikiamus įgaliojimus didesnės apimties projektų kontrolei vykdyti.

Beržinskaitės, Cibulskienės ir Gudienės (Beržinskienė, D., Cibulskienė, D., Gudienė, A., 2012) atliktas tyrimas parodė, jog didžioji ES paramos dalis atitenka savivaldos institucijoms, švietimo, sveikatos apsaugos, aplinkosaugos ir kitas viešąsias paslaugas teikiančioms įstaigoms, taip pat ūkininkams ir stambioms energetikos, transporto srityje išteklius valdančioms įmonėms. Gauti rezultatai parodė, kad daugelis lėšų skiriama ne konkrečių verslo subjektų projektinei veiklai finansuoti, bet bendrai socialinei, ekonominei ir fizinei infrastruktūrai kurti, skiriant lėšas viešajai

interesą atstovaujančioms ne pelno organizacijoms. Per 2014-2020 metų finansinį periodą numatoma mažinti atskirtį tarp viešojo ir privataus sektoriaus atstovų, taip sudarant lygiavertes sąlygas ES struktūrinių fondų paramai gauti.

Viešojo ir privataus sektorių partnerystė (VPSP) tampa viena iš svarbiausių viešojo sektoriaus modernizavimo strategijų, leidžiančių panaudoti privataus sektoriaus kapitalą, žinias ir gebėjimus viešojo intereso problemoms spręsti. Integruodama geriausias viešojo ir privataus sektorių savybes, ji leidžia pasiekti sinerginį efektą, siekiant viešojo sektoriaus tikslų. Viešojo ir privataus sektorių partnerystė yra gana dinamiška sritis, todėl yra labai svarbu, kad kuriant bendrą koncepciją visuomenė būtų supažindinta su geros praktikos pavyzdžiais. Racionaliai sujungiant šių sektorių išteklius, išnaudojant pranašumus galima kokybiškai ir efektyviai patenkinti piliečių poreikius. Šustavičienė (Šustavičienė, Ž, 2011) teigia, kad vykstant socialiniams pokyčiams, svarbu sisteminiu požiūriu įvertinti VPSP poreikius ir galimybes konkrečiu laikotarpiu, kurie taptų ypatingai svarbiais ekonomikos skatinimo veiksniais. Tai įvertinus bendras VPSP strateginis tikslas galėtų būti socialiai orientuota ekonominė plėtra įgyvendinant VPSP projektus, moderninant viešojo sektoriaus administravimą bei siekiant veiksmingos paslaugų kokybės.

Siekiant efektyviau įvertinti ES struktūrinių fondų paramos poveikį Lietuvos viešajam sektoriui, buvo atlikta ES paramos panaudojimo 2013-2015 metais pagal asignavimų valdytojus lyginamoji analizė.

Analizės rezultatai parodė, jog ES struktūrinių fondų paramos įsisavinimas 2014-aisiais metais buvo didžiausias. Kaip vieną iš pagrindinių tai lėmusių priežasčių galima įvardinti faktą, jog per 2007-2013 metų laikotarpį ne visiems pareiškėjams buvo išmokėtos numatytos paramos lėšos, todėl dalis išmokų buvo perkeliama į 2014 metus. Iš ES lėšų valstybės institucijos ne tik įgyvendindavo vietinės ar tarptautinės reikšmės projektus, tačiau spręsdavo ir institucijų viduje iškilusias problemas. Dauguma ministerijų Europos Sąjungos paramą panaudojo patalpų modernizavimui, naujo inventoriaus įsigijimui, programinės įrangos atnaujinimui, interneto tinklalapių modernizavimui ir priežiūrai, ilgalaikio turto įsigijimui (techninei įrangai, automobiliams, nekilnojajamajam turtui), darbuotojų mokymams

bei programinių sistemų pritaikymui visuomenės reikmėms. ES struktūrinė parama Lietuvos valstybinėms institucijoms leido modernizuoti turimus išteklius bei gerokai pakelti aptarnavimo lygį: sumažinti klaidų riziką, pagerinti duomenų administravimą bei atsisakyti didžiosios dalies biurokratinių procedūrų.

Investuotos lėšos į „Elektroninės valdžios paslaugų“, „Intelektualių valdymo sistemų“ bei „Elektroninės valdžios paslaugų savivaldybėse“ projektus (ESTEP, 2015) padidino jų diegimo galimybes. Nuo 2007 iki 2013 metų Lietuvos viešųjų e. paslaugų srantai pastoviai augo bei atitiko aukštus ES keliamus reikalavimus. Remiantis ESTEP duomenimis 2013-aisiais metais pagrindinių viešųjų paslaugų perkėlimo į internetą lygis siekė 91 %.

ES paramos poveikis viešųjų e. paslaugų plėtrai yra pakankamai ženklus, kadangi institucijų tinklalapiai tapo gerokai lengviau valdomi bei pritaikyti visų amžiaus grupių piliečiams. Viešąsias paslaugas teikiančiose institucijose apsilankę piliečiai nebeturi pildyti standartinių blankų ar kitų dokumentų, kadangi visa aptarnavimo eiga gerokai supaprastinta. Susisiekimo ministerija per pastarąjį penkmetį palengvino vairuotojų pažymėjimų išdavimo tvarką bei privalomosios techninės apžiūros eigą. Remiantis Informacinės visuomenės plėtros komiteto duomenimis, Sveikatos apsaugos ministerija, siekdama mažinti eiles poliklinikose ir ligoninėse, įdiegė internetinę registracijos formą „Sergu.lt“. Taigi, galima teigti, jog ES struktūrinių fondų parama sudarė sąlygas inovacijų sklaidai viešajame sektoriuje.

Viešojo sektoriaus inovatyvumas turi ypatingos reikšmės socialinei ir ekonominei šalies gerovei – viešasis sektorius užtikrina socialinių paslaugų teikimą, didina pasitikėjimą šalies verslo aplinka, užtikrindamas šalies finansinį stabilumą, konkurencingumą ir užimtumą. Inovacijos viešajame sektoriuje didina paslaugų teikimo efektyvumą, kokybę bei vartotojų pasitenkinimą, paslaugos teikiamos greičiau bei pritraukia daugiau tikslinių vartotojų. „Visionary Analytics“ 2015-aisiais metais atliktos apklausos metu buvo nustatyta, jog inovatyvios sistemos ir priemonės net 71 % padidina vartotojų pasitenkinimą viešosiomis paslaugomis. Kitaip tariant, jos suteikia galimybę vartotojams lengviau gauti informaciją apie viešojo sektoriaus teikiamas paslaugas. Tai ypatingai svarbu, nes viešojo sektoriaus darbuotojai Lietuvoje sudaro net 33% procentus visos darbo rinkos. Statistikos

departamento duomenimis, 2016-ųjų metų 1-ąjį ketvirtį Lietuvos viešajame sektoriuje dirbo 349 tūkst. darbuotojų.

Nuo 2007-ųjų metų didžioji ES paramos dalis buvo nukreipta į viešojo sektoriaus e. sistemų atnaujinimą bei diegimą. Tai leido sėkmingai inicijuoti ir įgyvendinti tarptautinius standartus atitinkančius projektus, kurie mažina atskirtį tarp viešojo ir privataus sektorių. Ne visos Lietuvos viešosios institucijos buvo orientuotos į 2007-2013 ir 2014-2015 laikotarpių keliamus prioritetinius tikslus, todėl tokios institucijos kaip teismai, universitetai ar teatrai didžiąja dalimi buvo remiami tik valstybės lėšomis. Šiuolaikinės visuomenės poreikiai yra labai aukšti, todėl ES parama viešajam sektoriui yra labai svarbi, ji leidžia tobulėti įvertinant pažangiausias verslo sektoriaus tendencijas.

Lietuvos viešojo sektoriaus plėtros prognoziniai rodikliai

Siekiant nustatyti ES struktūrinių fondų poveikį Lietuvos viešojo sektoriaus plėtrai, būtina įvertinti finansinių institucijų skelbiamas prognozes, kurios leistų identifikuoti tolimesnes ES paramos apimtis bei kryptis.

Valdžios sektoriaus¹ finansai sudaro palankesnes sąlygas spartinti struktūrines reformas. Atkreiptinas dėmesys, jog ir toliau būtinas tvarus vidutinio laikotarpio skolos mažinimas: būtina ją išlaikyti žemesnę kaip 40 procentų BVP. Valdžios sektoriuje vidutiniu laikotarpiu gali padidėti viešųjų finansų tvarumo rizika be sumažėti skolos lygis – iki artimo 35 procentams BVP. Spartinant struktūrines reformas iškilis naujas iššūkis – užtikrinti atitiktį tarp Lietuvos ir ES teisės aktuose nustatytų išlaidų prieaugį ribojančių taisyklių. Struktūrinės reformos, kurios bus pripažintos atitinkančiomis Stabilumo ir augimo pakto nuostatas dėl struktūrinių reformų, leis sudaryti daugiau fiskalinės erdvės reformų įgyvendinimui (LR Vyriausybės nutarimas Nr. 417, 2016).

Galima prognozuoti, jog investicijų augimą 2016 metais gali lėtinti ES finansinės paramos laikotarpių pasikeitimo efektas, t.y. bus mažiau ES struktūrinių

fondų lėšų nei 2015 metais, kuriais buvo investuojamos abiejų – 2007-2013 metų ir 2014-2020 metų – finansinių periodų lėšos, o 2016 metais – tik naujojo laikotarpio lėšos. ES finansinės paramos lėšomis įgyvendinamų projektų apimtis nuo 2017 metų augs. Remiantis Finansų ministerijos duomenimis 2014-2020 metų paramos laikotarpiu didelę dalį lėšų numatyta investuoti į infrastruktūros, energetikos, viešojo sektoriaus bei mokslinių tyrimų ir eksperimentinės plėtros projektus (MTEP). Lengvatines paskolas planuojama teikti ne tik privačiam, bet ir viešajam sektoriui, tokiu būdu siekiant sukaupti grįžtančių lėšų fondus, kurių lėšos būtų naudojamos kelis kartus. Dabartinio programavimo periodo lėšomis Lietuvoje įsteigti penki grįžtančių lėšų fondai, kurie yra skirti smulkaus ir vidutinio verslo bei viešosios infrastruktūros finansavimui.

2015 m. antrąjį pusmetį beveik dešimtadaliu išaugus valdžios sektoriaus išlaidoms, BVP padidėjo iki 35,1 (žr. 2 lentelę). Remiantis 2016-ųjų metų Lietuvos banko ekonomine apžvalga, valdžios sektoriaus išlaidos daugiausia paaugo dėl didesnių išlaidų tarpinio vartojimo prekėms ir paslaugoms pirkti, didesnio atlygio darbuotojams ir socialinių išmokų. Socialinių išmokų suma padidėjo dėl didesnių ligos ir motinystės išmokų, taip pat gausesnių nedarbo draudimo išmokų ir išlaidų pensijoms mokėti. Svarbiausias 2015 m. antrąjį pusmetį visas išlaidas mažinęs veiksnys buvo palūkanos, sumokėtos už skolintas lėšas. Iš 2-oje lentelėje pateiktų duomenų matyti, jog 2016-aisiais metais valdžios sektoriaus pajamų ir BVP santykis bus mažesnis nei 2015-aisiais metais. Tai sąlygoti gali sumažėjusi vidaus paklausa, sulėtėjęs realiojo BVP augimas ir šiek tiek didesnė infliacija. Remiantis Finansų ministerijos duomenimis, valdžios išlaidų ir BVP santykis taip pat bus prastesnis nei praėjusiais metais. Prognozuojama, jog šis rodiklis bus 0,3 procentinėmis dalimis aukštesnis. Tam įtakos galėjo turėti tai, jog 2016-aisiais metais buvo ženkliai padidintos biudžeto išlaidos žmonių gerovei, šalies gynybai ir viešajam saugumui.

¹ Valdžios sektorius – tai sektorius, apimantis iš privalomųjų mokėjimų finansuojamus institucinius vienetų, kurių pagrindinė veikla – ne rinkos paslaugų teikimas ir (ar) nacionalinių pajamų ir turto persikirstymas. Lietuvos valdžios sektorius skirstomas į centrinės valdžios, vietos valdžios ir socialinės apsaugos fondų subsektorius (Statistikos terminų žodynas, 2016).

2 lentelė. Lietuvos viešojo sektoriaus plėtros prognoziniai rodikliai
(sudaryta straipsnio autorių, remiantis 2016-ųjų metų LR Vyriausybės nutarimu, Nr. 417)

	2015 metai		2016 metai	2017 metai	2018 metai	2019 metai
	mln. Eur.	Santykinė BVP dalis	Santykinė BVP dalis	Santykinė BVP dalis	Santykinė BVP dalis	Santykinė BVP dalis
Grynasis skolinimas (<i>teigiamas</i>)/ grynasis skolinimasis (<i>neigiamas</i>) pagal subsektorius						
Valdžios sektorius	-77,6	-0,2	-0,8	0,0	0,8	0,9
Centrinė valdžia	-199,3	-0,5	-0,7	-0,4	0,0	-0,2
Vietos valdžia	122,5	0,3	0,1	0,1	0,0	0,0
Soc. apsaugos fondai	-0,8	0,0	-0,1	0,3	0,7	1,1
Valdžios sektorius						
Visos pajamos ¹	12 974,9	34,9	34,6	35,2	35,7	35,3
Visos išlaidos ²	13 052,5	35,1	35,4	35,2	34,9	34,4
Grynasis skolinimasis arba skolinimasis	-77,6	-0,2	-0,8	0,0	0,8	0,9
Palūkanų mokėjimas	565,0	1,5	1,4	1,3	1,0	0,9
Pirminis balansas	487,4	1,3	0,6	1,3	1,8	1,9
Vienkartinės ir kitos laikinosios priemonės	94,8	0,3	-0,1	0,0	0,3	0,0
Išlaidos ES programoms visiškai atitinkančios ES fondų pajamas	701,2	1,9	2,0	2,1	2,3	2,0

2015-2019-aisiais metais valdžios sektoriaus pajamų ir BVP santykis planuojamas ties 35 proc. riba. Panaši tendencija yra numatoma ir išlaidų skiltyje. Didesnė persikirstoma BVP dalis leis vykdyti socialinius ir kitus įsipareigojimus ir įgyvendinti struktūrines reformas. Planuojama, jog 2017–2019 metais valdžios sektorius bus subalansuotas ir pasiektas perteklius. Sumažinus valdžios sektoriaus išlaidas bus galima toliau didinti gynybos finansavimą pagal įsipareigojimus NATO, didinti mažiausiai uždirbančių viešojo sektoriaus darbuotojų atlyginimus, taip pat sveikatos apsaugos srities finansavimą vadovaujantis priimtais teisės aktais, didinti kapitalo investicijas, efektyviau įgyvendinti ES lėšomis finansuojamus projektus.

Išvados ir pasiūlymai

ES struktūrinių fondų lėšos yra labai svarbi Lietuvos viešojo sektoriaus modernizavimo prielaida. Paramos lėšos suteikia galimybę pertvarkyti valstybinį sektorių, didina šalies konkurencingumą, sudaro tinkamas sąlygas spartesniam ekonomikos augimui.

Atlikus tyrimą buvo nustatyta, jog Lietuvos viešojo

sektoriaus institucijos gautą paramą dažniausiai panaudodavo patalpų modernizavimui, naujo inventoriaus įsigijimui, programinės įrangos atnaujinimui bei interneto tinklalapių modernizavimui. Pagrindiniai rezultatai yra jaučiami e. paslaugų kategorijoje, kadangi daugelis institucijų diegė piliečių aptarnavimą gerinančias programas.

Per 2013-2015 metų periodą Lietuvos universitetai buvo remiami tik iš valstybės biudžeto lėšų. Dėl šios priežasties būtina peržiūrėti ES finansavimo prioritetus ir paramos įsisavinimo priemones, kadangi tai padėtų spręsti pagrindines Lietuvos Respublikos švietimo ministerijai pavaldžioms institucijoms iškilusias problemas – efektyvesnį mokymo įstaigų modernizavimą, švietimo programų tobulinimą ar spartesnę inovacijų sklaidą.

Buvo nustatyta, jog struktūrinių fondų lėšos gali sukelti ir neigiamų pasekmių. ES parama turi poveikį valstybės lėšų panaudojimo efektyvumui – valstybės biudžetas būna nepakankamai subalansuotas ir ne visada nukreipiamas į prioritetines sritis. Kai kurie autoriai, įvardindami neigiamą ES struktūrinių fondų poveikį viešajam

sektoriui, išskyrė valstybės tarnautojų nenorą imtis didesnės apimties projektų, per greitą paramos lėšų įsisavinimą bei korupcijos apraiškų pasireiškimą.

Lietuvoje vykstantys socialiniai, ekonominiai ir teisiniai pokyčiai skatina poreikį vykdyti viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektus. Šiuo atveju būtinas didesnis Lietuvos valdžios vaidmuo skatinant VPSP. Nustatydama teisinės partnerystės proceso įgyvendinimo ribas ir reguliavimo mechanizmus Lietuvos valdžia gali skatinti partnerystės projektų įgyvendinimą.

Būtina skirti daugiau dėmesio ES struktūrinių fondų paramos projektų administravimui ne tik ilguoju, bet ir vidutiniu laiko tarpium. Tai užtikrintų skaidresnį ES lėšų įsisavinimą, skatintų valstybės tarnautojus imtis didesnės apimties projektų, pagerintų viešojo sektoriaus institucijų įvairumą bei darbo kokybę.

Literatūra

- Basile, R., Castellani, D., Zanfei, A. 2008. Location choices of multinational firms in Europe: The role of EU cohesion policy. *Journal of International Economics*. Volume 74, March 2008, p. 332–334.
- Beržinskaitė, D., Cibulskienė, D., Gudienė, A., 2012. ES struktūrinių fondų paramos įsisavinimo intensyvumas Lietuvos smulkaus ir vidutinio verslo sektoriuje. *Ekonomika ir vadyba: aktualijos ir perspektyvos*. 2012. 4 (28). p. 58–64.
- Dumčiuvienė, D. 2010. *Europos ekonominė integracija*. Kaunas: Technologija. 142 p.
- Dumčiuvienė, D., Adomynienė, I., 2014. The evaluation of European Union structural support. *Social and Behavioral Sciences*. 156(26): p. 382–387
- Dūda, M., 2010. Teoriniai viešojo ir privataus sektorių partnerystės įgyvendinimo aspektai. *Viešoji politika ir administravimas*. 2010, Nr. 33, p. 139–151.
- Dvorak, J., 2015. Institutional and policy arrangements for evaluation of the European Union structural funds in Lithuania. *Economics and Management*. Volume 7, Issue 3, June 2015, p. 35–49.
- Europos socialiniai, teisiniai ir ekonominiai tyrimai (ESTEP), 2015. *ES struktūrinės paramos poveikio Lietuvos konkurencingumui vertinimas*. [interaktyvus]. [žiūrėta 2016 m. birželio 22 d.]. Prieiga per internetą: http://www.esinvesticijos.lt/uploads/documents/docs/397_5a52abead-812b09617e2ad3048d76f82.pdf
- Gibb, A., 2006. The experience of structural funds use: an administrative perspective. *Civitas*. Versus aureus. 2006/11, p. 9–38.
- Healy, A., Bristow, G., 2013. Economic Crisis and the Structural Funds. *Epson ECR2 Applied Research project*. Cardiff University. 2013/09, p. 1–12.
- Ibenskas, R., Brožaitis, H., 2008. Lietuva Europos Sąjungos Biudžeto peržiūros procese: tarp europinių ir nacionalinių interesų. *Viešosios politikos ir vadybos institutas: Politologija*. 2008/3 (51), p. 45–88.
- Informacinės visuomenės plėtros komitetas prie Susisiekimo ministerijos (IVPK), 2011. *Administracinių ir viešųjų elektroninių paslaugų sukurtų Europos Sąjungos struktūrinės paramos lėšomis, vartotojo vadovas*. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: http://ivpk.lrv.lt/uploads/ivpk/documents/files/IVPK_leidiniai/e_paslaugos%20patogesniam%20gyvenimui_leidiny.pdf
- Jakaitienė, A., Klyvienė, A. 2008. Europos Sąjungos finansinės paramos poveikis Lietuvos ekonominei raidai. *Ekonomikos teorija ir praktika*. Lietuvos bankas. February 2008, p. 1–23.
- Jurevičienė, D., Pileckaitė, J. 2013. The impact of EU structural fund support and problems of its absorption. *Business, Management and Education*. Volume 11, June 2013, p. 1–2.
- Katsaitis, O., Doulos, D., 2009. The impact of EU Structural funds on FDI. *Kyklos*. Volume 62, Issue 4, November 2009, p. 563–578.
- Kuokštis, V., Lietuvos narystė Europos Sąjungoje: ekonominė raida. 2014. Straipsnis parengtas įgyvendinti projektą „Lietuva Europos Sąjungoje: transformacija ar imitacija?“ *Politologija*. 2014/4 (76), p. 1–32.
- Lietuvos bankas, 2016. Lietuvos ekonomikos apžvalga. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/lietuvas_ekonomikos_apzvalga_2016_m_birzelio_men
- Lietuvos Statistikos departamentas, 2016. *Sąlyginis darbuotojų skaičius*. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?id=1832&status=A>
- LR finansų ministerija, 2006. *ES struktūrinių fondų parama viešajam sektoriui*. Vilnius: Finansų ministerija. 9 p.
- LR finansų ministerija, 2014. ES finansavimo 2014–2020 m. apžvalga: ko tikėtis naujuoju laikotarpiu? Vilnius: Spauda. 4p.

LR Vyriausybės nutarimas Nr. 417, 2016. *Lietuvos stabilumo 2016 metų programa*. [interaktyvus]. [žiūrėta 2016 m. birželio 22 d.]. Prieiga per internetą: http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2016/sp2016_lithuania_lt.pdf

Mohl, P., Hagen, T., 2009. Do EU structural funds promote regional growth? Evidence from various panel data approaches. 15th International Conference on Panel Data, January 2009, p. 1–55.

Paun, C., 2013. The Socio-economic Impact of European Funds on Eastern European countries. *International Review of Social Research*, 4(1): p. 49–56.

Puidokas, M., Daukaitė, I., 2013. Lietuvos regioninės politikos tobulinimo kryptys Europos Sąjungos regioninės politikos kontekste. Viešoji politika ir administravimas, 12.

Statistikos terminų žodynas, 2016. Valdžios sektoriaus apibrėžimas. [interaktyvus] Prieiga per internetą: <http://zodynas.stat.gov.lt/index/detail.aspx?id=199>

Šutavičienė, Ž., 2011. Viešojo ir privataus sektorių partnerystės poreiktis ir galimybės Lietuvoje. *Socialinių mokslų studijos*, 2011, 3(3): p. 789–815.

Visionary Analytics, 2015. Inovatyvus viešasis sektorius – misija įmanoma? [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://www.lietuva2030.lt/lt/naujienos/912-pazangos-forumo-inovatyvus-viesasis-sektorius-misija-imanoma-medziaga>

Santrauka

2014-2020-ųjų metų ES struktūrinių fondų investicijų veiksmų programa ženkliai įtakoja viešojo sektoriaus raidą Lietuvoje. Pasikeitė finansavimo modeliai, programos, taip pat finansavimo intensyvumas. Galima pastebėti, jog Lietuvos ir užsienio autoriai skiria nepakankamai dėmesio vertinant struktūrinių fondų poveikį viešajam sektoriui. Pasigendama išsamesnės analizės, apimančios ilgesnį tiriamąjį laikotarpį, taip pat požiūrio į Lietuvos makroekonominių rodiklių dinamiką. Dėl šios priežasties pasirinkta ES struktūrinių fondų poveikio Lietuvos viešajam sektoriaus raidai tema. Tyrimo apimtis – trejų metų laikotarpis. Straipsnyje taip pateikiamos Lietuvos ir užsienio autorių išvalgos apie struktūrinės paramos konkurencingumą bei jos svarbą Europos Sąjungos šalių raidos kontekste. Aiškinamasi, kokios problemos yra sprendžiamos šios paramos pagalba. Pasitelkiant lyginamąją analizę yra aptariami konkretūs pastarojo

penkmečio investicijų į Lietuvos viešąjį sektorių pavyzdžiai, šių dienų aktualijos, pateikiami pasiūlymai ir išvados, skirtos didinti ES struktūrinės paramos poveikį Lietuvos viešojo sektoriaus raidai.

Reikšminiai žodžiai: Lietuvos viešasis sektorius, Europos Sąjungos parama, struktūriniai fondai, investicijų panaudojimas.

Straipsnis recenzuotas

EU STRUCTURAL FUNDS: THE EFFECT OF LITHUANIAN PUBLIC SECTOR DEVELOPMENT

Eugenijus CHLIVICKAS, Prof.Dr

Lithuanian Public Administration Training Association,
President
Vilnius Gediminas Technical University

Povilas SVOGZLYS

Vilnius Gediminas Technical University

Summary

2014-2020-ies the EU structural funds action program has brought a lot of changes in Lithuanian public sector. Changed funding models, programs, and also the funding intensity. It can be noticed that the Lithuanian and foreign authors pay little attention for the evaluation of the structural funds in the public sector. Missing detailed analysis covering the longer period, as well as the approach to the Lithuanian macroeconomic indicators dynamics. For these reasons, it was decided to discuss the EU's structural funds in the Lithuanian public sector over a longer period than the four-years. The article presents the major foreign authors reasoning and reviews for structural support competitiveness and for the European Union context. The objective is to identify what problems are solved with this support assistance. The research methods used in the work include the analysis of the scientific literature and statistical data, analysis of legal documents, comparative analysis summarizing and comparison.

Keywords: Lithuanian public sector, European Union support, structural funds, importance of investment