A priedas. Būsto rinkos pokyčius lemiantys veiksniai

A.1 lentelė. Mokslinėje literatūroje išskirti būsto rinką veikiantys veiksniai (sudaryta autorės)

Eil. Nr.	Veiksnys/ Rodiklis	Autorius, metai	Eil. Nr.	Veiksnys/ Rodiklis	Autorius, metai
1	Finansavimo sąlygos	J. McCarthy, R. W. Peach 2004; B. Galinienė *et al.* 2006; L. Belinskaja, V. Rutkauskas 2007; S. Wilkinson, R. Reed 2008; D. Ādmīdiņš, J. Zvanīt 2011; M. Rymarzak, E. Siemińska 2012; Ž. Simavičienė *et al.* 2012; C. I. Tsai 2013; B. Galinienė 2015; I. Anghel, A. M. Hristea 2015	19	NT pasiūla ir paklausa	R. J. Shiller 2003; L. Tupėnaitė, L. Kanapeckienė 2009; B. Galinienė *et al.* 2006; L. Belinskaja, V. Rutkauskas 2007; C. I. Tsai 2013; B. Galinienė 2015; I. Anghel, A. M. Hristea 2015; R. Hernández-Murilloa *et al.* 2017
2	Namų ūkių amžius, sudėtis	S. Wilkinson, R. Reed 2008; D. Ādmīdiņš, J. Zvanīt 2011; M. Rymarzak, E. Siemińska 2012	20	Informacijos šaltinių prieinamumas	L. Belinskaja, V. Rutkauskas 2007; I. Anghel, A. M. Hristea 2015
3	Gyventojų pajamos	R. J. Shiller 2003; J. McCarthy, R. W. Peach 2004; S. Stevenson 2005; L. Belinskaja, V. Rutkauskas 2007; S. Wilkinson, R. Reed 2008; L. Tupėnaitė, L. Kanapeckienė 2009; D. Ādmīdiņš, J. Zvanīt 2011; M. Rymarzak, E. Siemińska 2012; B. Galinienė 2015	21	Demografinia i pokyčiai	R. J. Shiller 2003; S. Stevenson 2005; L. Belinskaja, V. Rutkauskas 2007; S. Wilkinson, R. Reed 2008; I. Anghel, A. M. Hristea 2015; R. Reed 2016; R. Hernández-Murilloa *et al.* 2017
4	Spekuliacija NT rinkoje	J. McCarthy, R. W. Peach 2004; S. Stevenson 2005; L. Tupėnaitė, L. Kanapeckienė 2009; Ž. Simavičienė *et al.* 2012	22	Investicijų į būstą pelningumas	L. Belinskaja, V. Rutkauskas 2007; L. Tupėnaitė, L. Kanapeckienė 2009; B. Galinienė 2015
5	Panašių objektų kainos	B. Galinienė *et al.* 2006; S. Wilkinson, R. Reed 2008D. Ādmīdiņš, J. Zvanīt 2011; M. Rymarzak, E. Siemińska 2012	23	Statybos kainų pokyčiai	L. Tupėnaitė, L. Kanapeckienė 2009; M. Rymarzak, E. Siemińska 2012; Ž. Simavičienė *et al.* 2012
6	Sezoniškumas	D. Ādmīdiņš, J. Zvanīt 2011	24	„Bandos jausmas“	L. Belinskaja, V. Rutkauskas 2007
7	Lūkesčiai dėl ateities	B. Galinienė *et al.* 2006; L. Belinskaja, V. Rutkauskas 2007; S. Wilkinson, R. Reed 2008; L. Tupėnaitė, L. Kanapeckienė 2009; D. Ādmīdiņš, J. Zvanīt 2011; M. Rymarzak, E. Siemińska 2012;	25	Pirkėjų nekantrumas, finansinės rizikos prisiėmimas	R. J. Shiller 2003
8	Parduotų būstų skaičius	B. A. Portnov, S. Akron 2014	26	Neformalus skolinimasis	Y. Fan *et al.* 2017
9	Statybų plėtra	L. Belinskaja, V. Rutkauskas 2007; B. A. Portnov, S. Akron 2014; B. Galinienė 2015	27	Vyriausybės reguliavimas	B. Galinienė *et al.* 2006; C. I. Tsai 2013; I. Anghel, A. M. Hristea 2015
10	Palūkanų norma	R. J. Shiller 2003; J. McCarthy, R. W. Peach 2004; L. Belinskaja, V. Rutkauskas 2007; C. I. Tsai 2013; B. A. Portnov, S. Akron 2014; B. Galinienė 2015; I. Anghel, A. M. Hristea 2015	28	Darbo užmokestis	J. McCarthy, R. W. Peach 2004; B. Galinienė *et al.* 2006; B. Galinienė 2015; I. Anghel, A. M. Hristea 2015
11	Infliacijos lygis	L. Belinskaja, V. Rutkauskas 2007; L. Tupėnaitė, L. Kanapeckienė 2009; B. A. Portnov, S. Akron 2014	29	Nedarbo lygis	S. Wilkinson, R. Reed 2008; B. A. Portnov, S. Akron 2014; I. Anghel, A. M. Hristea 2015; R. Hernández-Murilloa *et al.* 2017
12	Vartotojų kainų indeksas	J. McCarthy, R. W. Peach 2004; B. A. Portnov, S. Akron 2014; B. Galinienė 2015	30	Emigrantų įtaka	R. J. Shiller 2003; C. Turcu 2012
13	BVP pokyčiai	B. Galinienė *et al.* 2006; L. Belinskaja, V. Rutkauskas 2007; L. Tupėnaitė, L. Kanapeckienė 2009; B. A. Portnov, S. Akron 2014; I. Anghel, A. M. Hristea 2015	31	Rinkos dalyvių skaičius	B. Galinienė *et al.* 2006; L. Belinskaja, V. Rutkauskas 2007; M. Rymarzak, E. Siemińska 2012; B. Galinienė 2015

A.1 lentelė. Mokslinėje literatūroje išskirti būsto rinką veikiantys veiksniai (lentelės pabaiga)

Eil. Nr.	Veiksnys/ Rodiklis	Autorius, metai	Eil. Nr.	Veiksnys/ Rodiklis	Autorius, metai
14	Užimtumo rodikliai	L. Belinskaja, V. Rutkauskas 2007; L. Tupėnaitė, L. Kanapeckienė 2009; B. Galinienė 2015	32	Rinkos dalyvių mentalitetas	L. Belinskaja, V. Rutkauskas 2007
15	Įsidarbinimo galimybės	Ž. Simavičienė *et al.* 2012; B. Galinienė 2015	33	Užsienio prekybos srautai	L. Belinskaja, V. Rutkauskas 2007
16	Būsto prieinamumas	J. McCarthy, R. W. Peach 2004; B. Galinienė *et al.* 2006; L. Tupėnaitė, L. Kanapeckienė 2009; C. I. Tsai 2013	34	Užimtumas statybos sektoriuje	L. Belinskaja, V. Rutkauskas 2007; M. Rymarzak, E. Siemińska 2012
17	Mokesčių dydis	L. Belinskaja, V. Rutkauskas 2007; S. Wilkinson, R. Reed 2008; B. Galinienė 2015	35	Nuomos kainos	J. McCarthy, R. W. Peach 2004; L. Tupėnaitė, L. Kanapeckienė 2009
18	Santaupų kiekis	L. Belinskaja, V. Rutkauskas 2007; S. Wilkinson, R. Reed 2008; B. Galinienė 2015	36	Savininkų ir nuomininkų skaičius	S. Wilkinson, R. Reed 2008

B priedas. Nagrinėtų šalių rodiklių duomenys

B.1 lentelė. Australijos būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (sudaryta autorės remiantis OECD 2017a, 2017b, 2017c, 2017e, 2017g, 2017h, 2017i, World Bank 2017a, 2017c, 2017d, 2017e, 2017f, 2017i, 2017j, 2017k, Transparency… 2016, National… 2016, Euromonitor… 2017 ir KOF... duomenimis)

Australija	RBKI (2010 m. = 100)	Nedarbo lygis, proc.	BNKI (2010 m. = 100)	Gyventojų skaičius	Reali palūk. norma, proc.	Vidut. metin. infliac., proc.	Ilgalaikė palūk. norma, proc.	KOF global. indeksas	Korupcijos indeksas	Vid. met. atlyginimas, JAV dol.	Valdymo efektyvumo indeksas	VKI (2010 m. = 100)
2006	83,61	4,78	79,00	20 697 900,00	2,43	3,54	5,59	83,26	87,00	54 833,00	93,66	89,43
2007	89,58	4,38	83,33	20 827 600,00	3,07	2,33	5,99	83,80	86,00	56 229,00	96,12	91,51
2008	90,25	4,23	89,85	21 249 200,00	4,18	4,35	5,82	82,92	87,00	56 702,00	95,63	95,50
2009	91,54	5,56	95,83	21 691 700,00	1,04	1,82	5,04	83,44	87,00	56 243,00	94,26	97,23
2010	100,00	5,21	100,00	22 031 750,00	6,21	2,85	5,37	83,52	87,00	57 950,00	95,22	100,00
2011	95,44	5,08	104,60	22 340 024,00	1,46	3,30	4,88	83,56	88,00	59 623,00	94,79	103,30
2012	92,77	5,22	108,92	22 728 254,00	4,82	1,76	3,38	82,78	85,00	60 264,00	94,31	105,12
2013	96,52	5,66	112,50	23 117 353,00	6,36	2,45	3,70	81,97	81,00	59 992,00	94,79	107,70
2014	103,19	6,07	115,34	23 460 694,00	4,45	2,49	3,66	82,97	80,00	60 208,00	92,31	110,38
2015	110,83	6,06	117,23	23 789 338,00	6,32	1,51	2,71	81,64	79,00	59 449,00	92,31	112,04
2016	115,73	5,74	118,11	24 127 159,00	5,86	1,28	2,34	81,93	79,00	59 538,00	92,31	113,48

B.1 lentelė. Australijos būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (lentelės pabaiga)

Australija	NŪ, būstą įsigiję su paskola, tūkst.	Leidimai būsto statybai, tūkst.	Baigti statyti būstai, tūkst.	NŪ, kurie nuomoj. būstą, tūkst.	NŪ įsiskolinimai, proc.	Statyb. sektor. plėtra, mln. JAV dol.	Mokesčių tarifas įmonėms, proc.	Interneto naudojimas, proc. visų gyv.	NŪ pajamos, JAV dol.	Dirbanč. ir gyv. santykis (25–64 metų), proc.	Darbo jėgos užimt. (25–64 metų), proc.
2006	2 448,20	153,30	147,20	2 064,00	193,90	57 429,61	51,10	66,00	36 677,00	74,31	77,10
2007	2 535,00	159,40	153,10	2 113,00	195,80	69 540,55	50,10	69,45	39 477,00	75,06	77,61
2008	2 602,70	148,70	146,50	2 174,40	190,90	76 247,82	50,00	71,67	41 654,00	75,48	78,01
2009	2 659,60	148,90	148,30	2 241,90	197,70	75 903,80	47,80	74,25	42 168,00	74,89	78,29
2010	2 696,10	180,80	157,00	2 299,10	198,20	96 007,05	47,60	76,00	44 074,00	75,44	78,51
2011	2 723,80	152,30	154,40	2 349,10	196,50	118 900,85	47,30	79,49	46 733,00	75,80	78,82
2012	2 761,70	155,50	146,20	2 403,90	195,60	124 178,79	47,20	79,00	46 808,00	75,59	78,70
2013	2 796,30	181,00	153,80	2 458,00	196,50	121 167,96	47,30	83,45	48 979,00	75,34	78,83
2014	2 824,10	208,10	177,70	2 507,20	203,70	119 711,91	47,40	84,00	49 308,00	75,05	78,76
2015	2 850,50	236,90	197,30	2 555,60	211,90	98 620,96	47,60	84,56	N. D.	75,57	79,35
2016	2 878,30	231,40	213,50	2 606,60	N. D.	N. D.	47,60	88,24	N. D.	75,90	79,44

B.2 lentelė. Estijos būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (sudaryta autorės remiantis OECD 2017a, 2017c, 2017h, 2017i, World Bank 2017a, 2017g, 2017i, 2017j, World Investment… 2017, National… 2016, Euromonitor… 2017, Eurostat 2016b, 2016c, 2017a, 2017b)

Estija	RBKI (2010 m. = 100)	Realusis BVP 1 gyv., Eur	BNKI (2010 m. = 100)	Gyventojų skaičius	Nedarbo lygis, proc.	Reali palūk. norma, proc.	NŪ išlaidos 1 gyv., Eur	Naujo būsto statybos darbų kainų pokyt., proc.	Vid. met. atlyginimas, Eur	Paskolų suma būstui įsigyti, mln. Eur
2006	166,85	12 300,00	133,58	1 350 700,00	5,90	-3,53	5 740,53	10,60	10 919,00	4 207,68
2007	187,13	13 300,00	169,38	1 342 920,00	4,60	-4,53	7 393,58	12,70	12 630,00	5 475,17
2008	156,27	12 600,00	162,50	1 338 440,00	5,50	0,98	8 177,28	3,40	12 760,00	6 014,93
2009	98,35	10 800,00	111,57	1 335 740,00	13,50	8,92	6 571,19	-8,40	12 283,00	5 900,78
2010	100,00	11 000,00	100,00	1 333 290,00	16,70	5,92	6 390,29	-2,60	12 176,00	5 767,42
2011	102,81	11 900,00	121,57	1 329 660,00	12,30	0,81	7 371,65	3,50	11 626,00	5 676,40
2012	106,23	12 500,00	143,70	1 325 217,00	10,00	2,51	7 414,25	4,30	11 930,00	5 610,33
2013	114,15	12 800,00	163,93	1 320 174,00	8,60	1,45	8 201,27	4,90	12 008,00	5 644,01
2014	129,17	13 200,00	181,85	1 315 819,00	7,40	2,99	8 540,67	0,30	12 512,00	5 801,46
2015	138,26	13 400,00	195,19	1 314 870,00	6,20	3,41	7 483,69	0,90	13 505,00	6 049,82
2016	143,22	13 700,00	207,85	1 315 944,00	6,80	2,50	7 826,75	-0,40	14 216,00	6 356,20

B.2 lentelė. Estijos būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (lentelės pabaiga)

Estija	TUI 1 gyv., Eur	VKI (2010 m. = 100)	Dirbanč. ir gyv. santykis (25–64 metų), proc.	Leidimai būsto statybai, tūkst.	Baigti statyti būstai, tūkst.	Įstatymų valdžios indeksas	Statyb. sektor. plėtra, mln. Eur	NŪ pajamos, Eur
2006	7507,22	82,61	78,39	12,90	5,10	88,04	1224,95	10325,47
2007	9763,23	88,06	79,23	8,90	7,10	86,60	1733,00	11700,97
2008	9657,28	97,19	79,07	5,50	5,30	87,02	1737,26	13037,99
2009	9922,23	97,11	72,82	2,10	3,00	84,36	1010,09	12305,89
2010	9758,78	100,00	70,03	2,60	2,30	85,31	845,67	12404,62
2011	10287,92	104,98	73,38	2,80	1,90	85,45	1164,84	13606,93
2012	11955,60	109,11	74,90	3,00	2,00	85,92	1237,99	13716,53
2013	13992,23	112,15	76,11	3,00	2,10	86,38	1275,86	15177,38
2014	13155,74	111,99	76,74	3,90	2,80	86,54	1213,95	15645,08
2015	12097,22	111,48	78,44	5,60	4,00	86,54	1013,58	N. D.
2016	12203,22	111,64	78,24	6,00	4,70	86,54	N. D.	N. D.

B.3 lentelė. Italijos būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (sudaryta autorės remiantis OECD 2017a, 2017b, 2017d, 2017e, 2017f, 2017h, 2017i, World Bank 2017a, 2017e, 2017f, 2017i, 2017k, National… 2016, Euromonitor… 2017, Eurostat 2016b, 2016c, 2017a, 2017b, 2017c ir KOF... duomenimis)

Italija	RBKI (2010 m. = 100)	Realusis BVP 1 gyv., Eur	BNKI (2010 m. = 100)	Nedarbo lygis, proc.	NŪ išlaidos 1 gyv., Eur	Naujo būsto statybos darbų kainų pokyt., proc.	Korupcijos indeksas	Vid. met. atlyginimas, Eur	NŪ taupymas, proc.	NŪ įsiskolinimai, proc.	Mokesčių pajamos, proc. nuo BVP	Natūrali gyvent. kaita	Stat. leidim. būstų statybai indeksas (2010 m. = 100)	NŪ, būstą įsigiję su paskola, tūkst.
2006	104,55	28 500,00	90,58	6,80	16 658,57	2,80	49,00	29 320,00	8,52	76,10	40,57	2 118,00	219,00	4 269,20
2007	107,50	28 700,00	92,63	6,10	18 752,61	3,60	52,00	29 314,00	8,09	80,10	41,70	-6 868,00	209,60	4 543,50
2008	106,03	28 200,00	94,91	6,70	20 318,00	3,80	48,00	29 337,00	7,83	81,60	41,72	-8 467,00	160,60	4 844,20
2009	102,50	26 500,00	98,09	7,70	18 789,76	0,90	43,00	29 502,00	7,05	86,50	42,07	-22 806,00	118,60	5 144,80
2010	100,00	26 800,00	100,00	8,40	18 326,93	1,50	39,00	29 790,00	4,20	90,30	41,86	-25 544,00	100,00	5 437,70
2011	97,91	26 900,00	101,61	8,40	19 733,39	3,00	39,00	29 371,00	3,71	89,90	41,91	-46 842,00	94,10	5 734,90
2012	92,66	26 000,00	103,83	10,70	17 986,14	2,30	42,00	28 408,00	1,98	91,90	43,90	-78 697,00	68,70	6 016,40
2013	86,30	25 400,00	105,20	12,10	18 256,67	0,70	43,00	28 472,00	3,61	90,60	44,05	-86 436,00	44,70	6 322,90
2014	82,32	25 400,00	104,87	12,70	18 006,87	-0,20	43,00	28 607,00	3,86	89,70	43,46	-95 768,00	39,20	6 716,20
2015	80,07	25 700,00	105,01	11,90	15 278,65	0,50	44,00	28 883,00	3,14	88,50	43,29	-161 791,00	35,90	6 987,70
2016	79,42	25 900,00	105,33	11,70	15 471,06	0,30	47,00	29 114,00	3,19	88,20	42,87	-141 823,00	37,60	7 237,80

B.3 lentelė. Italijos būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (lentelės pabaiga)

Italija	Gyventojų skaičius	VKI (2010 m. = 100)	Vidut. metin. infliac., proc.	Baigti statyti būstai, tūkst.	Reguliavimo kokybės indeksas	Valdymo efektyvumo indeksas	Mokesčių tarifas įmonėms, proc.	Paskolų suma būstui įsigyti, mln. Eur	Statyb. sektor. plėtra, mln. Eur	Ilgalaikė palūk. norma, proc.	KOF global. indeksas	Darbo jėgos užimt. (25–64 metų), proc.	Interneto naudojimas, proc. nuo visų gyv.	NŪ, kurie būstą nuomojasi, tūkst.
2006	58 064 214,00	92,87	2,20	295,20	78,43	65,37	75,30	N. D.	86 498,67	4,05	81,77	68,20	37,99	4 387,80
2007	58 223 744,00	94,56	2,00	281,70	78,64	60,19	75,30	N. D.	98 952,27	4,49	82,85	68,16	40,79	4 415,20
2008	58 652 875,00	97,75	3,50	219,10	79,13	64,56	72,50	353 208,00	108 722,39	4,68	82,46	68,77	44,53	4 465,20
2009	59 000 586,00	98,48	0,80	163,40	78,95	66,51	67,60	361 009,00	98 860,21	4,31	82,28	68,33	48,83	4 509,50
2010	59 190 143,00	100,00	1,60	131,20	77,99	66,99	67,60	367 615,00	89 987,25	4,04	82,28	68,16	53,68	4 539,80
2011	59 364 690,00	102,74	2,90	123,50	75,36	65,88	67,60	382 314,00	95 457,54	5,42	81,88	68,36	54,39	4 565,00
2012	59 394 207,00	105,87	3,30	116,20	74,88	66,35	67,60	380 959,00	83 729,30	5,49	81,33	69,82	55,83	4 589,60
2013	59 685 227,00	107,16	1,20	84,90	75,36	67,30	65,60	379 335,00	82 489,11	4,32	80,94	69,90	58,46	4 640,30
2014	60 782 668,00	107,42	0,20	55,20	72,60	68,27	65,20	380 606,00	77 754,01	2,89	82,19	70,56	55,64	4 760,10
2015	60 795 612,00	107,46	0,10	48,40	73,56	69,23	64,80	384 920,00	65 047,53	1,71	79,51	70,83	58,14	4 799,60
2016	60 665 551,00	107,33	-0,10	42,30	75,00	71,63	62,00	395 475,00	N. D.	1,49	79,59	71,81	61,32	4 827,00

B.4 lentelė. Japonijos būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (sudaryta autorės remiantis OECD 2017a, 2017b, 2017d, 2017e, 2017f, 2017h, 2017i,World Bank 2017a, 2017c, 2017d, 2017g, 2017i, 2017k, World Investment… 2017, Euromonitor… 2017 ir Transparency… 2016 duomenimis)

Japonija	RBKI (2010 m. = 100)	BNKI (2010 m. = 100)	Gyventojų skaičius	TUI 1 gyv., JAV dol.	Nedarbo lygis, proc.	Korupcijos indeksas	Paskolų suma būstui įsigyti, mln. JAV dol.	Interneto naudojimas, proc. nuo visų gyv.	Ilgalaikė palūk. norma, proc.	Baigti statyti būstai, tūkst.
2006	101,44	101,07	127 854 000,00	841,86	4,10	76,00	1 551 019,76	68,69	1,74	1 199,30
2007	100,82	100,93	128 001 000,00	1 037,92	3,90	75,00	1 634 624,56	74,30	1,67	1 250,70
2008	100,83	100,88	128 063 000,00	1 588,08	4,00	73,00	2 048 059,50	75,40	1,47	1 032,00
2009	97,15	100,48	128 047 000,00	1 563,05	5,10	77,00	2 019 224,42	78,00	1,33	1 035,60
2010	100,00	100,00	128 070 000,00	1 677,83	5,10	78,00	2 273 111,11	78,21	1,15	772,60
2011	100,63	99,65	127 833 000,00	1 766,27	4,52	80,00	2 398 483,02	79,05	1,10	816,20
2012	100,36	99,17	127 629 000,00	1 612,11	4,30	74,00	2 163 466,20	79,50	0,84	838,30
2013	102,16	98,74	127 445 000,00	1 339,48	4,00	74,00	1 796 755,94	88,22	0,69	889,90
2014	101,68	98,35	127 276 000,00	1 348,75	3,60	76,00	1 578 899,20	89,11	0,52	983,80
2015	103,73	98,08	127 141 000,00	1 342,59	3,40	75,00	1 604 911,20	91,06	0,35	889,20
2016	106,47	97,79	126 994 511,00	1 470,25	3,14	72,00	1 686 909,25	92,00	-0,07	905,80

B.4 lentelė. Japonijos būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (lentelės pabaiga)

Japonija	VKI (2010 m. = 100)	NŪ išlaidos 1 gyv., JAV dol.	NŪ taupymas, proc.	NŪ įsiskolinimai, proc.	Mokesčių pajamos, proc. nuo BVP	Valdymo efektyvumo indeksas	Reguliavimo kokybės indeksas	Dirbanč. ir gyv. santykis (25–64 metų), proc.	Darbo jėgos užimt. (25–64 metų), proc.
2006	100,66	19 802,09	2,51	134,50	27,02	91,71	87,25	75,62	78,66
2007	100,72	19 640,62	2,54	130,50	27,54	88,83	84,95	76,37	79,26
2008	102,11	22 283,22	2,52	129,30	27,41	88,35	83,50	76,39	79,43
2009	100,73	23 896,49	4,00	127,60	25,96	88,52	82,78	75,77	79,64
2010	100,00	25 703,36	3,71	127,10	26,54	90,43	81,82	75,92	79,82
2011	99,73	28 058,78	3,97	126,70	27,47	89,57	81,99	76,05	79,57
2012	99,68	28 500,96	2,71	125,10	28,22	88,63	84,36	76,39	79,77
2013	100,03	23 851,96	0,30	128,40	28,85	93,84	82,94	77,54	80,77
2014	102,79	22 256,93	-0,39	131,00	30,30	96,15	84,13	78,66	81,53
2015	103,60	19 498,91	0,72	135,10	30,74	95,19	85,10	79,41	82,14
2016	103,48	N. D.	N. D.	N. D.	N. D.	95,67	90,38	80,42	82,98

B.5 lentelė. JAV būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (sudaryta autorės remiantis OECD 2017a, 2017b, 2017d, 2017e, 2017f, 2017g, 2017i, World Bank 2017a, 2017c, 2017d, 2017g, 2017i, 2017j, 2017l, World Investment… 2017, National… 2016, Euromonitor… 2017 ir FRED 2016 duomenimis)

JAV	RBKI (2010 m. = 100)	Realusis BVP 1 gyv., JAV dol.	BNKI (2010 m. = 100)	Gyventojų skaičius	TUI 1 gyv., JAV dol.	Nedarbo lygis, proc.	Reali palūk. norma, proc.	Ilgalaikė palūk. norma, proc.	NŪ pajamos, JAV dol.	Mokesčių pajamos, proc. nuo BVP	Vid. met. atlyginimas, JAV dol.
2006	127,76	46 437,07	93,46	298 379 912,00	11 036,44	4,60	4,74	4,79	57 379,00	26,66	55 243,00
2007	124,71	48 061,54	96,91	301 231 207,00	11 789,31	4,60	5,25	4,63	58 149,00	26,71	56 439,00
2008	111,27	48 401,43	99,35	304 093 966,00	8 176,57	5,80	3,07	3,67	56 076,00	25,69	56 233,00
2009	104,81	47 001,56	100,43	306 771 529,00	9 764,46	9,30	2,47	3,26	55 683,00	23,02	56 610,00
2010	100,00	48 373,88	100,00	309 348 193,00	11 062,92	9,60	2,00	3,21	54 245,00	23,49	57 013,00
2011	93,56	49 790,67	101,31	311 663 358,00	11 225,98	8,90	1,16	2,79	53 401,00	23,90	57 176,00
2012	94,56	51 450,12	103,49	313 998 379,00	12 469,93	8,10	1,38	1,80	53 331,00	24,07	57 653,00
2013	100,07	52 787,03	105,88	316 204 908,00	15 649,40	7,40	1,61	2,35	55 214,00	25,65	57 369,00
2014	103,73	54 598,55	108,86	318 563 456,00	17 083,08	6,20	1,43	2,54	54 398,00	25,93	58 219,00
2015	109,10	56 207,04	112,19	320 896 618,00	17 361,38	5,30	2,16	2,14	57 230,00	26,23	59 691,00
2016	114,41	57 466,79	116,02	323 127 513,00	19 779,48	4,91	2,17	1,84	59 039,00	26,02	60 154,00

B.5 lentelė. JAV būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (lentelės pabaiga)

JAV	Dirbanč. ir gyv. santykis (25–64 metų), proc.	VKI (2010 m. = 100)	Leidimai būsto statybai, tūkst.	Baigti statyti būstai, tūkst.	Korupcijos indeksas	NŪ išlaidos 1 gyv., JAV dol.	NŪ taupymas, proc.	NŪ įsiskolinimai, proc.	Natūrali gyvent. kaita 1000 gyv.	Statyb. sektor. plėtra, mln. JAV dol.
2006	76,19	92,45	1 838,90	1 979,40	90,73	31 181,70	3,44	140,00	14,30	698 200,00
2007	76,19	95,09	1 398,40	1 502,80	90,29	32 368,84	3,08	143,50	14,30	715 000,00
2008	75,52	98,74	905,40	1 119,70	91,75	32 929,45	5,09	135,90	14,00	653 000,00
2009	72,49	98,39	583,00	794,30	86,12	32 098,70	6,35	134,50	13,50	577 300,00
2010	71,80	100,00	604,60	651,70	85,71	32 979,64	5,82	128,10	13,00	541 600,00
2011	71,65	103,16	624,10	585,00	85,78	34 297,58	6,23	120,20	12,70	546 600,00
2012	72,18	105,29	829,70	649,20	89,57	35 193,26	7,89	114,80	12,60	583 600,00
2013	72,32	106,83	990,80	764,40	87,68	35 929,78	5,18	116,20	12,40	620 800,00
2014	72,98	108,57	1 052,10	883,90	89,42	37 240,20	5,77	113,60	12,50	672 100,00
2015	73,39	108,70	1 182,50	968,30	89,90	38 279,25	6,00	111,50	12,40	732 100,00
2016	73,94	110,07	1 206,60	1 059,60	89,90	N. D.	N. D.	N. D.	N. D.	N. D.

B.6 lentelė. JK būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (sudaryta autorės remiantis OECD 2017a, 2017b, 2017c, 2017d, 2017e, 2017i, World Bank 2017a, 2017g, 2017j, Euromonitor… 2017, Eurostat 2016b, 2016c, 2017a, 2017b, 2017c ir Transparency… 2016 duomenimis)

JK	RBKI (2010 m. = 100)	Realusis BVP 1 gyv., Eur	Nedarbo lygis, proc.	Ilgalaikė palūk. norma, proc.	NŪ išlaidos 1 gyv., Eur	Naujo būsto statybos kainų pokyt., proc.	Korupcijos indeksas	Vid. met. atlyginimas, Eur	NŪ taupymas, proc.	Stat. leidim. būstų statybai indeksas (2010 m. = 100)
2006	107,61	30 500,00	5,40	4,50	23 958,99	5,60	86,00	38 643,74	-1,06	160,90
2007	116,02	31 000,00	5,30	5,01	27 148,85	3,10	84,00	39 713,02	-0,52	168,30
2008	106,65	30 600,00	5,60	4,59	25 531,91	5,30	77,00	38 698,13	-0,81	101,80
2009	96,23	29 100,00	7,60	3,65	20 976,13	2,70	77,00	39 353,25	3,82	82,10
2010	100,00	29 300,00	7,80	3,62	21 207,44	-0,30	76,00	39 250,33	5,67	100,00
2011	94,99	29 500,00	8,10	3,14	22 486,02	1,30	78,00	38 366,80	3,42	99,40
2012	93,36	29 800,00	7,90	1,92	22 808,59	2,50	74,00	38 241,30	2,68	90,00
2013	93,54	30 200,00	7,50	2,39	23 303,63	2,40	76,00	37 996,15	0,58	107,70
2014	99,09	30 900,00	6,10	2,57	25 307,04	4,00	78,00	37 833,00	0,51	122,00
2015	104,43	31 300,00	5,30	1,90	23 933,46	2,40	81,00	38 217,87	0,16	127,30
2016	110,22	31 600,00	4,80	1,31	21 871,80	3,10	81,00	38 698,13	-1,11	132,70

B.6 lentelė. JK būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (lentelės pabaiga)

JK	NŪ įsiskolinimai, proc.	Natūrali gyvent. kaita	Darbo jėgos užimtumas (25-64 metų), proc.	Reguliavimo kokybės indeksas	NŪ pajamos, Eur	Statyb. sektor. plėtra, mln. Eur	Baigti statyti būstai, tūkst.	Reali palūk. norma, proc.
2006	169,50	176 339,00	79,00	99,51	24 664,49	136 367,57	209,00	1,64
2007	174,90	197 558,00	78,89	99,03	25 394,91	159 177,44	223,60	2,89
2008	171,20	214 686,00	79,31	97,57	26 075,97	137 793,14	187,30	1,80
2009	163,20	230 587,00	79,47	94,74	26 382,20	100 488,53	157,10	-0,87
2010	158,00	245 605,00	79,33	97,61	27 623,83	104 384,08	136,00	-1,03
2011	157,60	255 544,00	79,53	95,26	27 531,79	114 177,04	140,70	-1,48
2012	152,60	243 946,00	80,05	94,79	28 304,05	114 239,98	141,50	-1,02
2013	150,50	203 413,00	80,69	96,21	28 729,08	118 780,05	135,30	-1,38
2014	151,20	207 068,00	81,18	97,12	28 561,75	133 206,96	145,00	-1,13
2015	150,10	175 474,00	81,01	98,56	N. D.	130 302,11	171,20	N. D.
2016	153,00	177 633,00	81,63	95,19	N. D.	N. D.	170,50	N. D.

B.7 lentelė. Kinijos būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (sudaryta autorės remiantis OECD 2017a, 2017c, 2017d, 2017g, World Bank 2017a, 2017c, 2017d, 2017g, 2017i, 2017k, 2017l, World Investment… 2017, National… 2016 ir Euromonitor… 2017 duomenimis)

Kinija	BKI (2010 m. = 100)	Realusis BVP 1 gyv., JAV dol.	Gyventojų skaičius	TUI 1 gyv., JAV dol.	Nedarbo lygis, proc.	Pajamos 1 gyv, JAV dol.	VKI (2010 m. = 100)	Interneto naudojimas, proc. nuo visų gyv.	NŪ, būstą įsigiję su paskola, tūkst.	Baigti statyti būstai, tūkst.
2006	63,70	2 099,23	1 311 020 000,00	223,15	4,00	1 509,99	76,50	10,52	30 506,80	4 144,90
2007	72,60	2 695,37	1 317 885 000,00	248,19	3,76	1 811,99	80,15	16,00	33 256,50	4 560,60
2008	91,40	3 471,25	1 324 655 000,00	285,42	4,36	2 113,64	84,83	22,60	36 126,40	5 083,80
2009	94,00	3 838,43	1 331 260 000,00	355,36	4,29	2 344,54	84,24	28,90	39 055,70	5 692,50
2010	100,00	4 560,51	1 337 705 000,00	439,42	4,20	2 736,09	100,00	34,30	41 975,70	6 183,00
2011	101,30	5 633,80	1 344 130 000,00	529,56	4,34	3 200,45	105,41	38,30	44 785,30	7 375,10
2012	101,10	6 337,88	1 350 695 000,00	616,63	4,47	3 581,96	108,20	42,30	47 415,90	7 804,30
2013	108,70	7 077,77	1 357 380 000,00	704,88	4,54	3 960,02	111,04	45,80	49 779,80	7 619,60
2014	114,50	7 683,50	1 364 270 000,00	795,51	4,59	4 315,40	113,26	47,90	51 903,30	8 034,00
2015	118,10	8 069,21	1 371 220 000,00	890,38	4,59	4 694,04	114,89	50,30	53 859,80	7 985,10
2016	144,30	8 123,18	1 378 665 000,00	982,40	4,61	5 100,40	117,19	53,20	55 686,50	7 941,50

B.7 lentelė. Kinijos būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (lentelės pabaiga)

Kinija	NŪ, kurie būstą nuomojasi, tūkst.	Korupcijos indeksas	Reguliavimo kokybės indeksas	Įstatymų valdžios indeksas	Valdymo efektyvumo indeksas	NŪ išlaidos 1 gyv., JAV dol.	Natūrali gyvent. kaita 1000 gyventojų	Statyb. sektor. plėtra, mln. JAV dol.	NŪ taupymas, proc.
2006	163 906,90	37,07	48,04	31,10	57,07	804,71	12,09	156 144,68	34,35
2007	165 990,40	33,50	50,97	35,41	59,22	995,36	12,10	201 747,41	35,80
2008	168 042,20	36,41	50,97	39,90	58,74	1 253,05	12,14	270 665,33	37,32
2009	170 102,70	36,84	45,93	42,65	57,89	1 392,74	12,13	332 017,55	37,84
2010	172 189,30	33,33	44,50	40,76	57,89	1 612,71	11,90	402 632,45	38,99
2011	174 208,30	37,91	44,55	39,44	58,29	2 032,59	11,93	509 582,87	37,84
2012	176 241,40	40,28	44,08	35,68	57,82	2 328,61	12,10	584 508,15	38,11
2013	178 281,40	44,55	44,08	38,97	55,45	2 613,09	12,08	660 077,39	38,46
2014	180 333,40	45,67	43,75	38,94	64,90	2 893,83	12,37	730 544,18	37,99
2015	182 440,60	48,56	44,23	39,90	68,27	3 114,79	12,10	747 437,73	N. D.
2016	184 498,10	49,04	44,23	46,15	67,79	N. D.	N. D.	N. D.	N. D.

B.8 lentelė. Lietuvos būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (sudaryta autorės remiantis OECD 2017a, 2017e, 2017f, 2017h, 2017i, World Bank 2017a, 2017d, 2017f, 2017i, 2017k, World Investment… 2017, National… 2016, Eurostat 2016b, 2016c, 2017a, 2017b ir Euromonitor… 2017duomenimis)

Lietuva	RBKI (2010 m. = 100)	Realusis BVP 1 gyv., Eur	BNKI (2010 m. = 100)	Gyventojų skaičius	Nedarbo lygis, proc.	Vidut. metin. infliac., proc.	Naujo būsto statybos kainų pokyt., proc.	NŪ įsiskolinimai, proc.	Mokesčių pajamos, proc. nuo BVP	Natūrali gyvent. kaita
2006	138,84	8 700,00	79,00	3 289 835,00	5,80	3,80	10,70	41,50	30,40	-15 207,00
2007	165,76	9 800,00	101,51	3 249 983,00	4,30	5,80	16,00	57,40	30,40	-15 604,00
2008	162,90	10 100,00	138,37	3 212 605,00	5,80	11,10	9,50	58,00	30,90	-12 296,00
2009	109,34	8 700,00	124,00	3 183 856,00	13,80	4,20	-14,50	56,90	30,60	-9 867,00
2010	100,00	9 000,00	100,00	3 141 976,00	17,80	1,20	-4,80	56,10	28,70	-11 444,00
2011	102,40	9 800,00	102,31	3 052 588,00	15,40	4,10	3,80	50,10	27,60	-10 769,00
2012	99,11	10 300,00	112,76	3 003 641,00	13,40	3,20	3,00	47,00	27,30	-10 479,00
2013	99,31	10 800,00	120,10	2 971 905,00	11,80	1,20	4,60	44,10	27,30	-11 626,00
2014	105,57	11 300,00	134,13	2 943 472,00	10,70	0,20	3,20	45,20	27,80	-9 883,00
2015	110,40	11 600,00	158,45	2 921 262,00	9,10	-0,70	2,10	48,90	29,20	-10 301,00
2016	115,28	12 000,00	174,93	2 888 558,00	7,90	0,70	2,20	47,50	30,20	-10 483,00

B.8 lentelė. Lietuvos būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (lentelės pabaiga)

Lietuva	TUI 1 gyv., JAV dol.	Mokesčių tarifas įmonėms, proc.	Interneto naudojimas, proc. nuo visų gyv.	VKI (2010 m. = 100)	Darbo jėgos užimtumas (25-64 metų), proc.	NŪ, būstą įsigiję su paskola, tūkst.	Leidimai būsto statybai, tūkst.	Korupcijos indeksas	Paskolų suma būstui įsigyti, mln. Eur	Statyb. sektor. plėtra, mln. Eur
2006	2 796,61	47,60	34,51	80,57	79,10	83,00	16,50	60,49	3 006,47	2 157,68
2007	3 877,56	46,20	44,36	85,18	79,44	90,40	19,20	60,19	4 856,89	3 337,66
2008	3 372,31	45,60	50,94	94,49	79,33	100,10	15,90	61,65	6 061,89	4 026,93
2009	3 473,01	43,60	60,00	98,70	80,95	109,20	7,60	65,07	6 036,22	1 861,93
2010	3 569,20	45,10	60,58	100,00	81,76	116,40	8,30	69,05	6 003,72	1 630,29
2011	3 911,34	43,10	60,14	104,13	82,84	121,10	7,30	67,30	5 936,52	2 112,64
2012	4 447,30	43,00	60,12	107,35	82,79	125,10	10,10	68,25	5 852,36	1 920,79
2013	4 938,60	42,90	64,73	108,47	82,68	130,60	11,90	68,25	5 874,23	2 310,03
2014	4 398,92	42,40	65,97	108,58	83,38	135,40	11,60	70,67	5 986,93	2 693,63
2015	4 208,51	42,60	68,26	107,62	83,64	139,80	13,70	70,67	6 160,55	2 264,56
2016	3 989,43	42,60	71,75	108,60	84,47	143,60	16,80	73,08	N. D.	N. D.

B.9 lentelė. Latvijos būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (sudaryta autorės remiantis OECD 2017a, 2017c, 2017g, 2017i, World Bank 2017a, 2017e, 2017g, 2017i, 2017k, World Investment… 2017, Euromonitor… 2017, Eurostat 2016b, 2016c, 2017a, 2017b ir National… 2016 duomenimis)

Latvija	RBKI (2010 m. = 100)	Realusis BVP 1 gyv., Eur	BNKI (2010 m. = 100)	Gyventojų skaičius	Nedarbo lygis, proc.	Vidut. metin. infliac., proc.	NŪ išlaidos 1 gyv., Eur	Naujo būsto statybos darbų kainų pokyt., proc.	Korupcijos indeksas	Vid. met. atlyginimas, Eur
2006	154,49	9 200,00	91,37	2 227 874,00	7,00	6,60	5 173,82	36,60	47,00	8 979,00
2007	188,54	10 200,00	108,40	2 208 840,00	6,10	10,10	7 005,09	22,50	48,00	11 048,00
2008	168,37	9 900,00	135,21	2 191 810,00	7,70	15,30	7 879,83	8,70	50,00	11 392,00
2009	109,49	8 600,00	116,17	2 162 834,00	17,50	3,30	6 137,09	-7,80	45,00	10 277,00
2010	100,00	8 500,00	100,00	2 120 504,00	19,50	-1,20	5 979,51	-7,50	43,00	9 907,00
2011	104,05	9 200,00	105,60	2 074 605,00	16,20	4,20	7 010,62	2,60	42,00	9 552,00
2012	103,65	9 700,00	115,69	2 044 813,00	15,00	2,30	7 008,60	3,00	49,00	9 959,00
2013	110,46	10 000,00	122,23	2 023 825,00	11,90	0,00	7 706,36	4,10	53,00	10 436,00
2014	115,18	10 300,00	128,28	2 001 468,00	10,80	0,70	8 017,87	0,70	55,00	11 109,00
2015	112,47	10 700,00	129,23	1 986 096,00	9,90	0,20	6 944,65	3,30	56,00	11 949,00
2016	120,76	11 000,00	127,44	1 968 957,00	9,60	0,10	7 293,18	5,80	57,00	12 671,00

B.9 lentelė. Latvijos būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (lentelės pabaiga)

Latvija	TUI 1 gyv., Eur	Interneto naudojimas, proc. nuo visų gyv.	VKI (2010 m. = 100)	Dirbanč. ir gyv. santykis (25–64 metų), proc.	Leidimai būsto statybai, tūkst.	Baigti statyti būstai, tūkst.	NŪ, kurie būstą nuomojasi, tūkst.	Statyb. sektor. plėtra, mln. Eur	NŪ pajamos, Eur
2006	2 820,07	42,20	76,84	74,92	5,70	5,90	160,10	1 350,21	12 203,82
2007	4 163,33	50,53	84,63	76,97	5,00	9,30	152,70	2 316,97	13 749,16
2008	4 317,01	52,81	97,69	77,28	3,10	8,10	145,50	2 705,43	15 040,16
2009	4 498,68	58,02	101,08	69,51	1,70	4,20	138,90	1 527,77	13 150,10
2010	4 314,64	59,77	100,00	67,22	1,40	1,90	133,00	889,95	13 328,31
2011	4 884,16	63,64	104,40	69,46	1,40	2,70	127,50	1 260,22	12 984,44
2012	5 537,85	68,68	106,71	70,86	1,60	2,10	123,80	1 337,32	13 596,05
2013	6 596,30	71,60	106,71	72,50	1,70	2,20	121,10	1 476,03	14 857,76
2014	6 248,26	73,38	107,36	72,93	1,70	2,60	118,70	1 550,83	15 454,32
2015	6 212,21	76,00	107,58	74,38	1,70	2,20	117,00	1 282,11	N. D.
2016	6 056,45	77,34	107,72	75,13	1,50	2,20	115,50	N. D.	N. D.

B.10 lentelė. P. Afrikos būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (sudaryta autorės remiantis OECD 2017a, 2017b, 2017i, World Bank 2017a, 2017b, 2017c, 2017d, 2017f, 2017g, 2017i, 2017j, 2017k, 2017l, Transparency… 2016, World Investment… 2017, National… 2016 ir Euromonitor… 2017 duomenimis)

P. Afrika	RBKI (2010 m. = 100)	Realusis BVP 1 gyv., JAV dol.	Gyventojų skaičius	TUI 1 gyv., JAV dol.	Nedarbo lygis, proc.	Ilgalaikė palūk. norma, proc.	NŪ išlaidos 1 gyv., JAV dol.	Korupcijos indeksas	VKI (2010 m. = 100)	NŪ, būstą įsigiję su paskola, tūkst.	Reali palūk. norma, proc.	BNKI (2010 m. = 100)
2006	111,01	5 631,70	48 233 804,48	2 216,89	22,61	7,94	3 483,36	46,00	74,95	1 790,20	4,62	73,20
2007	116,19	6 125,04	48 883 844,99	2 696,82	22,53	7,99	3 765,89	51,00	80,27	1 823,50	3,97	81,16
2008	110,80	5 786,60	49 557 573,30	1 687,91	22,41	9,10	3 472,83	49,00	89,53	1 857,10	5,78	89,78
2009	99,16	5 888,60	50 255 813,11	2 760,89	23,52	8,70	3 504,19	47,00	95,92	1 893,10	3,91	95,30
2010	100,00	7 362,76	50 979 432,36	3 522,30	24,69	8,62	4 345,40	45,00	100,00	1 933,30	3,27	100,00
2011	97,22	8 049,95	51 729 345,36	3 081,23	24,64	8,52	4 795,08	41,00	105,00	1 979,30	2,32	105,40
2012	97,21	7 548,16	52 506 515,08	3 114,09	24,73	7,90	4 601,49	43,00	110,94	2 032,10	3,29	110,34
2013	97,11	6 876,95	53 311 955,61	2 853,46	24,56	7,72	4 165,63	42,00	117,32	2 091,00	2,22	115,78
2014	98,36	6 479,63	54 146 734,74	2 565,36	24,89	8,25	3 882,54	44,00	124,44	2 154,40	3,17	121,61
2015	100,58	5 769,77	55 011 976,68	2 304,14	25,15	8,17	3 434,15	44,00	130,14	2 221,00	4,21	127,72
2016	99,51	5 273,59	55 908 865,00	2 447,50	25,93	9,02	3 134,58	45,00	138,38	2 289,90	3,43	134,14

B.10 lentelė. P. Afrikos būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (lentelės pabaiga)

P. Afrika	Mokesčių tarifas įmonėms, proc.	Natūrali gyvent. kaita 1000 gyv.	Statyb. sektor. plėtra, mln. JAV dol.	Reguliavimo kokybės indeksas	Valdymo efektyvumo indeksas	Politinio stabilumo indeksas	Interneto naudojimas, proc. nuo visų gyv.	Leidimai būsto statybai, tūkst.	Baigti statyti būstai, tūkst.	Dirbanč. ir gyv. santykis (25–64 metų), proc.
2006	36,60	23,16	7 253,44	71,57	67,80	47,83	7,61	103,90	70,00	58,76
2007	36,10	23,00	9 315,49	66,50	68,45	50,72	8,07	102,70	76,70	58,18
2008	33,30	22,84	11 251,72	65,53	69,42	46,15	8,43	85,20	70,10	58,82
2009	30,00	22,68	11 300,06	64,59	67,46	41,23	10,00	55,40	56,90	56,69
2010	30,20	22,51	13 037,85	62,20	66,51	45,02	24,00	47,90	40,70	54,39
2011	31,80	22,32	14 300,11	63,03	66,35	48,82	33,97	52,80	40,50	54,40
2012	32,00	22,11	13 863,63	63,51	63,98	43,13	41,00	49,80	43,00	54,82
2013	28,70	21,87	13 537,36	64,45	66,35	45,02	46,50	50,40	41,50	55,26
2014	28,90	21,59	12 958,95	62,98	65,87	40,00	49,00	56,80	38,00	55,19
2015	28,80	21,30	11 389,75	62,98	64,90	39,52	51,92	59,70	39,60	55,83
2016	28,80	N. D.	N. D.	62,02	64,90	42,38	54,00	56,10	41,50	55,05

B.11 lentelė. Švedijos būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (sudaryta autorės remiantis OECD 2017a, 2017b, 2017d, 2017e, 2017f, 2017g, 2017i, World Bank 2017a, 2017f, 2017g, 2017i, 2017k, World Investment… 2017, National… 2016, Euromonitor… 2017, Eurostat 2016b, 2016c, 2017a, 2017b, Transparency… 2016 ir KOF… duomenimis)

Švedija	RBKI (2010 m. = 100)	Realusis BVP 1 gyv., Eur	BNKI (2010 m. = 100)	Gyventojų skaičius	Nedarbo lygis, proc.	Ilgalaikė palūk. norma, proc.	NŪ išlaidos 1 gyv., Eur	Naujo būsto statybos kainų pokyt., proc.	KOF global. indeksas	Korupcijos indeksas	Vid. met. atlyginimas, Eur	NŪ taupymas, proc.	NŪ įsiskolinimai, proc.	Mokesčių pajamos, proc. nuo BVP
2006	85,78	39 300,00	91,51	9 047 752,00	7,10	3,70	17 404,81	5,00	89,35	92,00	33 771,75	6,92	153,70	45,97
2007	95,17	40 400,00	92,97	9 113 257,00	6,10	4,17	19 862,18	6,00	89,41	93,00	34 943,11	9,25	157,40	44,97
2008	93,31	39 800,00	95,32	9 182 927,00	6,20	3,89	20 891,61	4,90	88,95	93,00	35 343,04	13,23	158,40	44,01
2009	93,96	37 400,00	98,40	9 256 347,00	8,30	3,25	18 309,77	2,00	88,58	92,00	35 622,49	12,31	163,10	44,08
2010	100,00	39 400,00	100,00	9 340 682,00	8,60	2,89	20 315,00	2,50	88,42	92,00	35 881,02	11,08	170,60	43,22
2011	100,83	40 100,00	102,32	9 415 570,00	7,80	2,61	23 166,53	3,00	87,73	93,00	36 242,47	12,60	168,50	42,51
2012	101,50	39 700,00	104,96	9 482 855,00	8,00	1,59	22 334,76	2,60	87,12	88,00	37 065,76	15,34	167,00	42,56
2013	106,30	39 800,00	107,33	9 555 893,00	8,00	2,12	23 647,43	1,60	86,05	89,00	37 436,41	15,25	169,50	42,91
2014	115,04	40 500,00	109,17	9 644 864,00	7,90	1,72	22 964,03	0,80	87,96	87,00	37 920,85	15,87	171,90	42,58
2015	129,00	41 900,00	110,79	9 747 355,00	7,40	0,72	19 174,13	2,30	86,59	89,00	38 587,68	16,20	177,80	43,28
2016	138,73	42 700,00	111,76	9 851 017,00	6,90	0,52	19 302,70	2,20	85,92	88,00	39 159,97	16,10	183,00	44,12

B.11 lentelė. Švedijos būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (lentelės pabaiga)

Švedija	Neto migracija	TUI 1 gyv., Eur	VKI (2010 m. = 100)	Dirbanč. ir gyv. santykis (25–64 metų), proc.	Darbo jėgos užimtumas (25-64 metų), proc.	Interneto naudojimas, proc. nuo visų gyv.	NŪ, būstą įsigiję su paskola, tūkst.	Leidimai būsto statybai, tūkst.	Baigti statyti būstai, tūkst.	NŪ, kurie būstą nuomojasi, tūkst.	Politinio stabilumo indeksas	Mokesčių tarifas įmonėms, proc.	Statyb. sektor. plėtra, mln. Eur	Natūr. gyvent. kaita
2006	50 769,00	21 268,221	93,97	80,92	85,27	87,76	893,00	42,70	29,80	1 252,80	95,65	54,10	18 204,72	14 736,00
2007	53 978,00	27 284,124	96,05	82,02	85,72	82,01	927,80	27,00	30,50	1 241,80	95,65	53,80	22 470,93	15 692,00
2008	55 568,00	25 690,242	99,35	82,38	85,99	90,00	961,60	23,10	32,00	1 231,60	90,38	53,80	23 105,66	17 852,00
2009	62 614,00	30 423,442	98,86	80,87	86,01	91,00	994,60	20,30	22,80	1 221,90	87,20	53,90	18 285,84	21 721,00
2010	49 734,00	31 587,818	100,00	80,72	86,14	90,00	1 027,60	26,80	19,50	1 213,90	87,68	52,10	21 168,89	25 154,00
2011	45 453,00	31 525,69	102,96	81,97	86,86	92,77	1 058,60	27,00	20,10	1 204,80	92,42	52,10	23 942,66	21 832,00
2012	51 799,00	33 472,354	103,88	82,31	87,36	93,18	1 087,60	23,90	26,00	1 194,80	90,05	52,10	22 326,28	21 239,00
2013	65 780,00	34 365,763	103,83	82,63	87,76	94,78	1 116,60	30,70	29,20	1 185,90	90,05	52,10	23 363,82	23 191,00
2014	76 560,00	27 812,552	103,64	82,77	87,91	92,52	1 147,60	37,10	29,20	1 179,70	88,10	49,10	23 636,68	25 931,00
2015	79 699,00	25 967,735	103,59	83,11	88,12	90,61	1 186,80	49,00	34,60	1 181,70	80,95	49,10	21 592,41	23 963,00
2016	117 693,00	24 601,688	104,61	83,59	88,38	91,51	1 223,20	57,90	42,40	1 180,40	82,38	49,10	N. D.	26 443,00

B.12 lentelė. Vokietijos būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (sudaryta autorės remiantis OECD 2017a, 2017b, 2017c, 2017e, 2017f, 2017g, 2017h, 2017i, World Bank 2017a, 2017e, 2017g, 2017i, 2017k, World Investment… 2017, National… 2016, Euromonitor… 2017, Eurostat 2016b, 2016c, 2017a, 2017c, Transparency… 2016 ir KOF… duomenimis)

Vokietija	RBKI (2010 m. = 100)	Realusis BVP 1 gyv., Eur	Nedarbo lygis, proc.	Ilgalaikė palūk. norma, proc.	NŪ išlaidos 1 gyv., Eur	KOF global. indeksas	Vid. met. atlyginimas, Eur	Paskol. suma būstui įsigyti, mln. Eur	NŪ įsiskolinimai, proc.	Mokesčių pajamos, proc. nuo BVP	BNKI (2010 m. = 100)	Valdymo efektyvumo indeksas	Reguliavimo kokybės indeksas
2006	103,88	31 000,00	10,10	3,76	20 739,76	85,75	34 566,00	1 057 890,00	105,70	34,49	95,48	92,68	94,12
2007	100,02	32 100,00	8,50	4,22	23 028,21	86,48	34 576,00	1 047 691,00	102,60	34,89	96,57	92,23	94,66
2008	99,70	32 500,00	7,40	3,98	25 240,18	85,50	34 801,00	1 038 538,00	99,40	35,41	97,79	89,32	92,23
2009	100,93	30 800,00	7,60	3,22	23 939,58	84,86	34 909,00	1 040 263,00	100,30	36,08	98,83	92,82	93,78
2010	100,00	32 100,00	7,00	2,74	23 415,99	84,97	35 092,00	1 045 307,00	98,30	35,01	100,00	92,34	93,78
2011	101,42	33 300,00	5,80	2,61	25 915,45	84,65	35 548,00	1 056 818,00	96,50	35,70	101,24	91,47	92,89
2012	103,37	33 400,00	5,40	1,50	24 601,11	84,31	36 082,00	1 076 245,00	95,20	36,39	102,45	93,36	91,94
2013	105,53	33 500,00	5,20	1,57	25 815,80	83,41	36 462,00	1 096 425,00	94,60	36,76	103,80	92,42	92,42
2014	107,83	34 000,00	5,00	1,16	26 189,91	84,57	36 943,00	1 121 803,00	93,70	36,78	105,35	94,71	94,23
2015	112,22	34 300,00	4,60	0,50	22 345,56	78,86	37 823,00	1 158 145,00	93,40	37,07	106,64	93,75	94,23
2016	118,20	34 600,00	4,10	0,09	22 602,81	78,24	38 302,00	1 199 991,00	93,40	37,56	107,94	94,23	96,15

B.12 lentelė. Vokietijos būsto rinkai įtakos turintys rodikliai (lentelės pabaiga)

Vokietija	Neto migracija	Stat. leidim. būsto statyb. indeks. (2010 m. = 100)	TUI 1 gyv., Eur	Baigti statyti būstai, tūkst.	Interneto naudojimas, proc. nuo visų gyv.	NŪ pajamos, Eur	Statyb. sektor. plėtra, mln. Eur	Vidut. metin. infliac., proc.	Korupcijos indeksas	VKI (2010 m. = 100)	Dirbanč. ir gyv. santykis (25–64 metų), proc.	Darbo jėgos užimtumas (25-64 metų), proc.	Reguliavimo kokybės indeksas
2006	25 814,00	133,30	8 111,72	245,10	67,11	24 114,79	86 941,62	1,80	80,00	93,92	72,18	80,19	94,12
2007	45 224,00	96,40	9 678,73	206,80	70,67	24 723,90	99 936,11	2,30	78,00	96,07	73,99	80,72	94,66
2008	-53 556,00	91,30	8 031,77	172,30	74,88	25 648,43	111 833,96	2,80	79,00	98,60	75,04	80,89	92,23
2009	-10 681,00	93,90	9 830,82	155,30	79,07	25 753,85	106 112,95	0,20	80,00	98,91	75,38	81,41	93,78
2010	130 166,00	100,00	9 776,83	157,10	82,49	26 821,45	110 637,98	1,10	79,00	100,00	76,15	81,73	93,78
2011	295 478,00	121,40	10 405,84	183,10	83,25	28 767,57	123 873,34	2,50	80,00	102,08	77,67	82,27	92,89
2012	391 884,00	125,30	11 218,02	200,50	85,50	29 264,56	119 286,21	2,10	79,00	104,13	78,20	82,45	91,94
2013	455 473,00	140,70	10 054,74	214,80	87,75	29 808,40	125 805,42	1,60	78,00	105,69	78,65	82,81	92,42
2014	583 503,00	145,60	8 805,07	245,30	89,47	30 439,26	131 203,67	0,80	79,00	106,65	79,10	83,06	94,23
2015	1 165 772,00	156,20	8 108,83	247,70	90,29	N. D.	115 764,41	0,10	81,00	106,90	79,36	83,05	94,23
2016	774 316,00	180,60	7 850,12	262,70	92,14	N. D.	N. D.	0,40	81,00	107,42	80,12	83,35	96,15

C priedas. Būsto kainų prognozavimo skaičiavimai eksponentinio išlyginimo metodu

C.1 lentelė. Australijos būsto kainų prognozavimo skaičiavimai

Australija	RBKI (2010 m. = 100)	Prognozė su a = 0,2	Paklaida	Paklaidos kvadratas	Prognozė su a = 0,9	Paklaida	Paklaidos kvadratas
2006	83,61						
2007	89,58	83,61	5,97	35,64	83,61	5,97	35,64
2008	90,25	84,8	5,45	29,67	88,98	1,27	1,61
2009	91,54	85,89	5,65	31,88	90,12	1,42	2
2010	100	87,02	12,98	168,4	91,4	8,6	73,98
2011	95,44	89,62	5,82	33,85	99,14	-3,7	13,71
2012	92,77	90,78	1,99	3,94	95,81	-3,04	9,24
2013	96,52	91,18	5,34	28,47	93,07	3,44	11,86
2014	103,19	92,25	10,94	119,71	96,17	7,02	49,24
2015	110,83	94,43	16,39	268,67	102,49	8,34	69,55
2016	115,73	97,71	18,02	324,73	109,99	5,74	32,97
2017		101,32			115,16		
		Suma	88,53	1044,96	Suma	35,05	299,8
		MSE	104,5		MSE	29,98	
		MAD	8,85		MAD	4,85	
		MFE	8,85		MFE	3,51	
		MAPE	0,09		MAPE	0,05	

C.2 lentelė. Estijos būsto kainų prognozavimo skaičiavimai

Estija	RBKI (2010 m. = 100)	Prognozė su a = 0,2	Paklaida	Paklaidos kvadratas	Prognozė su a = 0,9	Paklaida	Paklaidos kvadratas
2006	166,85						
2007	187,13	166,85	20,28	411,41	166,85	20,28	411,41
2008	156,27	170,90	-14,64	214,26	185,10	-28,84	831,51
2009	98,35	167,98	-69,62	4847,49	159,15	-60,80	3696,31
2010	100,00	154,05	-54,05	2921,50	104,43	-4,43	19,64
2011	102,81	143,24	-40,43	1634,37	100,44	2,37	5,62
2012	106,23	135,16	-28,92	836,57	102,58	3,66	13,36
2013	114,15	129,37	-15,22	231,76	105,87	8,28	68,57
2014	129,17	126,33	2,84	8,08	113,32	15,85	251,19
2015	138,26	126,89	11,36	129,13	127,58	10,67	113,95
2016	143,22	129,17	14,06	197,63	137,19	6,03	36,42
2017		131,98			142,62		
		Suma	-174,34	11432,19	Suma	-26,92	5447,98
		MSE	1143,22		MSE	544,80	
		MAD	27,14		MAD	16,12	
		MFE	-17,43		MFE	-2,69	
		MAPE	0,25		MAPE	0,13	

C.3 lentelė. Italijos būsto kainų prognozavimo skaičiavimai

Italija	RBKI (2010 m. = 100)	Prognozė su a = 0,2	Paklaida	Paklaidos kvadratas	Prognozė su a = 0,9	Paklaida	Paklaidos kvadratas
2006	104,55						
2007	107,50	104,55	2,95	8,69	104,55	2,95	8,69
2008	106,03	105,14	0,89	0,79	107,20	-1,17	1,38
2009	102,50	105,31	-2,81	7,92	106,14	-3,64	13,28
2010	100,00	104,75	-4,75	22,58	102,86	-2,86	8,20
2011	97,91	103,80	-5,89	34,72	100,29	-2,38	5,65
2012	92,66	102,62	-9,96	99,27	98,15	-5,49	30,11
2013	86,30	100,63	-14,33	205,42	93,21	-6,91	47,76
2014	82,32	97,76	-15,44	238,43	86,99	-4,67	21,77
2015	80,07	94,68	-14,60	213,25	82,79	-2,72	7,38
2016	79,42	91,75	-12,34	152,21	80,34	-0,93	0,86
2017		89,29			79,51		
		Suma	-76,30	983,28	Suma	-27,82	145,08
		MSE	98,33		MSE	14,51	
		MAD	8,40		MAD	3,37	
		MFE	-7,63		MFE	-2,78	
		MAPE	0,10		MAPE	0,04	

C.4 lentelė. Japonijos būsto kainų prognozavimo skaičiavimai

Japonija	RBKI (2010 m. = 100)	Prognozė su a = 0,2	Paklaida	Paklaidos kvadratas	Prognozė su a = 0,9	Paklaida	Paklaidos kvadratas
2006	101,44						
2007	100,82	101,44	-0,62	0,38	101,44	-0,62	0,38
2008	100,83	101,32	-0,49	0,24	100,88	-0,05	0,00
2009	97,15	101,22	-4,06	16,52	100,84	-3,68	13,55
2010	100,00	100,41	-0,41	0,16	97,52	2,48	6,14
2011	100,63	100,32	0,30	0,09	99,75	0,88	0,77
2012	100,36	100,39	-0,02	0,00	100,54	-0,18	0,03
2013	102,16	100,38	1,78	3,16	100,38	1,78	3,16
2014	101,68	100,74	0,94	0,88	101,98	-0,31	0,09
2015	103,73	100,92	2,80	7,86	101,71	2,02	4,08
2016	106,47	101,49	4,98	24,83	103,53	2,94	8,66
2017		102,48			106,17		
		Suma	5,21	54,12	Suma	5,26	36,87
		MSE	5,41		MSE	3,69	
		MAD	1,64		MAD	1,49	
		MFE	0,52		MFE	0,53	
		MAPE	0,01		MAPE	0,01	

C.5 lentelė. JAV būsto kainų prognozavimo skaičiavimai

JAV	RBKI (2010 m. = 100)	Prognozė su a = 0,2	Paklaida	Paklaidos kvadratas	Prognozė su a = 0,9	Paklaida	Paklaidos kvadratas
2006	127,76						
2007	124,71	127,76	-3,05	9,30	127,76	-3,05	9,30
2008	111,27	127,15	-15,89	252,42	125,02	-13,75	189,15
2009	104,81	123,98	-19,17	367,33	112,64	-7,83	61,32
2010	100,00	120,14	-20,14	405,76	105,59	-5,59	31,29
2011	93,56	116,11	-22,55	508,65	100,56	-7,00	48,97
2012	94,56	111,60	-17,04	290,48	94,26	0,30	0,09
2013	100,07	108,20	-8,12	65,97	94,53	5,54	30,72
2014	103,73	106,57	-2,84	8,06	99,52	4,21	17,74
2015	109,10	106,00	3,10	9,61	103,31	5,79	33,55
2016	114,41	106,62	7,78	60,59	108,52	5,88	34,62
2017		108,18			113,82		
		Suma	-97,92	1978,16	Suma	-15,50	456,76
		MSE	197,82		MSE	45,68	
		MAD	11,97		MAD	5,90	
		MFE	-9,79		MFE	-1,55	
		MAPE	0,12		MAPE	0,06	

C.6 lentelė. JK būsto kainų prognozavimo skaičiavimai

JK	RBKI (2010 m. = 100)	Prognozė su α = 0,2	Paklaida	Paklaidos kvadratas	Prognozė su α = 0,9	Paklaida	Paklaidos kvadratas
2006	107,61						
2007	116,02	107,61	8,41	70,65	107,61	8,41	70,65
2008	106,65	109,29	-2,65	7,00	115,18	-8,53	72,75
2009	96,23	108,76	-12,54	157,22	107,50	-11,27	127,13
2010	100,00	106,26	-6,26	39,14	97,35	2,65	7,01
2011	94,99	105,00	-10,02	100,30	99,74	-4,75	22,52
2012	93,36	103,00	-9,64	92,92	95,46	-2,10	4,42
2013	93,54	101,07	-7,53	56,77	93,57	-0,03	0,00
2014	99,09	99,57	-0,47	0,22	93,54	5,55	30,82
2015	104,43	99,47	4,96	24,58	98,54	5,89	34,70
2016	110,22	100,46	9,76	95,19	103,84	6,38	40,70
2017		102,42			109,58		
		Suma	-25,98	643,99	Suma	2,19	410,70
		MSE	64,40		MSE	41,07	
		MAD	6,96		MAD	5,56	
		MFE	-2,60		MFE	0,22	
		MAPE	0,07		MAPE	0,05	

C.7 lentelė. Kinijos būsto kainų prognozavimo skaičiavimai

Kinija	BKI (2010 m. = 100)	Prognozė su α = 0,2	Paklaida	Paklaidos kvadratas	Prognozė su α = 0,9	Paklaida	Paklaidos kvadratas
2006	63,70						
2007	72,60	63,70	8,90	79,21	63,70	8,90	79,21
2008	91,40	65,48	25,92	671,85	71,71	19,69	387,70
2009	94,00	70,66	23,34	544,57	89,43	4,57	20,88
2010	100,00	75,33	24,67	608,55	93,54	6,46	41,69
2011	101,30	80,26	21,04	442,47	99,35	1,95	3,79
2012	101,10	84,47	16,63	276,49	101,11	-0,01	0,00
2013	108,70	87,80	20,90	436,91	101,10	7,60	57,75
2014	114,50	91,98	22,52	507,24	107,94	6,56	43,03
2015	118,10	96,48	21,62	467,32	113,84	4,26	18,11
2016	144,30	100,81	43,49	1891,73	117,67	26,63	708,92
2017		109,50			141,64		
		Suma	229,02	5926,34	Suma	86,60	1361,08
		MSE	592,63		MSE	136,11	
		MAD	22,90		MAD	8,66	
		MFE	22,90		MFE	8,66	
		MAPE	0,21		MAPE	0,08	

C.8 lentelė. Lietuvos būsto kainų prognozavimo skaičiavimai

Lietuva	RBKI (2010 m. = 100)	Prognozė su α = 0,2	Paklaida	Paklaidos kvadratas	Prognozė su α = 0,9	Paklaida	Paklaidos kvadratas
2006	138,84						
2007	165,76	138,84	26,93	725,08	138,84	26,93	725,08
2008	162,90	144,22	18,68	348,94	163,07	-0,17	0,03
2009	109,34	147,96	-38,62	1491,49	162,92	-53,58	2870,88
2010	100,00	140,23	-40,23	1618,76	114,70	-14,70	215,97
2011	102,40	132,19	-29,78	887,14	101,47	0,93	0,87
2012	99,11	126,23	-27,12	735,74	102,31	-3,20	10,26
2013	99,31	120,81	-21,49	461,89	99,43	-0,11	0,01
2014	105,57	116,51	-10,94	119,71	99,32	6,24	38,95
2015	110,40	114,32	-3,91	15,33	104,94	5,46	29,83
2016	115,28	113,54	1,74	3,03	109,86	5,42	29,37
2017		113,88			114,73		
		Suma	-124,76	6407,11	Suma	-26,78	3921,26
		MSE	640,71		MSE	392,13	
		MAD	21,95		MAD	11,67	
		MFE	-12,48		MFE	-2,68	
		MAPE	0,20		MAPE	0,10	

C.9 lentelė. Latvijos būsto kainų prognozavimo skaičiavimai

Latvija	RBKI (2010 m. = 100)	Prognozė su α = 0,2	Paklaida	Paklaidos kvadratas	Prognozė su α = 0,9	Paklaida	Paklaidos kvadratas
2006	154,49						
2007	188,54	154,49	34,05	1159,59	154,49	34,05	1159,59
2008	168,37	161,30	7,07	49,93	185,14	-16,77	281,25
2009	109,49	162,71	-53,23	2833,22	170,04	-60,56	3667,28
2010	100,00	152,07	-52,07	2711,12	115,54	-15,54	241,55
2011	104,05	141,65	-37,60	1414,08	101,55	2,50	6,23
2012	103,65	134,13	-30,49	929,43	103,80	-0,15	0,02
2013	110,46	128,04	-17,58	308,93	103,66	6,80	46,21
2014	115,18	124,52	-9,34	87,29	109,78	5,40	29,13
2015	112,47	122,65	-10,18	103,66	114,64	-2,17	4,70
2016	120,76	120,62	0,14	0,02	112,69	8,07	65,15
2017		120,64			119,95		
		Suma	-169,23	9597,27	Suma	-38,38	5501,11
		MSE	959,73		MSE	550,11	
		MAD	25,18		MAD	15,20	
		MFE	-16,92		MFE	-3,84	
		MAPE	0,22		MAPE	0,12	

C.10 lentelė. P. Afrikos būsto kainų prognozavimo skaičiavimai

P. Afrika	RBKI (2010 m. = 100)	Prognozė su α = 0,2	Paklaida	Paklaidos kvadratas	Prognozė su α = 0,9	Paklaida	Paklaidos kvadratas
2006	111,01						
2007	116,19	111,01	5,18	26,87	111,01	5,18	26,87
2008	110,80	112,05	-1,25	1,56	115,67	-4,88	23,78
2009	99,16	111,80	-12,64	159,70	111,29	-12,13	147,07
2010	100,00	109,27	-9,27	85,91	100,37	-0,37	0,14
2011	97,22	107,41	-10,19	103,88	100,04	-2,81	7,92
2012	97,21	105,38	-8,16	66,65	97,50	-0,29	0,09
2013	97,11	103,74	-6,63	43,99	97,24	-0,13	0,02
2014	98,36	102,42	-4,05	16,43	97,12	1,24	1,54
2015	100,58	101,61	-1,03	1,06	98,24	2,34	5,47
2016	99,51	101,40	-1,89	3,58	100,35	-0,84	0,70
2017		101,02			99,59		
		Suma	-49,93	509,63	Suma	-12,68	213,59
		MSE	50,96		MSE	21,36	
		MAD	6,03		MAD	3,02	
		MFE	-4,99		MFE	-1,27	
		MAPE	0,06		MAPE	0,03	

C.11 lentelė. Švedijos būsto kainų prognozavimo skaičiavimai

Švedija	RBKI (2010 m. = 100)	Prognozė su α = 0,2	Paklaida	Paklaidos kvadratas	Prognozė su α = 0,9	Paklaida	Paklaidos kvadratas
2006	85,78						
2007	95,17	85,78	9,38	88,04	85,78	9,38	88,04
2008	93,31	87,66	5,65	31,90	94,23	-0,92	0,85
2009	93,96	88,79	5,17	26,74	93,40	0,56	0,31
2010	100,00	89,83	10,17	103,53	93,91	6,09	37,14
2011	100,83	91,86	8,97	80,39	99,39	1,44	2,06
2012	101,50	93,65	7,85	61,59	100,68	0,82	0,67
2013	106,30	95,22	11,08	122,76	101,42	4,88	23,84
2014	115,04	97,44	17,60	309,79	105,81	9,23	85,11
2015	129,00	100,96	28,04	786,10	114,12	14,88	221,40
2016	138,73	106,57	32,16	1034,51	127,51	11,22	125,93
2017		113,00			137,61		
		Suma	136,07	2645,33	Suma	57,58	585,35
		MSE	264,53		MSE	58,53	
		MAD	13,61		MAD	5,94	
		MFE	13,61		MFE	5,76	
		MAPE	0,12		MAPE	0,05	

C.12 lentelė. Vokietijos būsto kainų prognozavimo skaičiavimai

Vokietija	RBKI (2010 m. = 100)	Prognozė su a = 0,2	Paklaida	Paklaidos kvadratas	Prognozė su a = 0,9	Paklaida	Paklaidos kvadratas
2006	103,88						
2007	100,02	103,88	-3,85	14,84	103,88	-3,85	14,84
2008	99,70	103,11	-3,40	11,59	100,41	-0,71	0,50
2009	100,93	102,43	-1,50	2,25	99,77	1,15	1,33
2010	100,00	102,13	-2,13	4,52	100,81	-0,81	0,66
2011	101,42	101,70	-0,28	0,08	100,08	1,34	1,79
2012	103,37	101,64	1,73	2,98	101,28	2,09	4,36
2013	105,53	101,99	3,54	12,56	103,16	2,37	5,62
2014	107,83	102,70	5,13	26,35	105,30	2,54	6,43
2015	112,22	103,73	8,50	72,24	107,58	4,65	21,59
2016	118,20	105,42	12,78	163,26	111,76	6,44	41,51
2017		107,98			117,56		
		Suma	20,52	310,68	Suma	15,20	98,62
		MSE	31,07		MSE	9,86	
		MAD	4,28		MAD	2,59	
		MFE	2,05		MFE	1,52	
		MAPE	0,04		MAPE	0,02	

D priedas. Koreliacijos tarp rodiklių, turinčių įtakos būsto kainoms

D.1 lentelė. Koreliacijos tarp Australijos būsto kainoms įtakos turinčių rodiklių

Rodikliai	Ilgalaikė palūkanų norma	NŪ taupymo norma	Paskolų suma būstui įsigyti	Statybų sektoriaus plėtra	Realusis BVP 1 gyv.	TUI 1 gyv.	Vidutinis metinis atlyginimas	Vidutė metinė infliacija	Korupcijos indeksas	VKI	Leidim. būsto statyb. kiekis	Baigtų statyti būstų kiekis	NŪ išlaidos 1 gyv.
Ilgalaikė palūkanų norma	1,000	-0,568	-0,735	-0,760	-0,757	-0,726	-0,773	0,656	0,672	-0,839	-0,686	-0,517	-0,761
NŪ taupymo norma	-0,568	1,000	0,842	0,857	0,867	0,805	0,837	-0,209	-0,333	0,822	0,175	0,081	0,858
Paskolų suma būstui įsigyti	-0,735	0,842	1,000	0,978	0,957	0,993	0,974	-0,591	-0,301	0,950	0,381	0,312	0,953
Statybų sektoriaus plėtra	-0,760	0,857	0,978	1,000	0,992	0,968	0,991	-0,506	-0,371	0,959	0,373	0,299	0,989
Realusis BVP 1 gyv.	-0,757	0,867	0,957	0,992	1,000	0,946	0,988	-0,464	-0,398	0,954	0,348	0,298	0,999
TUI 1 gyv.	-0,726	0,805	0,993	0,968	0,946	1,000	0,965	-0,637	-0,287	0,934	0,383	0,316	0,942
Vidut. metinis atlyginimas	-0,773	0,837	0,974	0,991	0,988	0,965	1,000	-0,540	-0,394	0,979	0,427	0,355	0,990
Vidutė metinė infliacija	0,656	-0,209	-0,591	-0,506	-0,464	-0,637	-0,540	1,000	0,219	-0,582	-0,555	-0,491	-0,467
Korupcijos indeksas	0,672	-0,333	-0,301	-0,371	-0,398	-0,287	-0,394	0,219	1,000	-0,493	-0,652	-0,532	-0,410
VKI	-0,839	0,822	0,950	0,959	0,954	0,934	0,979	-0,582	-0,493	1,000	0,561	0,449	0,959
Leidim. būsto statyb. kiekis	-0,686	0,175	0,381	0,373	0,348	0,383	0,427	-0,555	-0,652	0,561	1,000	0,769	0,374
Baigtų statyti būstų kiekis	-0,517	0,081	0,312	0,299	0,298	0,316	0,355	-0,491	-0,532	0,449	0,769	1,000	0,325
NŪ išlaidos 1 gyv.	-0,761	0,858	0,953	0,989	0,999	0,942	0,990	-0,467	-0,410	0,959	0,374	0,325	1,000

D.2 lentelė. Koreliacijos tarp Estijos būsto kainoms įtakos turinčių rodiklių

Rodikliai	Realusis BVP 1 gyv.	BNKI	Gyventojų skaičius	NŪ išlaidos 1 gyv.	Vidut. metinis atlyginimas	Paskolų suma būstui įsigyti	TUI 1 gyv.	NŪ pajamos	VKI
Realusis BVP 1 gyv.	1,000	0,929	-0,608	0,811	0,659	0,603	0,655	0,665	0,523
BNKI	0,929	1,000	-0,559	0,795	0,614	0,496	0,656	0,644	0,489
Gyventojų skaičius	-0,608	-0,559	1,000	-0,891	-0,769	-0,854	-0,962	-0,987	-0,984
NŪ išlaidos 1 gyv.	0,811	0,795	-0,891	1,000	0,888	0,886	0,883	0,939	0,856
Vidut. metinis atlyginimas	0,659	0,614	-0,769	0,888	1,000	0,954	0,716	0,784	0,701
Paskolų suma būstui įsigyti	0,603	0,496	-0,854	0,886	0,954	1,000	0,766	0,848	0,806
TUI 1 gyv.	0,655	0,656	-0,962	0,883	0,716	0,766	1,000	0,965	0,951
NŪ pajamos	0,665	0,644	-0,987	0,939	0,784	0,848	0,965	1,000	0,973
VKI	0,523	0,489	-0,984	0,856	0,701	0,806	0,951	0,973	1,000

D.3 lentelė. Koreliacijos tarp Estijos būsto kainoms įtakos turinčių rodiklių

Rodikliai	Realusis BVP 1 gyv.	BNKI	Nedarbo lygis	NŪ išlaidos 1 gyv.	Naujo būsto statyb. kainų pokytis	Korupc. indek.	NŪ taupymo norma	NŪ įsisko-linimai	Pajamos iš surenkamų mokesčių	Statybų sektoriaus plėtra	Statybos leidimų būsto statyboms indeksas	NŪ pajamos	Dirbanč. ir gyv. santykinis dydis	VKI
Realusis BVP 1 gyv.	1,000	-0,691	-0,871	-0,268	0,832	0,711	0,821	-0,577	-0,777	-0,038	0,929	-0,294	0,133	-0,692
BNKI	-0,691	1,000	0,378	0,857	-0,614	-0,778	-0,850	0,983	0,860	0,707	-0,744	0,861	0,589	0,996
Nedarbo lygis	-0,871	0,378	1,000	-0,102	-0,688	-0,403	-0,628	0,220	0,583	-0,347	-0,777	-0,110	-0,448	0,407
NŪ išlaidos 1 gyv.	-0,268	0,857	-0,102	1,000	-0,260	-0,598	-0,540	0,912	0,599	0,965	-0,354	0,968	0,880	0,848

D.3 lentelė. Koreliacijos tarp Estijos būsto kainoms įtakos turinčių rodiklių (lentelės pabaiga)

Rodikliai	Realusis BVP 1 gyv.	BNKI	Nedarbo lygis	NŪ išlaidos 1 gyv.	Naujo būsto statyb. kainų pokytis	Korupc. indek.	NŪ taupymo norma	NŪ įsisko-linimai	Pajamos iš surenkamų mokesčių	Statybų sektoriaus plėtra	Statybos leidimų būsto statyboms indeksas	NŪ pajamos	Dirbanč. ir gyv. santykinis dydis	VKI
Naujo būsto statyb. kainų pokytis	0,832	-0,614	-0,688	-0,260	1,000	0,537	0,649	-0,541	-0,727	-0,080	0,810	-0,312	0,060	-0,602
Korupc. indek.	0,711	-0,778	-0,403	-0,598	0,537	1,000	0,847	-0,770	-0,660	-0,445	0,736	-0,647	-0,235	-0,743
NŪ taupymo norma	0,821	-0,850	-0,628	-0,540	0,649	0,847	1,000	-0,802	-0,889	-0,329	0,898	-0,595	-0,162	-0,841
NŪ įsiskolinimai	-0,577	0,983	0,220	0,912	-0,541	-0,770	-0,802	1,000	0,810	0,797	-0,654	0,924	0,684	0,970
Pajamos iš surenkamų mokesčių	-0,777	0,860	0,583	0,599	-0,727	-0,660	-0,889	0,810	1,000	0,414	-0,880	0,639	0,264	0,864
Statybų sektoriaus plėtra	-0,038	0,707	-0,347	0,965	-0,080	-0,445	-0,329	0,797	0,414	1,000	-0,127	0,930	0,946	0,691
Statybos leidimų būsto statyboms indeksas	0,929	-0,744	-0,777	-0,354	0,810	0,736	0,898	-0,654	-0,880	-0,127	1,000	-0,442	0,067	-0,743
NŪ pajamos	-0,294	0,861	-0,110	0,968	-0,312	-0,647	-0,595	0,924	0,639	0,930	-0,442	1,000	0,817	0,841
Dirbanč. ir gyv. santykinis dydis	0,133	0,589	-0,448	0,880	0,060	-0,235	-0,162	0,684	0,264	0,946	0,067	0,817	1,000	0,586
VKI	-0,692	0,996	0,407	0,848	-0,602	-0,743	-0,841	0,970	0,864	0,691	-0,743	0,841	0,586	1,000

D.4 lentelė. Koreliacijos tarp Japonijos būsto kainoms įtakos turinčių rodiklių

Rodikliai	Realusis BVP 1 gyv.	BNKI	TUI 1 gyv.	Ilgalaikė palūkanų norma	NŪ išlaidos 1 gyv.	NŪ taupymo norma	NŪ įsiskolinimai	Korupc. indek.	Pajamos iš surenkamų mokesčių	Paskolų suma būstui įsigyti	Baigtų statyti būstų kiekis	Dirbanč. ir gyv. santykinis dydis
Realusis BVP 1 gyv.	1,000	-0,438	0,738	-0,178	0,992	-0,063	-0,810	0,452	0,203	0,892	-0,752	0,162
BNKI	-0,438	1,000	-0,763	0,805	-0,519	0,822	0,647	-0,650	-0,886	-0,360	0,765	-0,901
TUI 1 gyv.	0,738	-0,763	1,000	-0,444	0,791	-0,550	-0,928	0,786	0,547	0,819	-0,828	0,584
Ilgalaikė palūkanų norma	-0,178	0,805	-0,444	1,000	-0,262	0,632	0,275	-0,335	-0,676	-0,118	0,678	-0,710
NŪ išlaidos 1 gyv.	0,992	-0,519	0,791	-0,262	1,000	-0,157	-0,855	0,519	0,268	0,889	-0,795	0,234
NŪ taupymo norma	-0,063	0,822	-0,550	0,632	-0,157	1,000	0,488	-0,595	-0,763	-0,066	0,404	-0,776
NŪ įsiskolinimai	-0,810	0,647	-0,928	0,275	-0,855	0,488	1,000	-0,734	-0,403	-0,825	0,713	-0,409
Korupc. indek.	0,452	-0,650	0,786	-0,335	0,519	-0,595	-0,734	1,000	0,476	0,534	-0,579	0,481
Pajamos iš surenkamų mokesčių	0,203	-0,886	0,547	-0,676	0,268	-0,763	-0,403	0,476	1,000	0,065	-0,509	0,975
Paskolų suma būstui įsigyti	0,892	-0,360	0,819	-0,118	0,889	-0,066	-0,825	0,534	0,065	1,000	-0,751	0,089
Baigtų statyti būstų kiekis	-0,752	0,765	-0,828	0,678	-0,795	0,404	0,713	-0,579	-0,509	-0,751	1,000	-0,531
Dirbanč. ir gyv. santykinis dydis	0,162	-0,901	0,584	-0,710	0,234	-0,776	-0,409	0,481	0,975	0,089	-0,531	1,000

D.5 lentelė. Koreliacijos tarp JAV būsto kainoms įtakos turinčių rodiklių

Rodikliai	Realusis BVP 1 gyv.	BNKI	Gyventojų skaičius	TUI 1 gyv.	Nedarbo lygis	Reali palūkanų norma	Ilgalaikė palūkanų norma	NŪ išlaidos 1 gyv.	NŪ pajamos	NŪ taupymo norma	Vidut. metinis atlyginimas	Baigtų statyti būstų kiekis	VKI
Realusis BVP 1 gyv.	1,000	0,989	0,982	0,822	0,411	-0,546	-0,856	0,999	-0,522	0,417	0,984	-0,683	0,984
BNKI	0,989	1,000	0,992	0,788	0,496	-0,601	-0,891	0,993	-0,563	0,497	0,991	-0,739	0,990
Gyventojų skaičius	0,982	0,992	1,000	0,803	0,553	-0,637	-0,920	0,988	-0,635	0,554	0,983	-0,790	0,996
TUI 1 gyv.	0,822	0,788	0,803	1,000	0,115	-0,321	-0,660	0,809	-0,265	0,286	0,782	-0,510	0,787
Nedarbo lygis	0,411	0,496	0,553	0,115	1,000	-0,672	-0,658	0,446	-0,841	0,713	0,490	-0,801	0,540
Reali palūkanų norma	-0,546	-0,601	-0,637	-0,321	-0,672	1,000	0,831	-0,572	0,810	-0,626	-0,574	0,551	-0,610
Ilgalaikė palūkanų norma	-0,856	-0,891	-0,920	-0,660	-0,658	0,831	1,000	-0,873	0,773	-0,735	-0,873	0,802	-0,907

D.5 lentelė. Koreliacijos tarp JAV būsto kainoms įtakos turinčių rodiklių (lentelės pabaiga)

Rodikliai	Realusis BVP 1 gyv.	BNKI	Gyventojų skaičius	TUI 1 gyv.	Nedarbo lygis	Reali palūkanų norma	Ilgalaikė palūkanų norma	NŪ išlaidos 1 gyv.	NŪ pajamos	NŪ taupymo norma	Vidut. metinis atlyginimas	Baigtų statyti būstų kiekis	VKI
NŪ išlaidos 1 gyv.	0,999	0,993	0,988	0,809	0,446	-0,572	-0,873	1,000	-0,553	0,447	0,987	-0,706	0,990
NŪ pajamos	-0,522	-0,563	-0,635	-0,265	-0,841	0,810	0,773	-0,553	1,000	-0,755	-0,544	0,768	-0,637
NŪ taupymo norma	0,417	0,497	0,554	0,286	0,713	-0,626	-0,735	0,447	-0,755	1,000	0,493	-0,802	0,538
Vidut. metinis atlyginimas	0,984	0,991	0,983	0,782	0,490	-0,574	-0,873	0,987	-0,544	0,493	1,000	-0,731	0,978
Baigtų statyti būstų kiekis	-0,683	-0,739	-0,790	-0,510	-0,801	0,551	0,802	-0,706	0,768	-0,802	-0,731	1,000	-0,792
VKI	0,984	0,990	0,996	0,787	0,540	-0,610	-0,907	0,990	-0,637	0,538	0,978	-0,792	1,000

D.6 lentelė. Koreliacijos tarp JK būsto kainoms įtakos turinčių rodiklių

Rodikliai	Realusis BVP 1 gyv.	Nedarbo lygis	Reali palūkanų norma	Ilgalaikė palūkanų norma	NŪ išlaidos 1 gyv.	Naujo būsto statyb. kainų pokytis	Korupcijos indeksas	Vidut. metinis atlyginimas	NŪ taupymo norma	NŪ įsiskolinimai	Darbo jėgos užimtumas
Realusis BVP 1 gyv.	1,000	0,187	-0,447	-0,428	0,978	-0,465	-0,389	0,824	-0,775	0,894	0,684
Nedarbo lygis	0,187	1,000	-0,840	-0,799	0,212	-0,777	-0,857	0,437	0,360	0,279	0,671
Reali palūkanų norma	-0,447	-0,840	1,000	0,888	-0,406	0,702	0,759	-0,561	-0,058	-0,438	-0,825
Ilgalaikė palūkanų norma	-0,428	-0,799	0,888	1,000	-0,383	0,620	0,814	-0,396	-0,016	-0,283	-0,880
NŪ išlaidos 1 gyv.	0,978	0,212	-0,406	-0,383	1,000	-0,528	-0,406	0,824	-0,755	0,905	0,655
Naujo būsto statyb. kainų pokytis	-0,465	-0,777	0,702	0,620	-0,528	1,000	0,716	-0,681	-0,067	-0,559	-0,619
Korupcijos indeksas	-0,389	-0,857	0,759	0,814	-0,406	0,716	1,000	-0,519	-0,136	-0,384	-0,795
Vidut. metinis atlyginimas	0,824	0,437	-0,561	-0,396	0,824	-0,681	-0,519	1,000	-0,416	0,953	0,558
NŪ taupymo norma	-0,775	0,360	-0,058	-0,016	-0,755	-0,067	-0,136	-0,416	1,000	-0,621	-0,263
NŪ įsiskolinimai	0,894	0,279	-0,438	-0,283	0,905	-0,559	-0,384	0,953	-0,621	1,000	0,503
Darbo jėgos užimtumas	0,684	0,671	-0,825	-0,880	0,655	-0,619	-0,795	0,558	-0,263	0,503	1,000

D.7 lentelė. Koreliacijos tarp Kinijos būsto kainoms įtakos turinčių rodiklių

Rodikliai	Realusis BVP 1 gyv.	Gyventojų skaičius	TUI 1 gyv.	NŪ išlaidos 1 gyv.	NŪ taupymo norma	Natūrali gyventojų kaita	Statybos sektoriaus plėtra	NŪ pajamos	Baigtų statyti būstų kiekis	Valdymo efektyvumo indeksas	VKI
Realusis BVP 1 gyv.	1,000	0,963	0,989	0,998	0,838	-0,522	0,999	0,999	0,978	0,707	0,987
Gyventojų skaičius	0,963	1,000	0,925	0,951	0,936	-0,709	0,951	0,969	0,979	0,676	0,945
TUI 1 gyv.	0,989	0,925	1,000	0,995	0,758	-0,436	0,994	0,987	0,951	0,731	0,977
NŪ išlaidos 1 gyv.	0,998	0,951	0,995	1,000	0,810	-0,488	0,999	0,997	0,969	0,721	0,983
NŪ taupymo norma	0,838	0,936	0,758	0,810	1,000	-0,806	0,813	0,847	0,883	0,540	0,824
Natūrali gyventojų kaita	-0,522	-0,709	-0,436	-0,488	-0,806	1,000	-0,492	-0,538	-0,647	-0,231	-0,531
Statybos sektoriaus plėtra	0,999	0,951	0,994	0,999	0,813	-0,492	1,000	0,998	0,972	0,710	0,986
NŪ pajamos	0,999	0,969	0,987	0,997	0,847	-0,538	0,998	1,000	0,979	0,715	0,986
Baigtų statyti būstų kiekis	0,978	0,979	0,951	0,969	0,883	-0,647	0,972	0,979	1,000	0,590	0,974
Valdymo efektyvumo indeksas	0,707	0,676	0,731	0,721	0,540	-0,231	0,710	0,715	0,590	1,000	0,645
VKI	0,987	0,945	0,977	0,983	0,824	-0,531	0,986	0,986	0,974	0,645	1,000

D.8 lentelė. Koreliacijos tarp Latvijos būsto kainoms įtakos turinčių rodiklių

Rodikliai	Realusis BVP 1 gyv.	BNKI	NŪ išlaidos 1 gyv.	Korupcijos indeksas	Vidut. metinis atlyginimas	Paskolų suma būstui įsigyti	Pajamos iš surenkamų mokesčių	TUI 1 gyv.	NŪ pajamos
Realusis BVP 1 gyv.	1,000	0,823	0,908	0,872	0,871	0,590	0,735	0,774	0,897
BNKI	0,823	1,000	0,947	0,802	0,930	0,718	0,552	0,842	0,951
NŪ išlaidos 1 gyv.	0,908	0,947	1,000	0,787	0,931	0,735	0,653	0,907	0,970
Korupcijos indeksas	0,872	0,802	0,787	1,000	0,752	0,332	0,846	0,757	0,840
Vidut. metinis atlyginimas	0,871	0,930	0,931	0,752	1,000	0,836	0,513	0,774	0,959
Paskolų suma būstui įsigyti	0,590	0,718	0,735	0,332	0,836	1,000	0,136	0,565	0,741
Pajamos iš surenkamų mokesčių	0,735	0,552	0,653	0,846	0,513	0,136	1,000	0,770	0,695
TUI 1 gyv.	0,774	0,842	0,907	0,757	0,774	0,565	0,770	1,000	0,882
NŪ pajamos	0,897	0,951	0,970	0,840	0,959	0,741	0,695	0,882	1,000

D.9 lentelė. Koreliacijos tarp Lietuvos būsto kainoms įtakos turinčių rodiklių

Rodikliai	Realusis BVP 1 gyv.	BNKI	Gyventojų skaičius	Korupcijos indeksas	Vidut. metinis atlyginimas	Paskolų suma būstui įsigyti	NŪ įsiskolinimai	TUI 1 gyv.
Realusis BVP 1 gyv.	1,000	0,869	-0,905	0,799	0,899	0,780	0,529	0,889
BNKI	0,869	1,000	-0,790	0,637	0,850	0,868	0,693	0,767
Gyventojų skaičius	-0,905	-0,790	1,000	-0,868	-0,677	-0,806	-0,448	-0,906
Korupcijos indeksas	0,799	0,637	-0,868	1,000	0,569	0,502	0,123	0,727
Vidut. metinis atlyginimas	0,899	0,850	-0,677	0,569	1,000	0,726	0,680	0,753
Paskolų suma būstui įsigyti	0,780	0,868	-0,806	0,502	0,726	1,000	0,867	0,877
NŪ įsiskolinimai	0,529	0,693	-0,448	0,123	0,680	0,867	1,000	0,657
TUI 1 gyv.	0,889	0,767	-0,906	0,727	0,753	0,877	0,657	1,000

D.10 lentelė. Koreliacijos tarp P. Afrikos būsto kainoms įtakos turinčių rodiklių

Rodikliai	Realusis BVP 1 gyv.	BNKI	Gyventojų skaičius	TUI 1 gyv.	Ilgalaikė palūkanų norma	NŪ išlaidos 1 gyv.	Statybos sektoriaus plėtra	Korupcijos indeksas	Valdymo efektyvumo indeksas	Baigtų statyti būstų kiekis
Realusis BVP 1 gyv.	1,000	0,613	0,719	0,936	-0,777	0,998	0,929	-0,844	-0,872	-0,514
BNKI	0,613	1,000	0,972	0,584	-0,457	0,584	0,815	-0,839	-0,779	-0,869
Gyventojų skaičius	0,719	0,972	1,000	0,681	-0,625	0,699	0,871	-0,865	-0,874	-0,786
TUI 1 gyv.	0,936	0,584	0,681	1,000	-0,749	0,931	0,868	-0,809	-0,802	-0,527
Ilgalaikė palūkanų norma	-0,777	-0,457	-0,625	-0,749	1,000	-0,799	-0,676	0,585	0,745	0,232
NŪ išlaidos 1 gyv.	0,998	0,584	0,699	0,931	-0,799	1,000	0,912	-0,827	-0,858	-0,477
Statybos sektoriaus plėtra	0,929	0,815	0,871	0,868	-0,676	0,912	1,000	-0,934	-0,923	-0,656
Korupcijos indeksas	-0,844	-0,839	-0,865	-0,809	0,585	-0,827	-0,934	1,000	0,834	0,725
Valdymo efektyvumo indeksas	-0,872	-0,779	-0,874	-0,802	0,745	-0,858	-0,923	0,834	1,000	0,606
Baigtų statyti būstų kiekis	-0,514	-0,869	-0,786	-0,527	0,232	-0,477	-0,656	0,725	0,606	1,000

D.11 lentelė. Koreliacijos tarp Švedijos būsto kainoms įtakos turinčių rodiklių

Rodikliai	Realusis BVP 1 gyv.	BNKI	Nedarbo lygis	Ilgalaikė palūkanų norma	NŪ išlaidos 1 gyv.	Naujo būsto statyb. kainų pokytis	Vidut. metinis atlyginimas	NŪ taupymo norma	NŪ įsiskolinimai	Pajamos iš surenkamų mokesčių	Statybos sektoriaus plėtra	TUI 1 gyv.	Baigtų statyti būstų kiekis	VKI
Realusis BVP 1 gyv.	1,000	0,875	0,563	-0,839	0,893	-0,241	0,921	0,727	0,945	-0,769	0,952	0,836	0,818	0,878
BNKI	0,875	1,000	0,735	-0,968	0,887	-0,658	0,987	0,904	0,941	-0,881	0,877	0,874	0,641	0,975
Nedarbo lygis	0,563	0,735	1,000	-0,744	0,690	-0,680	0,693	0,507	0,760	-0,679	0,615	0,751	0,254	0,717
Ilgalaikė palūkanų norma	-0,839	-0,968	-0,744	1,000	-0,805	0,643	-0,940	-0,834	-0,897	0,794	-0,793	-0,785	-0,605	-0,916
NŪ išlaidos 1 gyv.	0,893	0,887	0,690	-0,805	1,000	-0,420	0,913	0,766	0,921	-0,851	0,979	0,945	0,631	0,935
Naujo būsto statyb. kainų pokytis	-0,241	-0,658	-0,680	0,643	-0,420	1,000	-0,554	-0,619	-0,453	0,585	-0,308	-0,451	-0,038	-0,589
Vidut. metinis atlyginimas	0,921	0,987	0,693	-0,940	0,913	-0,554	1,000	0,899	0,969	-0,875	0,925	0,908	0,700	0,977
NŪ taupymo norma	0,727	0,904	0,507	-0,834	0,766	-0,619	0,899	1,000	0,807	-0,891	0,768	0,785	0,563	0,920
NŪ įsiskolinimai	0,945	0,941	0,760	-0,897	0,921	-0,453	0,969	0,807	1,000	-0,864	0,945	0,928	0,695	0,949
Pajamos iš surenkamų mokesčių	-0,769	-0,881	-0,679	0,794	-0,851	0,585	-0,875	-0,891	-0,864	1,000	-0,839	-0,873	-0,526	-0,943
Statybos sektoriaus plėtra	0,952	0,877	0,615	-0,793	0,979	-0,308	0,925	0,768	0,945	-0,839	1,000	0,931	0,721	0,924
TUI 1 gyv.	0,836	0,874	0,751	-0,785	0,945	-0,451	0,908	0,785	0,928	-0,873	0,931	1,000	0,553	0,930
Baigtų statyti būstų kiekis	0,818	0,641	0,254	-0,605	0,631	-0,038	0,700	0,563	0,695	-0,526	0,721	0,553	1,000	0,624
VKI	0,878	0,975	0,717	-0,916	0,935	-0,589	0,977	0,920	0,949	-0,943	0,924	0,930	0,624	1,000

D.12 lentelė. Koreliacijos tarp Vokietijos būsto kainoms įtakos turinčių rodiklių

Rodikliai	Realusis BVP 1 gyv.	Ilgalaikė palūkanų norma	NŪ išlaidos 1 gyv.	Vidut. metinis atlyginimas	Paskolų suma būstui įsigyti	NŪ įsiskolinimai	Statybos sektoriaus plėtra	TUI 1 gyv.	NŪ pajamos	Baigtų statyti būstų kiekis	Pajamos iš surenkamų mokesčių
Realusis BVP 1 gyv.	1,000	-0,814	0,891	0,813	0,842	-0,962	0,953	0,801	0,951	-0,598	0,807
Ilgalaikė palūkanų norma	-0,814	1,000	-0,771	-0,926	-0,897	0,863	-0,866	-0,725	-0,940	0,439	-0,780
NŪ išlaidos 1 gyv.	0,891	-0,771	1,000	0,660	0,836	-0,949	0,953	0,885	0,891	-0,799	0,680
Vidut. metinis atlyginimas	0,813	-0,926	0,660	1,000	0,858	-0,793	0,826	0,571	0,906	-0,238	0,853
Paskolų suma būstui įsigyti	0,842	-0,897	0,836	0,858	1,000	-0,847	0,858	0,728	0,894	-0,424	0,690
NŪ įsiskolinimai	-0,962	0,863	-0,949	-0,793	-0,847	1,000	-0,983	-0,870	-0,969	0,735	-0,827
Statybos sektoriaus plėtra	0,953	-0,866	0,953	0,826	0,858	-0,983	1,000	0,852	0,974	-0,694	0,824
TUI 1 gyv.	0,801	-0,725	0,885	0,571	0,728	-0,870	0,852	1,000	0,821	-0,808	0,630
NŪ pajamos	0,951	-0,940	0,891	0,906	0,894	-0,969	0,974	0,821	1,000	-0,584	0,852
Baigtų statyti būstų kiekis	-0,598	0,439	-0,799	-0,238	-0,424	0,735	-0,694	-0,808	-0,584	1,000	-0,428
Pajamos iš surenkamų mokesčių	0,807	-0,780	0,680	0,853	0,690	-0,827	0,824	0,630	0,852	-0,428	1,000

20-osios Lietuvos jaunųjų mokslininkų konferencijos „Mokslas – Lietuvos ateitis“ teminė konferencija
Proceedings of the 20th Conference for Junior Researchers „Science – Future of Lithuania“

VERSLAS XXI AMŽIUJE / BUSINESS IN XXI CENTURY

2017 m. vasario 9 d. Vilnius
9 February, Vilnius, Lithuania

eISSN 2029-7149
eISBN 978-609-476-020-4
doi: 10.3846/vvf.2017.023
Article Number: vvf.2017.023

Tarptautinė ekonomika ir vadyba
International Economics and Management

https://doi.org/10.3846/vvf.2017.023

GLOBALIZACIJOS POVEIKIS EUROPOS SĄJUNGOS NEKILNOJAMOJO TURTO VYSTYMUI

Indrė JOVAIŠIENĖ[1], Eugenijus CHLIVICKAS[2]

Vilniaus Gedimino technikos universitetas, Verslo vadybos fakultetas,
Tarptautinės ekonomikos ir vadybos katedra, Saulėtekio al. 11, LT-10223, Vilnius, Lietuva
El. paštas: [1]indre.jovaisiene@stud.vgtu.lt; [2]eugenijus.chlivickas@vgtu.lt

Santrauka. Globalizacijos sąvoka plačiai naudojama literatūroje, tačiau iki šiol nėra priimtos visuotinės globalizacijos koncepcijos. Šiame darbe analizuojama globalizacijos samprata, globalizacijos procesas, jos poveikis ekonomikai. Yra lyginami įvairių mokslininkų požiūriai į globalizaciją. Šiuolaikinėmis sąlygomis globaliai ekonomikai būdinga problema – prisitaikyti prie sparčių pokyčių ir nuolat besikeičiančios rinkos pasauliniu mastu. Todėl straipsnyje nagrinėjama nekilnojamojo turto rinka, jos požymiai, nekilnojamojo turto vystymo proceso modeliai. Aprašomi išoriniai veiksniai, turintys įtakos nekilnojamojo turto plėtrai Europos Sąjungoje. Autorių pozicijos pateikiamos apibrėžiant sąvokas bei analizuojant veiksnių padarinius, galinčius pasireikšti nekilnojamojo turto vystymo procese.

Reikšminiai žodžiai: nekilnojamojo turto sektorius, nekilnojamojo turto plėtros modeliai, globalizacijos procesai, nekilnojamojo turto rinka, nekilnojamojo turto rinkos požymiai, Europos Sąjunga, išoriniai faktoriai.

Įvadas

XXI a. nekilnojamojo turto sektorius sparčiai vystomas ir tampa ypač svarbus šalių ekonomikai. Šis sektorius apjungia kitas sritis, kurios svarbios šalių finansiniam bei ūkio sektoriams: sukuriamos papildomos darbo vietos, vykdomi statybos darbai, teikiamos paslaugos, įsisavinamos investicijos. Svarbus vaidmuo tenka nekilnojamojo turto vystymo įmonėms, kurios kuria ir įgyvendina projektus; statybos bendrovėms, kurie stato statinius; bankams, kurie finansuoja nekilnojamojo turto plėtrą, suteikia paskolas; kitoms nekilnojamojo turto įmonėms, kurios užsiima tarpininkavimo, vertinimo paslaugomis ir žmonėms, perkantiems nekilnojamąjį turtą savo poreikių patenkinimui (gyvenimui, poilsiui ar kt.). Visi šie subjektai prisideda prie nekilnojamojo turto vystymo. Tačiau tam didžiulę reikšmę turi ir pokyčiai Europos Sąjungoje ar globalūs pokyčiai pasaulyje.

Straipsnio aktualumas. Mokslinėje literatūroje nepakankamai nagrinėjami veiksniai veikiantys nekilnojamojo turto vystymą globalizacijos sąlygomis bei kaip jie veikia patį nekilnojamojo turto vystymo procesą.

Straipsnio naujumas. Įvairios Europos Sąjungos ūkio šakos yra veikiamos globalizacijos procesų. Jie turi skirtingą poveikį sektoriams. Vykstant globaliems pokyčiams, yra svarbu išanalizuoti veiksnius, kurie turi arba gali turėti poveikį nekilnojamojo turto sektoriaus veikloms tiek trumpuoju, tiek ir ilguoju laiko periodu.

Straipsnio tyrimo objektas: Europos Sąjungos nekilnojamojo turto vystymo procesas.

Straipsnio tikslas: išanalizuoti veiksnius, turinčius įtakos nekilnojamojo turto vystymui Europos Sąjungoje globalizacijos kontekste.

Tyrimo metodai: literatūros analizė, lyginamoji analizė ir apibendrinimas.

Globalizacijos poveikis ekonomikai

Globalizacijos sąvoka šiandieninėje mokslinėje literatūroje yra pakankamai nauja. XX a. antroje pusėje yra fiksuojami pirmieji globalizacijos sąvokos apibrėžimai, o neilgai trukus tai tapo madingu ir plačiai naudojamu terminu tiek įvairiose mokslo srityse, tiek ir gyvenime (Urbšienė 2011). Vis dėlto kol kas tikslaus globalizacijos (kaip ir globalizacijos proceso) apibrėžimo nėra, egzistuoja daug vienas kitą papildančių ir detalizuojančių globalizacijos prasmės apibūdinimų (Melnikas 2014). Laima Urbšienė (2011) nagrinėdama globalizacijos termino raidą, įvardina priežastis, kodėl moks-

linėje literatūroje nėra vienos šio termino apibrėžties: skirtingas mokslininkų požiūris; nėra susitariama, kokie socialiniai procesai sudaro globalizacijos koncepcijos esmę. Autorė taip pat analizuoja: ryšius tarp globalizacijos, integracijos ir internacionalizacijos sąvokų; globalizacijos veiksnius bei jos etapus.

Borisas Melnikas (2014) detaliai analizuoja globalizaciją, jos procesą, etapus bei ypatybes. Autorius globalizacijos sampratą apibrėžia kaip viso pasaulio mastu veikiančius reiškinius, kurių esmė – spartėjantis panašių ar net vienodų naujų lūkesčių, siekių, veiklos ir elgsenos modelių, stereotipų ir normų bei kokybės ir efektyvumo standartų (nusakančių įvairias veiklos, raidos bei gyvenimo sritis) susikūrimas, sklaida, įgyvendinimas ir atnaujinimas globaliu mastu. Taip pat pažymima, jog globalizacijos procesai ir reiškiniai pasižymi didele įvairove, yra sudėtingi, jų pasekmės, priežastys bei raiškos formos – daugialypės.

Laima Urbšienė (2011) pateikia kiek kitokią termino apibrėžtį. Globalizacija yra visų šiuolaikinio socialinio gyvenimo ryšių ir santykių plėtra, suintensyvėjimas, greitėjimas ir gilėjimas pasauliniu mastu, ir yra siejama su erdvės ir laiko susitraukimu (santykinai išnykimu), kai dėl išvystytų technologijų ir ryšių tinklų geografinis nuotolis nedaro įtakos informacijos perteikimui, įvykiams, komunikacijai. Tuo pačiu išauga įvairių pasaulio regionų bendruomenių tarpusavio priklausomybė ir persiliejimo efektas (kai įvykęs įvykis viename pasaulio regione nulemia tolesnius veiksnius, prasidedančius kituose pasaulio regionuose).

Samson Maekele Tsegay (2016) pateikia dar vieną termino paaiškinimą: globalizacija – pasaulio socialinių santykių sustiprėjimas, kuris sujungia nuošalias vietoves taip, kad vietiniai įvykiai turi reikšmės nuošalioms vietovėms ir atvirkščiai. Tai reiškia, jog kiekvienas įvykis turi poveikį kitų regionų procesams, kurie nuolat keičiasi.

Skaidrė Žičkienė (2008) globalizaciją apibūdina kaip įvairiapusį procesą: iš vienos pusės globalizacija – tai kompleksinis reiškinys, kuris apima šalių kultūrinę, politinę, ekonominę, technologinę, mokslinę integraciją, iš kitos pusės globalizacija pasireiškia nacionalinių valstybių savarankiškumo mažėjimu, o reiškinys darosi vis mažiau kontroliuojamas. Autorė pabrėžia, jog ypač sunku tiksliai apibūdinti sampratą.

Taigi, pagal pateiktus įvairių autorių globalizacijos apibrėžimus, galima teigti, jog globalizacija yra pasaulinės integracijos procesas, kuris apima įvairias gyvenimo, veiklos ir raidos sritis, kurios panašėja ir tampa tarpusavyje priklausomos viena nuo kitos. Globalizacijos procesas mažina barjerus tarp valstybių, žmonių bei įmonių, tačiau tai turi ir neigiamų grėsmių, kurios apima valstybes bei jų visuomenes.

Borisas Melnikas (2014) pažymi, jog globalizacijos reiškinys žmonijai buvo būdingas visais jos raidos istorijos etapais: jos apraiškos buvo matomos visais laikais visuose pasaulio regionuose bei šalyse. Globalizacijos procesai vykdavo visose visuomenės gyvenimo (ekonominės, socialinės, kultūros, politinės raidos, mokslo ir technologijų pažangos), verslo bei viešosios veiklos srityse.

Nagrinėjant mokslinę literatūrą galima aptikti keletą skirtingų globalizacijos etapų išskaidymų. Vienas jų detaliau nagrinėtas Povilo Švogžlio ir Eugenijaus Chlivicko (2016) straipsnyje „Globalizacijos procesų įtaka Europos Sąjungos nekilnojamojo turto rinkoms“. Šiame straipsnyje globalizacija skirstoma į 4 laikotarpius: ikimodernųjį, ankstyvąjį modernųjį, modernųjį ir šiuolaikinį. Kiekvienas iš šių etapų yra apibrėžtas tam tikromis ypatybėmis, kurios pasireiškė tik tuo laikotarpiu.

Taip pat istoriškai globalizaciją galima sąlyginai išskirti į 3 esminius etapus (Melnikas 2014):

– pirmas etapas – nuo seniausių laikų iki didžiųjų geografinių atradimų bei Renesanso Vakarų Europoje epochos;

– antras etapas – nuo didžiųjų geografinių atradimų bei Renesanso Vakarų Europoje epochos iki XX a. vidurio;

– trečias (mūsų dienų) etapas, prasidėjęs XX a. viduryje.

Kiekvienas iš šių etapų pasižymi tam tikrais požymiais. Pirmajame etape (Melnikas 2014) teigia, kad:

1. globalizacijos procesuose pagrindinis subjektais buvo valstybės bei jų grupės ir jų interesams atstovaujančios įvairios organizacijos;
2. globalizacijos procesai reiškėsi tik stambių pasaulio regionų mastu.

Antrajame etape (Melnikas 2014) nurodo, jog:

1. globalizacijos procesai apėmė visą pasaulį;
2. globalizacijos procesuose pagrindinis subjektais buvo ne tik valstybės bei jų grupės, bet ir įvairūs verslo subjektai, jų grupės, įvairios nevyriausybinės organizacijos, partijos ir judėjimai;
3. pasaulyje susiformavo šiuolaikinės nacijos, nacionalinės valstybės, buvo sukurta šiuolaikinė nacionalinių valstybių sistema, susiformavo ir globaliai paplito šiuolaikiniai nacionalinės valstybės modeliai, suformuota Jungtinių Tautų sistema ir kt.

Trečiajame etape (Melnikas 2014) nurodo, kad:

1. globalizacijos procesai realiai tampa svarbiausiu veiksniu, kuris sukelia esminius kokybinius pokyčius visose ekonominio, politinio, socialinio gyvenimo, kultūros, mokslo ir technologijų pažangos, verslo bei viešosios veiklos srityse; globalizacijos proceso reikšmingumas mūsų dienomis didėja labai stipriai;
2. kyla vis daugiau globalaus masto problemų, kurių sprendimas įmanomas tik plėtojant kryptingą tarptautinę veiklą;

3. ypač reikšmingais globalizacijos procesuose dalyvaujančiais subjektais tampa globaliose ir tarptautinėse erdvėse veikiantys individai;
4. prioritetinė globalizacijos procesų apraiška – esminiai kokybiniai pokyčiai, kurie būdingi šiuolaikinių socialinių, kultūros, ekonominių, informacinių erdvių, šiuolaikinių nacijų ir nacionalinių valstybių bei įvairių tarptautinių bendrijų tolesnei evoliucijai, bei tolesnės raidos formų ir prioritetų kaita;
5. ypač reikšmingu globalizacijos procesų aktyvinimo veiksniu yra laikoma modernių informacinių ir telekomunikacinių technologijų bei komunikavimo ir susisiekimo technologijų, taip pat perspektyvių tinklaveikos formų ir priemonių plėtra ir sklaida.

Paskutiniojo globalizacijos etapo požymiai atspindi mūsų dienomis vykstančių procesų bendruosius ypatumus. Tai susiję su daugybe šiandieninės visuomenės sričių, kurios yra paveikiamos globalizacijos.

Šiuo metu vykstančiuose globalizacijos procesuose ypatingai svarbų vaidmenį atlieka subjektai, veikiantys tarptautinėse ir globaliose erdvėse. Jie tampa reikšmingais globalizacijos procesų dalyviais vis aktyviau ir intensyviau migruojančiais tarptautinėse ir globaliose erdvėse. Kitas reikšmingas globalizacijos procesų suaktyvėjimo veiksnys – modernių informacinių ir telekomunikacinių technologijų bei komunikavimo ir susisiekimo technologijų priemonių plėtra ir sklaida (Melnikas 2014).

Apibendrinant globalizacijos procesus reikia pabrėžti, jog šis reiškinys nėra naujas, tačiau sparti jo raida, pasireiškianti dabartiniu metu, skatina mokslininkus ieškoti aiškios šio proceso apibrėžties. Kol kas nėra vieningo požiūrio į globalizaciją bei jos procesų sampratą. Globalizacijos procesai – istoriškai susiklosčiusio reiškinio raiška dabartinio žmonijos raidos etapo sąlygomis, sąlyginai gali būti skaidoma į keletą etapų. Sutariama, kad yra šie globalizacijos suaktyvėjimo veiksniai: subjektai, veikiantys tarptautinėse ir globaliose erdvėse; modernių informacinių ir telekomunikacinių technologijų bei komunikavimo ir susisiekimo technologijų priemonių plėtra ir sklaida.

Nekilnojamojo turto rinka ir jos vystymo modeliai

Literatūros šaltiniuose pateikiami įvairūs nekilnojamojo turto rinkos apibrėžimai. Audrius Aleknavičius (2008) pateikia tokį apibrėžimą: nekilnojamojo turto rinka – sistema, kurioje vyksta prekių (ir jų teisių) ir paslaugų mainai, pasitelkiant kainų mechanizmą. Saulius Raslanas ir Jūratė Šliogerienė (2012) pateikia kiek kitokią apibrėžtį: nekilnojamojo turto rinka – tai grupė individų ar įmonių, kurios palaiko tarpusavio ryšį, turėdamos tikslą – atlikti nekilnojamojo turto operacijas. Apibendrinant nagrinėtus apibrėžimus galima teigti, jog nekilnojamojo turto rinka – tai sistema, kurioje veikiant individų ar įmonių grupei atliekamos nekilnojamojo turto operacijos.

Kiekviena rinka turi savo požymius. Ne išimtis ir nekilnojamojo turto sektorius. Pagrindiniai rinkos požymiai (Brzeski *et al.* 2006):

– nekilnojamojo turto sandorių savanoriškumas;
– nekilnojamojo turto rinkos lygiavertiškumas;
– nėra dominuojančio nekilnojamojo turto rinkos dalyvio (monopolisto).
– valstybės reguliavimas (tai iš esmės turėtų mažinti rinkos riziką, tačiau kartais tai gali tapti rizika didinančiu veiksniu, nes sunku numatyti valstybės reguliavimo išraišką);
– vietinė rinka;
– sandoriai sudaromi retai (sunku atlikti palyginimus) ir dideli kainų skirtumai (dėl to sunkiau vykstantys procesai rinkoje sunkiau suprantami ir rinkos dalyviams nėra alternatyvios galimybės);
– pasiūlos (apibūdinama kaip nejudri, nekintanti) ir paklausos (apibūdinama kaip lanksti ir nuolat kintanti) pusiausvyros nebuvimas;
– ribotas informacijos patikimumas (ne visada pateikiama informacija apie objektą yra teisinga) bei sudėtingas informacijos gavimas (ne visi duomenys yra kiekvienam asmeniui prieinami).

Dar keletas nekilnojamojo turto rinkos požymių (Anghel, Hristea 2015):

– rinkos produktas yra unikalus ir nejudantis;
– rinkoje siauras klientų ratas (pirkimai ir pardavimai tam tikroje rinkoje yra ribojami erdvėje bei laike);
– rinka yra labai jautri ekonominių-socialinių reiškinių pokyčiams (nedarbui, finansiniam stabilumui, atlyginimų dydžiui, demografiniams duomenims ir kt.), nes nekilnojamojo turto objektų vertė didelė, o tam reikia aukštos perkamosios galios;
– palankios finansinės sąlygos lemia turto įsigijimą (turimas grynųjų pinigų kiekis, paskolos trukmė, palūkanų norma ir kt.).

Žaneta Simanavičienė *et al.* (2012) nagrinėja veiksnius, kurie turi tiesioginės ir netiesioginės įtakos nekilnojamojo turto rinkai. Tiesioginiai veiksniai: ekonominiai (bendrojo vidaus produkto, darbo užmokesčio augimas, palūkanų nor-

mos, infliacijos lygis šalyje, tarptautinių finansinių srautų santykis, investicijų dydis, kapitalo investicijų skatinimas ir kt.), socialiniai (socialinės pašalpos, švietimas ir socialinis būstas), pasiūlos. Teisiniai veiksniai (įvairūs teisės aktai) rinkai gali turėti tiek tiesioginės, tiek ir netiesioginės reikšmės. Kiti netiesioginiai veiksniai: politiniai (požiūris į nekilnojamojo turto rinką, privatizacijos bei turto grąžinimo klausimus), demografiniai (gyventojų senstamumas, jų kiekis).

Nekilnojamojo turto rinkoje yra vykdomos įvairios veiklos (Kvedaravičienė 2008):

– nekilnojamojo turto pirkimas, pardavimas;
– nekilnojamojo turto finansavimas;
– nekilnojamojo turto nuoma;
– nekilnojamojo turto draudimas;
– nekilnojamojo turto projektavimas, vystymas, statyba.

Visos šios veiklos apima tam tikrus nekilnojamojo turto sektoriaus dalyvius ir veiksmus, tuo pačiu suformuojant šių sričių būdingą veikimo formą.

Nekilnojamojo turto vystymas yra sudėtingas procesas. Literatūros šaltiniuose pateikiami įvairūs nekilnojamojo turto vystymo modeliai. Pirmieji modeliai buvo sukurti XX a. aštuntajame dešimtmetyje. Šiuose modeliuose procesas aprašomas 3–5 pakopomis, tačiau jis nėra detalizuojamas (Das *et al.* 2013).

Vienas iš naujesnių modelių, kuris detalizuoja turto vystymo funkciją, yra sudarytas iš 14 žingsnių (Fisher 2005): a) vietos parinkimas; b) rinkos analizė; c) vietos ištyrimas; d) galimybių studija; e) vystytojo apsisprendimas; f) finansavimas; g) planavimo taikymas (angl. *planning application*); h) vietos įsigijimas; i) projektavimas; j) sutartis (angl. *tendering/contracting*); k) statyba; l) reklamavimas; m) nuomavimas; o) pardavimas.

Šiame modelyje svarbiausi yra penki etapai: vietos parinkimas, rinkos analizė, galimybių studija, projektavimas bei reklamavimas. Modelio kūrėjai teigia, jog šie etapai ir reali jų seka priklauso nuo aplinkybių plėtojant nekilnojamojo turto vystymo procesą (Fisher 2005).

Mokslinėje literatūroje pateikiami ir kiti modeliai. Vienas jų sudarytas iš 8 pagrindinių pakopų (Wilkinson, Reed 2008): a) vietos parinkimas; b) vertinimas (tai apima rinkos ir finansinę analizę); c) turto įsigijimas; d) projektavimas ir savikainos apskaičiavimas; e) leidimų gavimas; f) įsipareigojimai; g) įgyvendinimas; h) turto realizavimas/valdymas.

Vis dėlto, nekilnojamojo turto vystymas nėra nuosekli veikla, o etapai vykstančiame procese dažnai sutampa ar pasikartoja (Wilkinson, Reed 2008).

Lietuvos autorių publikacijose taip pat yra analizuojamas nekilnojamojo turto vystymo (gyvavimo proceso) modelis, kurį sudaro 8 etapai (Kaklauskas *et al.* 2012): a) tikslų nustatymas; b) planavimas; c) rinkos tyrimai, galimybių analizės ir vystytojo apsisprendimas; d) racionalaus finansavimo gavimas; e) projektavimo procesas; f) statybos procesas; g) objekto atidavimo eksploatacijai; h) nekilnojamojo turto portfelio ir pastatų ūkio valdymas.

Šis modelis naudojamas ne tik naujų projektų vystymui, bet ir statinio atnaujinimo atveju. Beveik visuose šio modelio etapuose dėl pačių įvairiausių priežasčių (pavyzdžiui, prasidėjus nekilnojamojo turto ir statybos krizei) vystytojas turėtų turėti parengęs pasitraukimo strategiją, tai yra projekto nevykdyti iki galo (Kaklauskas *et al*. 2012).

Išoriniai faktoriai, turintys įtakos nekilnojamojo turto vystymui Europos Sąjungoje

Nekilnojamojo turto vystymui, kaip ir kitoms šio sektoriaus veiklos kryptims, įtakos turi daug išorinių veiksnių. Šiuo metu būtų galima išskirti keletą svarbiausių faktorių: teroro išpuoliai Vakarų Europoje, Jungtinės Karalystės (JK) sprendimas išstoti iš Europos Sąjungos (ES), pabėgėlių krizė, naftos gavybos sumažinimas, Jungtinių Amerikos Valstijų (JAV) prezidento rinkimai ir kt. Žinoma, be šių politinių aplinkybių įtakos plėtrai turi ir kiti veiksniai: korupcija bei spragos teisinėje bazėje, didėjantis gyventojų skaičius pasaulyje bei visuomenės senėjimas, energijos efektyvumo didinimas nekilnojamojo turto objektams ir kt.

Šiuo metu nėra nustatyti ryšiai tarp globalizacijos, išorinių veiksnių bei nekilnojamojo turto plėtros, tam yra reikalingi empiriniai tyrimai.

Teroro išpuoliai Vakarų Europoje

Viena iš didžiausių problemų ES – terorizmo išpuoliai. Šį faktą patvirtina ir statistiniai duomenys. Per 2015 metus ES valstybėse įvykdyti 211 teroro išpuoliai (2014 metais – 201, o 2013 metais – 152 išpuoliai), jų metu žuvo 151 asmuo, daugiau kaip 360 asmenų sužeista, 1077 asmenys suimti dėl nusikaltimų, susijusių su terorizmu ES: 2014 metais – 774, o 2013 metais – 535 asmenys (Europol 2016).

Terorizmas sukelia baisius padarinius. Pirma, žūsta ar yra sužalojami žmonės, patiriamas šokas, didėja visuomenės baimė. Antra, terorizmas sutrikdo ekonominį aktyvumą, jis stabdo ekonomikos augimą, mažina tiesioginės užsienio

investicijas, sutrikdo prekybą, pakenkia turizmui, daro įtaką akcijų rinkai. Trečia, terorizmas veikia politinę sistemą daro įtaką balsavimo elgsenai (Kis-Katos *et al*. 2014).

Terorizmas veikia ne tik ekonomikos aktyvumą, bet ir nekilnojamojo turto sektoriaus plėtrą. Esant nepalankiai situacijai, vystytojai renkasi vietoves, kur terorizmo rizika mažesnė, nes nekilnojamojo turto projektai reikalauja didelių finansinių išteklių. Be to, dažnai vystytojai projektus įgyvendina skolintomis lėšomis, todėl teroro aktai gali sukelti finansinių sunkumų. Kreditoriai gali visai atsisakyti skolinti arba skolinti su didesnėmis negu buvo planuota palūkanomis. Kai kuriais atvejais tai gali lemti vystytojo projekto vykdymo sustabdymą ar pasitraukimą nuo vykdomo projekto. Taip pat ir realizuojant jau pastatytą turtą gali iškilti problemų, jog nerimas dėl saugumo vietovėje gali kiek sumažinti turto kainas rinkoje.

Norint sumažinti terorizmo išpuolius reikia imtis gerai apgalvoto veiksmų plano. Kadangi Europos ir kaimyninių šalių saugumo padėtis pastaraisiais metais blogėja, europarlamentarai siūlo stiprinti ES šalių karinį bendradarbiavimą, inicijuoti bendros ES gynybos politikos kūrimą ir užtikrinti papildomą finansavimą (beveik 30 metų ES valstybės mažino gynybos biudžetus). Siūloma įsteigti „daugiašales pajėgas“, sukurti bendrą ES karinių operacijų vadavietę, kuri būtų atsakinga už krizių įveikimo planavimą, operacijų vykdymą ir jų kontroliavimą. Taip pat raginama stiprinti Europos gynybos agentūrą, papildomai skirti lėšų mokslinių tyrimų projektams, susijusiems su gynyba, vėliau sukuriant atskirą Europos gynybos mokslinių tyrimų programą. Europarlamentarai remia tolesnį ES ir Šiaurės Atlanto Sutarties Organizacijos (NATO) santykių stiprinimą. Tokiu atveju ES bus pasirengusi veikti savarankiškai tais atvejais, kai NATO nenorės imtis veiksmų (po prezidento rinkimų Jungtinėse Amerikos Valstijose ir išrinkus naująjį prezidentą nėra aišku, kiek ilgai NATO nares gins amerikiečiai) arba kai ES veiksmai būtų tinkamesni (Europos Parlamentas 2016b). Imantis tokio veiksmų plano turėtų būti efektyviau kovojama su terorizmu, užkertant jam kelią, taip pat sukuriant geresnes sąlygas nekilnojamojo turto vystymui ES.

Jungtinės Karalystės sprendimas išstoti iš Europos Sąjungos

2016 metų pradžioje ES ir Jungtinės Karalystės (JK) vadovai sutarė dėl ES Bendrijos reformų, kurios būtų įsigaliojusios, jei JK nuspręstų likti Europos Sąjungoje. Vis dėlto Anglijoje surengtame referendume rinkėjų dauguma pasisakė už išstojimą iš ES. Balsavimo rezultatai turėjo poveikį JK ir Europai – svaro sterlingo kursas nukrito į 31 metų žemumas, o ES lyderiai pareiškė, kad nebus jokių neformalių derybų. JK pasitraukimas (dar vadinama angl. *Brexit*) turėtų prasidėti iki kitų metų kovo mėnesio. Tiesa, tam gali sutrukdyti šiuo metu vykstantys teisiniai procesai (Pabiržis 2016).

Išsivysčiusių šalių ekonomikos vertinimai pradėjo prastėti po referendumo JK. Nors kol kas JK sprendimas pasitraukti iš ES nei JK, nei euro zonos realiosios ekonomikos duomenų reikšmingai nepaveikė: 2016 m. trečiąjį ketvirtį JK realiojo BVP augimas buvo didesnis, nei tikėtasi (0,5 % per ketvirtį ir 2,3 % per metus), o euro zonos ekonomikos augimas – stabilus (0,3 % per ketvirtį ir 1,6 % per metus). Tačiau pokyčiai matomi vidutinio laikotarpio prognozėse tiek dėl euro zonos, tiek dėl JK ekonomikos augimo: lūkesčiai yra sumažinti, nes, esant dideliam neapibrėžtumui dėl tolesnių JK ir ES tarpusavio santykių, įmonės ir vartotojai gali atidėlioti investicinius ar vartojimo sprendimus, tarpusavio prekybos ir finansiniai srautai gali mažėti, o tai ribotų ekonomikos plėtrą, ypač JK. Tačiau galutinis poveikis ekonomikai priklausys nuo derybų tarp JK ir ES eigos ir jų baigties (Lietuvos bankas 2016).

Ši padėtis ES turi įtakos ir nekilnojamojo turto vystymui. Kol kas tai būdinga įmonėms, kurios planavo įgyvendinti projektus Anglijoje, nes esant neapibrėžtumui nėra aiški ateitis. Žinoma, vystytojai, kurie šiuo metu įgyvendina projektus, tikėtina, jog toliau juos plėtos, tačiau naujų investicijų srautas gali būti mažesnis. Šiuo metu dar nėra duomenų, patvirtinančių ar paneigiančių šį faktą, tačiau jau 2017 metais matysis plėtros tendencijos JK.

Pabėgėlių krizė

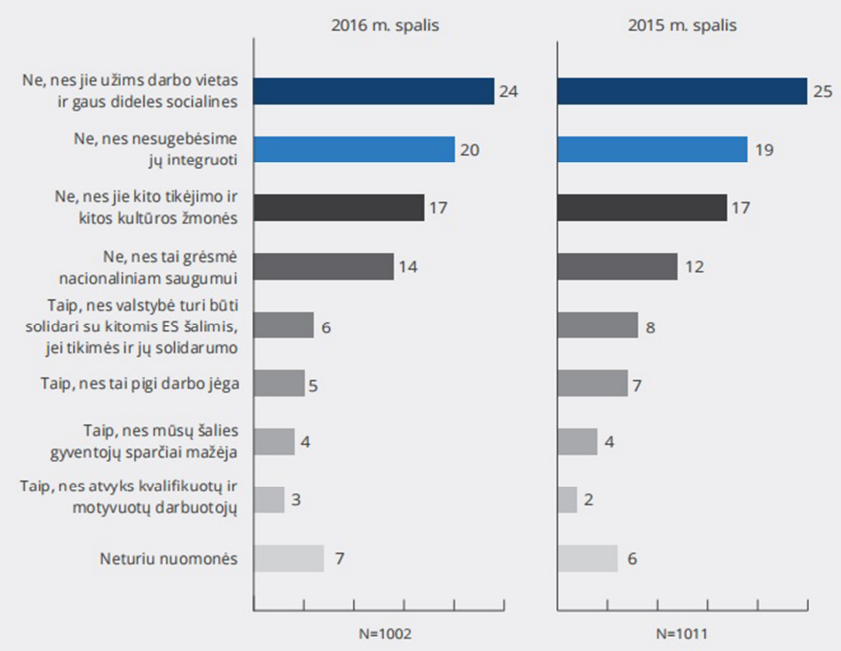
Pabėgėliai, siekdami pabėgti nuo karo ar neramumų savo šalyse pradėjo plūsti į Europos Sąjungą nuo 2011 metų ir šis procesas tęsiasi iki šiol. 2015 metais per Vidžemio jūrą į ES atvyko virš 1 mln. migrantų, kurių daugiau nei pusė – moterys ir vaikai. Bandydami pasiekti Europą Vidžemio jūroje 2015 metais žuvo arba dingo be žinos 3771 migrantai (Europos Parlamentas 2016a).

2016 metų trečiąjį ketvirtį prieglobsčio prašytojų skaičius sumažėjo 15 %, lyginant su 2015 metų trečiuoju ketvirčiu, tačiau padidėjo 17 % lyginant su antruoju 2016 metų ketvirčiu. Asmenų, siekiančių prieglobsčio iš ES nepriklausančių šalių per 2016 metų trečiąjį ketvirtį skaičius pasiekė 370 700. Daugiausiai prieglobsčio prašė Sirijos, Afganistano ir Irako piliečiai. 2016 metų trečiąjį ketvirtį daugiausiai buvo registruota prieglobsčio prašytojų: Vokietijoje (66 % visų pareiškėjų ES valstybėse narėse), Italijoje (10 %), Prancūzijoje (6 %), Graikijoje (3 %) ir Jungtinėje Karalystėje (3 %) (Eurostat 2016).

Pirminiais standartinės „Eurobarometro 84“ apklausos duomenimis (Standart Eurobarometer 84 2015), atliktos 2015 metų lapkričio 7–17 dienomis paaiškėjo, jog didžioji dalis ES gyventojų neigiamai vertina imigraciją iš kitų ne ES šalių (59 % visų apklaustųjų). Ypač neigiamai šią situaciją vertina Slovakijos (86 %), Latvijos (86 %), Vengrijos (82 %), Čekijos (81 %) ir Estijos (81 %) gyventojai. Teigiamai šią situaciją vertina Švedijos (70 %), Ispanijos (53 %) ir Airijos (49 %) gyventojai.

Daugumos ES šalių gyventojų nuomonė pabėgėlių migracijos klausimu yra neigiama. Atliekami įvairūs tyrimai, kurių tikslas – pagerinti esamą situaciją ir spręsti kylančias problemas, susijusias su pabėgėlių migracija. Tokie tyrimai atliekami tiek bendrai ES mastu, tiek ir atskirose ES šalyse narėse.

Europos migracijos tinklas (EMT studija 2016) Lietuvoje atliko tyrimą migracijos bei prieglobsčio prašančių asmenų srityje. 2016 metų spalio mėn. vykdytame tyrime buvo nustatyta (1 pav.), jog didžioji dalis (75 %) respondentų mano, kad pabėgėlių priėmimas nebus naudingas Lietuvai. 24 % respondentų galvoja, kad pabėgėliai užims darbo vietas ir gaus dideles socialines išmokas, 20 % – Lietuva nesugebės integruoti pabėgėlių, 17 % apklaustųjų nepritaria pabėgėlių migracijai, nes jie yra kito tikėjimo ir kitos kultūros žmonės, 14 % – pabėgėlių priėmimą vertina kaip grėsmę nacionaliniam saugumui. 18 % tyrimo dalyvių teigiamai vertina pabėgėlių migraciją, dėl solidarumo su kitomis ES šalimis (6 %), dėl pigios darbo jėgos (5 %), dėl šalies gyventojų skaičiaus mažėjimo (4 %), dėl kvalifikuotų ir motyvuotų darbuotojų atvykimo (3 %). 7 % tyrimo dalyvių šiuo klausimu nuomonės neturėjo. Šiuos duomenis palyginus su 2015 metų spalio mėn. duomenimis, matoma panaši situacija: 73 % apklausos dalyvių mano, kad pabėgėlių priėmimas nebus naudingas Lietuvai, 21 % respondentų įžvelgia teigiamą naudą šaliai, o 6 % respondentų šiuo klausimu nuomonės neturėjo.



1 pav. Ar pabėgėlių priėmimas bus naudingas Lietuvai? (EMT studija, 2016)
Fig. 1. Do refugee reception will be beneficial for Lithuania? (EMT studija 2016)

Pabėgėlių krizė ES valstybėms sukelia daug problemų: viena iš jų, susijusi nu nekilnojamojo turto sektoriumi. Kadangi didžioji dalis visuomenės turi neigiamą požiūrį į pabėgėlius, vietovėse, kur jie apsistoja, gali sumažėti nekilnojamojo turto kaina, krenta rajono prestižas ir pan. Mažėjant nekilnojamojo turto kainoms ar prastėjant rajono prestižui vystytojai gali atsisakyti vykdomo projekto ar jį perkelti į palankiau rinkoje vertinamą regioną.

Siekiant išvengti tokios situacijos vietinė valdžia turėtų reguliuoti pabėgėlių apgyvendinimą: įrengti laikinus ekonominės klasės būstus , migrantų srautus išskaidyti įvairiose miesto teritorijose ir kt. Žinoma, kiekvienoje šalyje šiai problemai spręsti reikėtų ieškoti individualių sprendimų, nes pabėgėlių krizės padariniai įvairiose valstybėse pasireiškia skirtingai.

Naftos gavybos sumažinimas

2016 metų lapkričio 30 d. įvyko Naftą eksportuojančių šalių organizacijos (OPEC) susitikimas. Jo metu buvo nutarta sumažinti gavybos apimtis 1,2 milijonų barelių per dieną iki 32,5 milijonų barelių per dieną. Nuo 2017 metų sausio iki birželio mėnesio kiekviena OPEC narė privalės sumažinti kas mėnesį po 4,5 % išgaunamos produkcijos kiekį. Priklausomai nuo rinkos sąlygų ir pasiektų rezultatų šis susitarimas dar gali būti pratęstas iki 2017 metų pabaigos. Vis dėlto, Libijai ir Nigerija busi taikoma išimtis, nes šiose šalyse pasiūla yra nenuspėjama, mažinant naftos išgavimo kiekius gali kilti politinio nestabilumo problemų. Šią OPEC strategiją palaiko ne tik šios organizacijos nariai, bet ir kitos šalys. Jos taip pat sutinka mažinti naftos produkcijos išgavimo apimtis: kasdien planuoja išgauti mažiau nei 0,6 milijonų barelių per dieną (European Central Bank 2016).

Po šio susitarimo pasaulyje buvo sumažintas naftos tiekimas iki 1,9 %, palyginti su 2015-2016 metų jo augimo laikotarpiu (2,6 %). Taip pat fiksuoti ir naftos kainos pokyčiai. Prieš susitarimą 2016 metų lapkričio 29 d. naftos kaina buvo 45,9 JAV doleriai už barelį, o po susitarimo (gruodžio 7 d. kaina padidėjo 6 JAV doleriais už barelį ir siekė 52,0 JAV dolerius už barelį (European Central Bank 2016).

Naftos kainų didėjimas turi įtakos nekilnojamojo turto vystymui. Padidėjus naftos kainoms, netrukus išauga ir prekių kainos, nes jas reikia transportuoti. Dėl šios priežasties gali didėti statybinių medžiagų kainos (tam gali turėti įtakos ne tik naftos brangimas, bet ir kitos priežastys, tokios kaip infliacijos didėjimas ir pan.). Tokiu atveju išauga ir vykdomų projektų išlaidos. Šias pasekmes tenka įvertinti vystytojams ir rasti sprendimą, kaip prisitaikyti prie pakitusių sąlygų: jei trūksta finansavimo, iš kur gauti papildomų lėšų projekto įgyvendinimui; kaip realizuoti produktus (dažniausiai jų kaina būna išaugusi) ir kitų.

Korupcija ir teisinės spragos

Tai yra viena iš didžiausių ir svarbiausių kiekvienos šalies ekonominės ir socialinės plėtros kliūčių. Korupcija kenkia plėtrai, nes iškreipia įstatymų vykdymą ir institucijų funkcionavimą, nuo kurių priklauso ekonominis augimas ir visuomenės pasitikėjimas valdžia (Pruskus 2007).

Tarptautinė organizacija (angl. *Transparency International*) tiria korupcijos lygį šalyse globaliu mastu bei atlieka tyrimus. Remiantis šios organizacijos duomenimis pateikiamas 168 šalių korupcijos suvokimo indeksas (CPI, angl. *Corruption Perceptions Index*). Šis indeksas parodo šalyje ar teritorijoje suvokiamą viešojo sektoriaus korupcijos lygį. Šis indeksas pateikiamas balais nuo 0 (labai korumpuota) iki 100 (skaidri, visiškai nekorumpuota). Pagal šį rodiklį šalys suskirstomos į vietas: 1 vietoje mažiausiai korumpuota, paskutinėje – labiausiai korumpuota šalis. 1 priede pateikti ES šalių CPI tendencija 2012–2015 metais.

Remiantis 1 priede pateiktais duomenimis matyti, kad net 3 ES šalys užima pirmąsias 3 vietas pagal viešojo sektoriaus skaidrumą. 2015 metais CPI Danijoje buvo 91, Suomijoje – 90, o Švedijoje – 89. Šių šaliu indeksai skiriasi labai nežymiai, o 2012 metais Danijos ir Suomijos CPI buvo toks pat – 90. 2015 metais Anglija, Liuksemburgas ir Vokietija dalijosi 10 vieta pagal CPI, kuris 2015 metais buvo 81. Estija 2015 metais užėmė 23 vietą (CPI – 70), Lietuva kiek labiau atsilieka su CPI rodikliu, jis siekia tik 61 (32 vieta), o Latvijoje CPI siekia 55 (40 vieta). Iš visų ES šalių narių Bulgarijoje šis rodiklis yra prasčiausias, 2015 metais CPI buvo tik 41 ir šalis užima 69 vietą. Taigi, Lietuva negali pasigirti pasiekimais korupcijos prevencijos srityje.

Nekilnojamojo turto sektoriuje korupcija klesti dėl kelių priežasčių: finansinių įsipareigojimų (kreditai, paskolos), noras mokėti mažesnius mokesčius (nekilnojamojo turto mokestis ir kt.), būtinybė savivaldybėse paspartinti statybos procesus, nelegalių pinigų realizavimas nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo procesuose (Švogžlys, Chlivickas 2016).

Korupcijos problema yra aktuali tiek valstybės institucijoms, tiek ir turto savininkams ar vystytojams. Planuojant darnią miestų plėtrą korupcija gali visiškai ją iškreipti. Pavyzdžiui, pagal detaliuosius planus miestuose yra numatyta, kur galima daugiabučių statyba, kur kitos paskirties statiniai. Tačiau vystytojai norėdami įgyvendinti savo projektus dažnai papirkinėja valstybės tarnautojus, kad gautų leidimus statyboms, kurios nėra numatytos pagal detaliuosius planus. Taip miestuose kyla daugybė problemų, tokių kaip transporto spūstys, gyvenamosios statybos darnios plėtros vystymas ir kt.

Skaidri rinka yra apibrėžiama kaip gana laisva nuo korupcijos rinka, kurioje informacija yra lengvai prieinama, o rinkoje vykstantys procesai sąžiningi ir nuoseklūs. Kuo nekilnojamojo turto rinka yra skaidresnė, tuo ji labiau traukia stambesnius užsienio investuotojus (Fereidouni, Masron 2013). Taigi, jei nekilnojamojo turto rinka šalyje yra skaidri, daugiau lėšų pritraukiama į nekilnojamojo turto sektorių, o tai turi įtakos vystymo procesui bei priešingai, jei rinkoje skaidrumo trūksta – mažėja investicijos, stabdomi plėtros procesai.

Nekilnojamojo turto vystytojo profesinė veikla apima labai daug sričių. Vystytojai įgyvendindami projektus generuoja pelną, kuria bendrąjį valstybių produktą, darbo vietas įvairiuose sektoriuose, formuoja viešąsias erdves ir užstatytą

aplinką (Kaklauskas *et al*. 2012). Norint užtikrinti skaidrią veiklą bei išvengti korupcijos, nekilnojamojo turto vystytojo veikla turėtų būti reglamentuota teisės aktuose. Šiuo metu Lietuvoje ši veikla nėra tinkamai reglamentuota.

Populiacijos augimas, visuomenės senėjimas

Spartus gyventojų skaičiaus didėjimas gali sukelti problemų valstybėms ir savivaldybėms – reikės griežtai reglamentuoti miestų plėtrą, siekiant, kad nevyktų chaotiškas nekilnojamojo turto plėtros procesas. Dėl didėjančio gyventojų skaičiaus pasaulyje (1 lentelė) augs statinių intensyvumas ir gyvenamųjų teritorijų tankumas. Miestuose pastatai bus statomi arčiau vienas kito, gali išnykti rekreacinės bei žaliosios erdvės, visuomeninės paskirties žemė gali būti privatizuota gyvenamosios paskirties statybai (Švogžlys, Chlivickas 2016). Taip pat gali tekti spręsti kitas problemas, kylančias dėl gyventojų susitelkimo miestuose (pavyzdžiui, susisiekimo, užterštumo ir kt.).

1 lentelė. Gyventojų populiacija ir senyvo amžiaus žmonių kiekis pasaulyje (sudaryta autorių, remiantis He *et al.* 2016 leidiniu)
Table 1. The population and the population of elderly people of the world (prepared by the authors on the basis of He *et al.* 2016 edition)

Metai	Gyventojų skaičius (milijonais)	Gyventojai, kurie 65 metų ir vyresni, %
2015	7 253,3	8,5 %
2030	8 315,8	12,0 %
2050	9 376,4	16,7 %

Šiuo metu pasaulyje yra daugiau nei 7 milijardai gyventojų, o iki 2030 metų jų turėtų būti jau virš 8 milijardų, o 2050 metais – daugiau nei 9 milijardai. Taigi, šiai problemai spręsti ateityje reikės skirti daugiau dėmesio.

Populiacijos augimas gali sukelti problemų nekilnojamojo turto vystytojams. Dėl išaugusio gyventojų skaičiaus atsiras labai didelis poreikis statyboms, o visi neužstatyti žemės sklypai miesto ribose smarkiai pabrangs. Jei statybų mastai išaugtų, būtų galima prognozuoti, kad atsirastų daugiau vieno projekto plėtotojų, kurie pirkėjams suteiktų trumpesnio termino garantijas arba pastatus statytų iš pigesnių statybinių medžiagų. (Švogžlys, Chlivickas 2016)

1 lentelėje taip pat pateikti duomenys apie visuomenės senėjimo tendencijas. Globaliu mastu 2015 metais vyresnio amžiaus žmonės sudarė 8,5 % visų pasaulio gyventojų. Laukiama, kad 2030 metais vyresnių žmonių bus apie 12 %, o 2050 metais prognozuojama, kad vyresnių žmonių skaičius dar labiau išaugs ir sieks 16,7 % visų pasaulio gyventojų. Tai turės įtakos darbo jėgos sumažėjimui. Tiesa, visuomenės senėjimas ateityje turės įtakos ir nekilnojamojo turto vystymui. Šiuo metu didžioji dalis vykdomų gyvenamosios paskirties projektų yra vykdomi darbingo amžiaus žmonėms. Ateityje, gali būti pradedami vystyti projektai specialiai skirti ir atitinkantys vyresniosios kartos gyventojų poreikius ir gyvenimo būdą.

Richard Reed (2016) nagrinėjo, kokią įtaką demografiniai pokyčiai daro nekilnojamojo turto rinkai. Jis pateikė galimą būsto plėtros scenarijų atsižvelgiant į visuomenės senėjimo problemą: keturių miegamųjų kambarių namai su darbo kabinetu gali būti perplanuojami į dviejų kambarių gyvenamuosius namus, kad tiktų mažesnėms, vyresnio amžiaus šeimoms, kurios gyvena su vienu ar keliais vaikais.

Energijos efektyvumo didinimas pastatuose

Pasaulyje kylančios aplinkosaugos problemos skatina vienytis pasaulio valstybes ir mažinti jau sukeltus padarinius aplinkai, didinant energijos efektyvumą įvairiuose sektoriuose. Ne išimtis ir nekilnojamojo turto segmentas: yra siekiama sumažinti daromą neigiamą poveikį aplinkai, siekiama sumažinti nekilnojamojo turto objektuose vartojamos energijos kiekius bei neigiamą jų poveikį aplinkai, pavyzdžiui, CO_2 emisijos kiekio mažinimas (Kaklauskas *et al*. 2012). Tam šalys imasi įvairių priemonių: naudoja naujas technologijas, kurios leidžia sumažinti suvartojamos energijos kiekius ar naudoja atsinaujinančios energetikos technologijas; stato nekilnojamojo turto objektus, kuriuose mažai arba visai nėra išskiriama CO_2 emisija ir pan.

Pasauliniu mastu 2015 metais investicijos į energijos efektyvumo didinimą pastatuose, įskaitant prietaisus ir apšvietimo sistemas, siekė beveik 125.9 milijardus eurų. Išskiriamos 5 šalys, daugiausiai investavusios į energijos efektyvumo didinimą pastatuose: JAV (24 % visų investicijų), Kinija (19 %), Vokietija ir Prancūzija (po 15 %), JK (9 %). Energijos vartojimo efektyvumas pastatuose yra vienas žingsnis link „nulinės energijos pastatų“ (ZEB, angl. *zero energy buildings*) plėtros. Vykdant ankstyvąją ZEB plėtros strategiją globaliu mastu per 2015 metus buvo investuota dau-

giau nei 14 milijardų eurų: daugiau nei 11.7 milijardai eurų skirti energijos suvartojimo efektyvumui didinti, o daugiau nei 2.3 milijardai eurų skirti atsinaujinančios energijos plėtrai (IEA 2016).

Atsižvelgiant į kylančias aplinkosaugines problemas, 2010 metais buvo išleista Europos Parlamento ir Tarybos direktyva (toliau direktyva) dėl pastatų energinio naudingumo (Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija 2010). Kiekviena ES šalis atsižvelgiant į tai privalėjo paruošti veiklos planus, kuriuose būtų nurodoma, kaip mažinamas energijos suvartojimas pastatuose bei daugiau naudojami atsinaujinantys ištekliai.

Tai turi įtakos ir Lietuvos nekilnojamojo turto rinkai bei naujų statybų kainoms. Direktyva reikalauja, kad ne vėliau kaip 2020 m. gruodžio 31 d. visi nauji pastatai turės būti beveik „nulinės energijos pastatai“ ir po 2018 m. gruodžio 31 d. viešosios valdžios institucijos, užimančios ir valdančios naujus pastatus, turės užtikrinti, kad tie pastatai būtų beveik nulinės energijos pastatai. Lietuvoje yra nustatyti pereinamieji reikalavimai naujai statomiems pastatams pagal pastatų energinio naudingumo klases:

– iki 2014 m. – nauji pastatai ar jų dalys turėjo atitikti reikalavimus C klasės pastatams;
– nuo 2014 m. – nauji pastatai ar jų dalys turėjo atitikti reikalavimus B klasės pastatams;
– nuo 2016 m. – nauji pastatai ar jų dalys turėjo atitikti reikalavimus A klasės pastatams;
– nuo 2018 m. – nauji pastatai ar jų dalys turės atitikti reikalavimus A+ klasės pastatams;
– nuo 2021 m. – nauji pastatai ar jų dalys turės atitikti reikalavimus A++ klasės pastatams (Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija 2010).

Didžioji dalis Lietuvoje pastatytų gyvenamųjų statinių – B klasės. Tačiau reikalavimai statyti A+ ar A++ klasės statinius, gali sukelti sunkumų investuotojams. Lyginant B klasės statinių kainas su A+ ar A++, gyvenamieji namai bus apie 20–25 % brangesni, nes jiems taikomi papildomi reikalavimai: pastatai turi būti sandarūs, labiau apšiltinti, juose privaloma įrengti rekuperaciją ir kitus modernius techninius sprendimus (Švogžlys, Chlivickas 2016). Skiriamos didesnės investicijos gali ir neatsipirkti, nepaisant to, jog pabrangus statybos išlaidoms, didės ir pardavimo kaina. Tuo būdu aukšto energinio efektyvumo būsto įperkamumas sumažės: didesnė dalis pirkėjų negalės įsigyti pabrangusio naujos statybos būsto, todėl galės rinktis tik senesnės statybos arba žemesnės energinės klasės gyvenamuosius namus. Tai ypač aktualu jaunoms šeimoms, kurios nori įsigyti pirmąjį būstą.

Ši direktyva turės įtakos ir nekilnojamojo turto vystytojams. Siekiant, kad statiniai atitiktų normatyvinius reikalavimus, reikės ieškoti papildomų investicijų (Švogžlys, Chlivickas 2016). Tai nekilnojamojo turto vystytojams gali sukelti papildomų problemų: projektavimo darbai dėl finansinių priežasčių gali užsitęsti, nelaiku įgyvendinami projektai; gali kilti realizavimo problemų, nes dėl didesnių kainų mažesnė dalis pirkėjų galės įsigyti jų statomą nekilnojamąjį turtą.

Išvados

Šiame straipsnyje teigiama, jog globalizacijos procesai veikia ekonomiką bei įvairias ūkio šakas. Nagrinėjama sritis: nekilnojamojo turto plėtra. Terorizmas Vakarų Europoje gana skaudi tema. Išpuolių skaičius didėja, taip sukeliamas gyventojų ir investuotojų nerimas dėl saugumo. Tai gali turėti įtakos investicijų mažėjimui į nekilnojamojo turto plėtrą, nes dėl saugumo problemų nekilnojamojo turto vystytojams gali tekti mokėti didesnes palūkanas. Tai gali turėti įtakos nekilnojamojo turto kainoms, jos rinkoje gali mažėti.

JK išstojimas iš ES, nekilnojamojo turto vystytojams (ypač Anglijoje) sukuria tam tikrą neapibrėžtumą. Todėl investicijos į nekilnojamojo turto plėtrą gali būti kiek mažesnės nei jos buvo iki šiol.

Kadangi didžioji dalis ES šalių gyventojų turi neigiamą požiūrį į pabėgėlių imigraciją, ypač iš ne ES šalių, tai gali sukelti chaosą nekilnojamojo turto rinkoje. Ši problema ypač aktuali valstybėms, į kurias plūsta didžiausi pabėgėlių srautai. Gali kristi nekilnojamojo turto kainos ar rajono prestižas, jei didesnė dalis migrantų bus apgyvendinti tame pačiame rajone. Dėl šių priežasčių vystytojai gali atsisakyti turto vystymo projekto tokiose vietovėse. Vis dėlto, norint sumažinti neigiamą įtaką plėtrai, reikėtų aiškios vietos valdžios pozicijos šiuo klausimu ir situacijos reguliavimo.

Korupcijos problema yra gerai žinoma nekilnojamojo turto sektoriuje. Dažnai siekiant įgyvendinti vykdomus projektus, nesilaikoma teisės aktų, siekiama papirkti asmenis, galinčius paspartinti ar nuslėpti tam tikrus veiksmus ar faktus. Efektyviai nekovojant su ja, kyla dar daugiau problemų: pasigendama darnios miestų plėtros, transporto spūsčių reguliavimo problemų sprendimo ir kt.

Straipsnyje išnagrinėti ir kiti faktoriai, turintys įtakos nekilnojamojo turto kainoms bei statybos kaštų augimui: naftos kainų didėjimas ir energinės klasės pastatų direktyvos taikymas. Šalyse, kurioms yra būdingas aukštas ekonomikos lygis lyginant su ES vidurkiu – turto kainų pokyčiai rinkoje vystytojų negąsdina, nes tose šalyse žmonių pragyvenimo lygis geresnis. Tačiau Lietuvoje ir šalyse, kuriose ekonomikos lygis nėra toks aukštas – vystytojams gali kilti investavimo ir kitų sunkumų, nes išaugus statybos išlaidoms, realizuojant nekilnojamąjį turtą bus gaunamas mažesnis pelnas.

Literatūra

Aleknavičius, A. 2008. *Nekilnojamojo turto vertinimas*. Kaunas: Ardiva. 186 p.

Anghel, I.; Hristea, A. M. 2015. Some considerations regarding the international real estate market – present and future predictions, *Procedia Economics and Finance* 32: 1442–1452. https://doi.org/10.1016/S2212-5671(15)01520-8

Brzeski, W. J.; Dobrowolski, G.; Kozlowski, E. P.; Sędek, S.; Jaruševičius, V.; Mitkus, S. 2006. *Nekilnojamojo turto vadovas*. Vilnius: Privati erdvė. 350 p.

Das, P.; Sah, V.; Sharma, D.; Singh, V.; Galuppo, L. 2013. Real Estate development process in India, *Journal of Real Estate Literature* 21(2): 271–292.

EMT studija. 2016. *Prieglobsčio prašančių asmenų perkėlimas į Lietuvą: migrantų patirtys, ekspertų vertinimai, Lietuvos gyventojų nuostatos 2016/2* [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. gruodžio 20 d.]. Tarptautinė migracijos organizacija – Europos migracijos tinklas. Prieiga per internetą: http://iom.lt/images/publikacijos/failai/1480415327_IOM_leidinys_2016_2_web.pdf

European Central Bank. 2016. *Economic Bulletin 8* [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. gruodžio 16 d.]. Prieiga per internetą: http://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/ecbu/eb201608.en.pdf

Europol. 2016. *European Union terrorism situation and trend report* [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. gruodžio 31 d.]. Europol European Law Enforcement Agency. Prieiga per internetą: https://www.europol.europa.eu/sites/default/files/documents/europol_tesat_2016.pdf

Europos Parlamentas. 2016a. *EP ragina kurti Europos gynybos sąjungą* [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. gruodžio 21 d.]. Prieiga per internetą: http://www.europarl.europa.eu/news/lt/news-room/20161117IPR51547/ep-ragina-kurti-europos-gynybos-s%C4%85jung%C4%85

Europos Parlamentas. 2016b. *Pasaulinė pabėgėlių diena: rekordinis prieglobsčio prašytojų skaičius ES* [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. gruodžio 18 d.]. Prieiga per internetą: http://www.europarl.europa.eu/pdfs/news/public/story/20160616STO32440/20160616STO32440_lt.pdf

Eurostat. 2016. *Asylum quaterly report* [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. gruodžio 20 d.]. Prieiga per internetą: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Asylum_quarterly_report

Fereidouni, H. G.; Masron, T. A. 2013. Real estate market factors and foreign real estate investment, *Journal of Economic Studies* 40(4): 448–468. https://doi.org/10.1108/JES-05-2011-0066

Fisher, P. 2005. The property development process: case studies from Grainger Town, *Property Management* 23(3): 158–175. https://doi.org/10.1108/02637470510603510

He, W.; Goodkind, D.; Kowal, P. 2016. *An aging world: 2015* [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. spalio 6 d.]. United States Census Bureau. Prieiga per internetą: http://www.census.gov/content/dam/Census/library/publications/2016/demo/p95-16-1.pdf

IEA. 2016. *Energy Efficiency Market Report*, [interaktyvus], [žiūrėta 2017 m. sausio 16 d.]. International Energy Agency. Prieiga per internetą: https://www.iea.org/eemr16/files/medium-term-energy-efficiency-2016_WEB.PDF

Kaklauskas, A.; Zavadskas, E. K.; Bardauskienė D.; Dargis, R. 2012. *Darnus nekilnojamojo turto vystymas*. Vilnius: Technika. 880 p.

Kis-Katos, K.; Liebert, H.; Schulze, G. G. 2014. On the heterogeneity of terror, *European Economic Review* 68: 116–136. https://doi.org/10.1016/j.euroecorev.2014.02.009

Kvedaravičienė, I. 2008. Nekilnojamojo turto ūkio funkcionavimas pasaulinės ekonomikos pokyčių kontekste – sisteminis požiūris, *Vadybos mokslas ir studijos – kaimo verslų ir jų infrastruktūros plėtrai* 15(4): 83–91.

Lietuvos bankas. 2016 gruodis. *Lietuvos ekonomikos apžvalga* [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. gruodžio 22 d.]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2016_m_gruodzio_men

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. 2010. *Energijos beveik nevartojančių pastatų kiekio didinimo planas* [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. rugsėjo 24 d.]. Prieiga per internetą: http://www.am.lt/VI/files/0.399491001352106171.pdf

Melnikas, B. 2014. *Tarptautinis verslas: inovacijos ir žinių ekonomikos kūrimas*. Vilnius: Technika. 464 p.

Pabiržis, D. 2016. *Įvykiai, drebinę pasaulį 2016-aisiais* [interaktyvus], [žiūrėta 2017 m. sausio 2 d.]. Verslo žinių tinklalapis. Prieiga per internetą: http://vz.lt/verslo-aplinka/2016/12/30/svarbiausi-2016-m-europos-ir-pasaulio-ivykiai

Pruskus, V. 2007. Korupcija švietime: atsiradimo priežastys ir raiškos formos, *Edukologija* 2: 60–72 [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. rugsėjo 29 d.]. Prieiga per internetą: http://elibrary.lt/resursai/Mokslai/VGTU/Santalka/2007/2/8.pdf

Raslanas, S.; Šliogerienė, J. 2012. *Nekilnojamojo turto vertinimas*. Vilnius: Technika. 172 p.

Reed, R. 2016. The relationship between house prices and demographic variables: an Australian case study, *International Journal of Housing Markets and Analysis* 9(4): 520–537. https://doi.org/10.1108/IJHMA-02-2016-0013

Simanavičienė, Ž.; Keizerienė, E.; Žalgirytė, L. 2012. Lietuvos nekilnojamojo turto rinka: nekilnojamojo turto ir statybos sąnaudų kainų analizė, *Economics and Management* 17(3): 12–17. https://doi.org/10.5755/j01.em.17.3.2115

Standart Eurobarometer 84. 2015 Autumn. *Public opinion in the European Union* [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. gruodžio 29 d.]. European Commission. Prieiga per internetą: http://ec.europa.eu/COMMFrontOffice/publicopinion/index.cfm/ResultDoc/download/DocumentKy/70297

Švogžlys, P.; Chlivickas, E. 2016. Globalizacijos procesų įtaka Europos Sąjungos nekilnojamojo turto rinkoms, *Mokslas – Lietuvos ateitis* 8(2): 221–229. https://doi.org/10.3846/mla.2015.906

Transparency International. 2016. *Corruption Perceptions Index 2015* [interaktyvus], [žiūrėta 2017 m. sausio 9 d.]. Transparency International the Global Coalition Against Corruption. Prieiga per internetą: http://www.transparency.org/cpi2015

Tsegay, S. M. 2016. Analysis of globalization, the planet and education, *International Journal of Environmental and Science Education* 11(18): 11979–11991.

Urbšienė, L. 2011. Globalizacijos samprata: šiuolaikiniai požiūriai, *Verslas: teorija ir praktika* 12(3): 203–214. https://doi.org/10.3846/btp.2011.21

Wilkinson, S.; Reed, R. 2008. *Property Development.* 5th ed. New York: Routledge. 382 p.
Žičkienė, S. 2008. Global integration: scope of assessment methods, *Social Sciences* 2(60): 22–31.

Priedai

1 priedas. ES šalių CPI 2012–2015 metais (sudaryta autorės remiantis Transparency International 2016)

Vieta	Šalis	2015 CPI	2014 CPI	2013 CPI	2012 CPI
1	Danija	91	92	91	90
2	Suomija	90	89	89	90
3	Švedija	89	87	89	88
5	Olandija	87	83	83	84
10	Vokietija	81	79	78	79
10	Liuksemburgas	81	82	80	80
10	Jungtinė Karalystė	81	78	76	74
15	Belgija	77	76	75	75
16	Austrija	76	72	69	69
18	Airija	75	74	72	69
23	Estija	70	69	68	64
23	Prancūzija	70	69	71	71
28	Portugalija	63	63	62	63
30	Lenkija	62	61	60	58
32	Kipras	61	63	63	66
32	Lietuva	61	58	57	54
35	Slovėnija	60	58	57	61
36	Ispanija	58	60	59	65
37	Čekija	56	51	48	49
37	Malta	56	55	56	57
40	Latvija	55	55	53	49
50	Kroatija	51	48	48	46
50	Vengrija	51	54	54	55
50	Slovakija	51	50	47	46
58	Graikija	46	43	40	36
58	Rumunija	46	43	43	44
61	Italija	44	43	43	42
69	Bulgarija	41	43	41	41

GLOBALIZATION IMPACT ON EUROPEAN UNION REAL ESTATE DEVELOPMENT

Indrė JOVAIŠIENĖ, Eugenijus CHLIVICKAS

Abstract. The term globalization is frequently introduced in a literature, though there is no universal definition of the globalization concept. In this article various scientific approaches to globalization are compared. In the modern global economy environment it is common problem to conform under speedy changes and continuously dynamic market in the worldwide scale. Therefore in this article it is analysed the real estate market, their features, the models of the real estate development processes. The external factors affecting real estate in Europe Union are defined. The attitudes of the authors describing the terms are provided as well as consequences of the analysed factors, which can affect the real estate development processes.

Keywords: real estate sector, real estate development models, globalization processes, real estate market, the features of real estate market, Europe Union, external factors.