



**Kauno technologijos universitetas**

Ekonomikos ir verslo fakultetas

## **Covid-19 pandemijos poveikis Lietuvos nekilnojamojo turto rinkai**

Baigiamasis magistro projektas

---

Viktorija Lukšytė

**Projekto autorė**

Prof. Dr. Vaida Pilinkienė

**Vadovė**

---

Kaunas, 2022



**Kauno technologijos universitetas**

Ekonomikos ir verslo fakultetas

## **Covid-19 pandemijos poveikis Lietuvos nekilnojamojo turto rinkai**

Baigiamasis magistro projektas

Verslo ekonomika (6211JX042)

---

**Viktorija Lukšytė**

Projekto autorė

**Prof. Dr. Vaida Pilinkienė**

Vadovė

**Prof. Dr. Vytautas Snieška**

Recenzentas

---

Kaunas, 2022



**Kauno technologijos universitetas**

Ekonomikos ir verslo fakultetas

Viktorija Lukšytė

## **Covid-19 pandemijos poveikis Lietuvos nekilnojamojo turto rinkai**

Akademinio sąžiningumo deklaracija

Patvirtinu, kad:

1. baigiamąjį projektą parengiau savarankiškai ir sąžiningai, nepažeisdama(s) kitų asmenų autoriaus ar kitų teisių, laikydamasi(s) Lietuvos Respublikos autorių teisių ir gretutinių teisių įstatymo nuostatų, Kauno technologijos universiteto (toliau – Universitetas) intelektinės nuosavybės valdymo ir perdavimo nuostatų bei Universiteto akademinės etikos kodekse nustatytų etikos reikalavimų;
2. baigiamajame projekte visi pateikti duomenys ir tyrimų rezultatai yra teisingi ir gauti teisėtai, nei viena šio projekto dalis nėra plagijuota nuo jokių spausdintinių ar elektroninių šaltinių, visos baigiamąjo projekto tekste pateiktos citatos ir nuorodos yra nurodytos literatūros sąrašė;
3. įstatymų nenumatytų piniginių sumų už baigiamąjį projektą ar jo dalis niekam nesu mokėjęs (-usi);
4. suprantu, kad išaiškėjus nesąžiningumo ar kitų asmenų teisių pažeidimo faktui, man bus taikomos akademinės nuobaudos pagal Universitete galiojančią tvarką ir būsiu pašalinta(s) iš Universiteto, o baigiamasis projektas gali būti pateiktas Akademinės etikos ir procedūrų kontrolieriaus tarnybai nagrinėjant galimą akademinės etikos pažeidimą.

Viktorija Lukšytė

*Patvirtinta elektroniniu būdu*

Lukšytė, Viktorija. Covid-19 pandemijos poveikis Lietuvos nekilnojamojo turto rinkai. Magistro baigiamasis projektas / vadovė prof. dr. Vaida Pilinkienė. Kauno Technologijos universitetas, ekonomikos ir verslo fakultetas.

Studijų kryptis ir sritis (studijų krypčių grupė): Socialiniai mokslai, Ekonomika.

Reikšminiai žodžiai: nekilnojamas turtas, NT rinka, Covid-19 pandemija, gyvenamieji būstai, sandoriai, NT rinkos vertinimo metodai, analizė.

Kaunas, 2022. 78 p.

## **Santrauka**

Kinijoje prasidėjusi Covid-19 pandemija sukėlė daug permainų visame pasaulyje. Įvesti įvairūs apribojimai, pandemijos plitimui mažinti, kontroliavo laisvą judėjimą tarp šalių, tai stabdė prekių tiekimą, pristatymą, dauguma žmonių dėl to neteko darbo, įvestas socialinis distancijos laikymasis viešose vietose. Covid-19 pandemija taip pat įtakojo ir nekilnojamo turto rinką šiuo laikotarpiu. Nekilnojamo turto rinka atspindi šalies ekonomikos lygį, todėl būtina nuolat stebėti įvairius statistinius, rodiklius kurie turi įtakos nekilnojamo turto rinkai, juos nuolat tirti norint nustatyti ateityje gresiančias grėsmes, nustatyti kokie veiksniai lemia nekilnojamo turto rinką. Tyrimo objektas yra Lietuvos nekilnojamo turto rinka Covid-19 pandemijos laikotarpiu. Šio tyrimo tikslas yra ištirti Covid-19 pandemijos poveikį Lietuvos nekilnojamo turto rinkai. Pirmoje darbo dalyje pateikiama nekilnojamo turto rinkos tendencijos ir problematika, nekilnojamo turto rinkos apžvalga, ir Lietuvos nekilnojamo turto vystymosi problemos Covid-19 pandemijos metu.

Antroje darbo dalyje teoriniu aspektu analizuojama nekilnojamo turto rinkos vertinimo aspektai ekonomikos šoko kontekste. Šiame skyriuje dėmesys skiriamas ekonomikos šoko sampratai ir stabilizavimo priemonėms, tolimesnei analizei atlikti analizuojama nekilnojamo turto rinkos samprata ir ypatumai, nekilnojamo turto struktūra ir nekilnojamo turto rinkos charakteristika. Šiais teoriniais aspektais remiamasi tolimesnėje darbo dalyje atliekant duomenų analizę.

Trečioje darbo dalyje pateikiami metodai, kuriais remtasi atliekant Covid-19 pandemijos poveikio Lietuvos nekilnojamojo turto rinkai tyrimą. Darbe naudojami mokslinės literatūros analizės, statistinių duomenų analizės, statistinių duomenų lyginamoji analizės, duomenų sisteminimo ir grupavimo, grafinės analizės, duomenų sisteminimo, regresinės analizės metodai.

Ketvirtoje darbo dalyje aptariami Covid-19 pandemijos poveikio Lietuvos nekilnojamo turto rinkai tyrimo rezultatai. Šiame skyriuje pateikiama nekilnojamo turto makroaplinkos ir mikroaplinkos analizė,

kuri daro įtaką Lietuvos nekilnojamo turto rinkai. Pateikiami svarbiausi makroaplinkos rodikliai - bendrasis vidaus produktas, tiesioginės užsienio investicijos, infliacija, užimtumo ir nedarbo rodikliai, teisiniai veiksniai, demografiniai veiksniai, socialiniai veiksniai; svarbiausi mikroaplinkos veiksniai - gyvenamųjų būstų kainų indeksas, baigtų statyti būstų skaičius, pradėtų statyti būstų skaičius, leistų statyti būstų skaičius, bendri nekilnojamo turto statybų rodikliai, sudarytų nekilnojamo turto sandorių skaičius pagal miestus, Lietuvos nekilnojamo turto plėtotojų lūkesčiai. Šie rodikliai atskleidžia Lietuvos nekilnojamo turto rinkos situaciją Covid-19 pandemijos laikotarpiu. Atlikta Lietuvos nekilnojamo turto rinkos pokyčių Covid-19 pandemijos laikotarpiu regresinė analizė atskleidė kad tyrime naudojamų kintamųjų tarpusavio ryšiai yra silpni, tai reiškia, kad pandemija mažai įtakojo NT rinką. Darbas baigiamas išvadomis.

Lukšytė, Viktorija. Impact of the COVID-19 Pandemic on the Lithuanian Real Estate Market. Master's Final Degree Project / supervisor Prof. dr. Vaida Pilinkienė. School of Economics and Business, Kaunas University of Technology.

Study field and area (study field group): Social Science, Economics.

Keywords: real estate, real estate market, Covid-19 pandemic, residential housing, transactions, real estate market valuation methods, analysis.

Kaunas, 2022. 78 p.

### **Summary**

The Covid-19 pandemic that started in China has caused many changes around the world. Various restrictions were introduced to reduce the spread of the pandemic, controlled free movement between countries, this stopped the supply and delivery of goods, most people lost their jobs as a result, and social distancing in public places was introduced. The Covid-19 pandemic also affected the real estate market during this period. The real estate market reflects the level of the country's economy, so it is necessary to constantly monitor various statistical indicators that affect the real estate market, to constantly study them in order to identify future threats, to determine what factors determine the real estate market. The object of the study is the Lithuanian real estate market during the Covid-19 pandemic. The purpose of this study is to investigate the impact of the Covid-19 pandemic on the Lithuanian real estate market. The first part of the work presents the trends and problems of the real estate market, an overview of the real estate market, and the problems of Lithuanian real estate development during the Covid-19 pandemic.

The second part of the paper analyzes the aspects of real estate market evaluation in the context of an economic shock from a theoretical perspective. This chapter focuses on the concept of economic shock and stabilization measures, for further analysis the concept and characteristics of the real estate market, the structure of real estate and the characteristics of the real estate market are analyzed. These theoretical aspects are used in the further part of the work for data analysis.

The third part of the paper presents the methods used in the study of the impact of the Covid-19 pandemic on the Lithuanian real estate market. The work uses the methods of scientific literature analysis, statistical data analysis, comparative analysis of statistical data, data systematization and grouping, graphic analysis, data systematization, and regression analysis.

The fourth part of the work discusses the results of the study of the impact of the Covid-19 pandemic on the Lithuanian real estate market. This chapter presents an analysis of the real estate macro-environment and micro-environment, which influences the Lithuanian real estate market. The most important indicators of the macro environment are presented - gross domestic product, direct foreign investments, inflation, legal factors, demographic factors, employment and unemployment indicators, social factors; the most important factors of the microenvironment are the residential housing price index, the number of completed housing units, the number of housing units under construction, the number of permitted housing units, general real estate construction indicators, the number of completed real estate transactions by city, and the expectations of Lithuanian real estate developers. These indicators reveal the situation of the Lithuanian real estate market during the Covid-19 pandemic. The regression analysis of changes in the Lithuanian real estate market during the Covid-19 pandemic revealed that the correlations between the variables used in the study are weak, which means that the pandemic had little impact on the real estate market. The work ends with conclusions.

# Turinys

Lentelių sąrašas .....	8
Paveikslų sąrašas .....	9
<b>Įvadas .....</b>	<b>11</b>
<b>1. Lietuvos nekilnojamo turto rinkos tendencijos ir problematika .....</b>	<b>13</b>
1.1. Lietuvos nekilnojamo turto rinkos apžvalga .....	13
1.2. Lietuvos nekilnojamo turto rinkos vystymosi problemos COVID-19 pandemijos kontekste ...	15
<b>2. Teoriniai nekilnojamo turto rinkos vertinimo aspektai ekonomikos šoko kontekste.....</b>	<b>19</b>
2.1. Ekonomikos šoko samprata, tipai ir stabilizavimo priemonės.....	19
2.2. Nekilnojamo turto rinkos samprata ir ypatumai.....	23
2.2.1. Nekilnojamo turto struktūra.....	25
2.2.2. Nekilnojamo turto rinkos charakteristika.....	27
2.2.3. Nekilnojamo turto rinkų tipai.....	30
2.3. NT rinkos stabilumo veiksniai ekonomikos šoko kontekste.....	33
<b>3. Tyrimo metodologija.....</b>	<b>38</b>
<b>4. Covid-19 pandemijos poveikio Lietuvos nekilnojamo turto rinkai tyrimo rezultatai.....</b>	<b>42</b>
4.1. Lietuvos nekilnojamo turto makroaplinkos analizė .....	42
4.2. Lietuvos nekilnojamo turto mikroaplinkos analizė.....	49
4.3. Lietuvos nekilnojamo turto rinkos pokyčių Covid-19 pandemijos laikotarpiu regresinė analizė .....	64
<b>Išvados.....</b>	<b>70</b>
<b>Literatūros sąrašas.....</b>	<b>73</b>
Priedai .....	79



## Lentelių sąrašas

1 lentelė. Ekonomikos nuosmukio paveiktos sritys mikroekonominio ir makroekonominio lygiu .....	21
2 lentelė. Gyvenamojo ir komercinio nekilnojamo turto charakteristika .....	29
3 lentelė. Tobulos ir netobulos NT rinkos veiksniai .....	33
4 lentelė. Koreliacijos koeficiento reikšmių skalė .....	39
5 lentelė. Priklausomi ir nepriklausomi kintamieji naudoti regresinėje analizėje .....	39
6 lentelė. Covid-19 pandemijos poveikio Lietuvos nekilnojamo turto rinkai tyrimo metodologija .....	41
7 Lentelė. Gyventojų užimtumo lygis pagal metus, tūkst., nedarbo lygis, proc. ....	46

## Paveikslų sąrašas

1 pav. Gyvenamųjų būstų skaičius pagal kambarių skaičių 2010-2018 m. ....	14
2 pav. Nekilnojamo turto sudėtis .....	25
3 pav. Nekilnojamo turto objektai .....	26
4 pav. Nekilnojamo turto skirstymas .....	26
5 pav. Statinių skirstymas pagal naudojimo paskirtį. ....	28
6 pav. Nekilnojamo turto savybės .....	28
7 pav. Nekilnojamo turto ypatumai .....	30
8 pav. Nekilnojamo turto segmentavimas.....	31
9 pav. Subjektai susiję su nekilnojamo turto verinimo procesais.. ....	32
10 pav. Nekilnojamo turto rinkai įtakos turintys veiksniai.....	34
11 Pav. Ekonomikos ir trumpo laikotarpio NT rinkos aktyvumo ciklų ryšys .....	35
12 pav. BVP tenkantis vienam gyventojui mln. eur ir Lietuvos butų kainų indekso vidurkis proc. 2019K3 – 2022K2 .....	43
13 pav. Tiesioginės užsienio investicijos mln. eur ir Lietuvos sudarytu butų sandorių skaičiaus vidurkis .....	44
14 pav. Infliacijos pokytis proc. ir Lietuvos butų kainų indeksas proc. pagal mėnesius 2020 – 2022 liepos mėn. laikotarpiu .....	45
15 pav. Lietuvos didmiesčių butų kainų indeksas proc., 1994 – 2021.spalio mėn. laikotarpiu ...	50
16 pav. Lietuvos butų kainų indeksas proc. pagal mėnesius, 2020.01 – 2022 liepos mėn. ....	51
17 pav. Baigtų statyti būstų skaičius metų ketvirčiais, 2019K1 – 2022K2 laikotarpiu .....	53
18 pav. Leistų statyti būstų skaičius metų ketvirčiais, 2019K1 – 2022K2 laikotarpiu.....	53
19 pav. Pradėtų statyti būstų skaičius metų ketvirčiais, 2019K1 – 2022K2 laikotarpiu.. ....	54
20 pav. Parduotų butų skaičius, 2019 m. – 2022 liepos mėn.....	55
21 pav. Parduotų individualių namų skaičius, 2019 m. – 2022 m. liepos mėn. ....	56
22 pav. Parduotų žemės sklypų skaičius, 2019 m. – 2022 liepos mėn. ....	56
23 pav. Parduotų negyvenamųjų pastatų skaičius, 2019 m. – 2022 liepos mėn. ....	57
24 pav. Parduotų negyvenamųjų patalpų skaičius, 2019 m. – 2022.07 liepos mėn.....	57
25 pav. Pirkimo sandoriais įregistruotų perleistų NT objektų skaičius, 2019 m. – 2022 liepos mėn. laikotarpiu .....	58
26 pav. Pirkimo sandoriais perleistų (notarų patvirtintų) butų skaičius Vilniuje, 2019 m. – 2022	

liepos mėn. ....	59
27 pav. Pirkimo sandoriais perleistų (notarų patvirtintų) butų skaičius Kaune, 2019 m. – 2022 liepos mėn. ....	60
28 pav. Pirkimo sandoriais perleistų (notarų patvirtintų) butų skaičius Klaipėdoje, 2019 m. – 2022 liepos mėn. ....	60
29 pav. Pirkimo sandoriais perleistų (notarų patvirtintų) butų skaičius Lietuvos Šiauliuose, 2019 m. – 2022 liepos mėn. ....	61
30 pav. Pirkimo sandoriais perleistų (notarų patvirtintų) butų skaičius Panevėžyje, 2019 m. – 2022 liepos mėn. ....	62
31 Pav. Lietuvos plėtotojų lūkesčių indeksas, apsaiciuotas punktais pagal Markit Economics standartą LNTA, 2019 – 2022 m. ....	63
32 pav. Lietuvos butų kainų indeksas proc. ir pirkimo sandoriais įregistruotų perleistų butų skaičiaus regresinė analizė 2019 m. – 2022 liepos mėn. ....	64
33 pav. Lietuvos butų kainų indeksas ir infliacijos pokytis procentais 2020 – 2022 m. liepos mėn. .....	65
34 pav. Lietuvos butų kainų indeksas proc. ir sudarytų sandorių skaičius pagal miestus, Vilnius .....	66
35 pav. Lietuvos butų kainų indeksas proc. ir sudarytų sandorių skaičius pagal miestus, Kaunas .....	67
36 pav. Lietuvos butų kainų indeksas proc. ir sudarytų sandorių skaičius pagal miestus, Klaipėda .....	67
37 pav. Lietuvos butų kainų indeksas proc. ir sudarytų sandorių skaičius pagal miestus, Šiauliai .....	68
38 pav. Lietuvos butų kainų indeksas proc. ir sudarytų sandorių skaičius pagal miestus, Panevėžys.....	68

## Įvadas

Covid-19 pandemijos laikotarpis tapo iššūkiu visam pasauliui. Pandemija paveikė beveik visus ekonominius ir socialinius sluoksnius. Įvedus įvairius apribojimus ir suvaržymus buvo kontroliuojamas laisvas judėjimas pasaulyje, kuris stabdė prekių tiekimą, pristatymą, dauguma žmonių dėl to neteko darbo. Taip pat Covid-19 pandemija įtakojė ir nekilnojamo turto rinkos svarbumą. Pasikeitus gyvenimo tempui ir norint prisitaikyti prie atsiradusių ribojimų dalis darbuotojų perėjo į nuotolinio darbo režimą, kas įtakojė mažinti biurų plotą. Taip pat šiuo laikotarpiu žmonės savo pajamas pradėjo investuoti nekilnojamąjį turtą, bandydami apsaugoti nuo tolimesnių apribojimų pandemijai suvaldyti. Būsto įsigijimas viršijo priešpandeminius rodiklius, pagal registrų centro duomenis daugiausiai sandorių sudaryta individualių būstų pardavimuose. Nekilnojamo turto rinkoje pandemijos laikotarpiu taip pat pristatyta daug naujų projektų patalpoms, biuriams, ar gyvenamiems būstams. Kadangi buvo apribota daugumos parduotuvių veikla ir įvesti ribojimai, dauguma verslo įmonių persikėlė į interneto platybes, kas paspartino sandėliavimo patalpų plėtrą.

Nors pasaulyje fiksuojama daug įvairių ekonominių šokų, tačiau Covid-19 pandemija ir per trumpą laiką atnešė daug pokyčių. Tačiau pokyčiai ne visoms sritims buvo neigiami. Pandemija paveikė tiek šalių ekonomikas, tiek socialinį gyvenimą. Nekilnojamo turto rinka Lietuvoje neišvengė Covid-19 pandemijos gniaužtų. Nekilnojamo turto pusiausvyra išsibalansavo dėl staigių nekilnojamo turto paklausos bei pasiūlos pokyčių, kurie buvo nulemti ekonominių, socialinių ir politinių veiksnių. Didelį poveikį pandemijos laikotarpiu turėjo gyventojų pajamų lygis, kreditavimo galimybės, infliacija, nedarbas, palūkanų norma, investicijos, situacija šalyje. NT rinkos tyrimas visada lieka aktuali tema, nes kaupiant kuo daugiau duomenų apie NT rinką ateityje galima atlikti išsamesnius ir reikšmingesnius tyrimus, kurie bus svarbūs analizuojant nekilnojamo turto pokyčius, jų svarbą, kaip ekonominiai šokai paveikia NT rinką.

**Temos naujumas.** Nekilnojamo turto rinka yra nuolat besikeičianti, ji yra priklausoma nuo ekonominių įvykių, vykstančių visame pasaulyje. Ne išimtis ir pasaulį užvaldžiusi Covid-19 pandemija. Lietuvos NT rinkos pokyčiai pandemijos laikotarpiu buvo ryškiai pastebimi, fiksuota kritimų ir augimų. Šis laikotarpis pakeitė vartotojų įpročius, valstybės įstatymai buvo parengti taip kad kuo greičiau būtų galima įveikti pandemijos sukeltus rūpesčius ir kuo greičiau grįžti į įprastą režimą. Tačiau Covid-19 pandemija prasidėjusi 2020 metais ir trukusi iki 2022 metų padarė perversmą Lietuvos NT rinkoje. Darbe

analizuojami NT rinkos duomenys – butų, gyvenamųjų namų, patalpų, komercinių patalpų, nekilnojamo turto sudarytų sandorių skaičius, nuomos statistiniai duomenys, pateikti oficialiose duomenų bazėse bei internetinėse svetainėse. Analizuojami kokie veiksniai ir kokią įtaką Lietuvos NT rinkai sukėlė Covid-19 pandemija.

**Temos aktualumas.** NT rinka yra labai svarbi šalies ekonomikai, todėl būtina nuolat stebėti įvairius statistinius, rodiklius kurie turi įtakos NT rinkai, juos nuolat stebėti bei tirti norint nustatyti ateityje gresiančias grėsmes, nustatyti kokie veiksniai lemia NT rinką. Šie rezultatai yra svarbūs nekilnojamo turto valdytojams, investuotojams, bei verslo plėtrai. Detalios ekonominių rodiklių analizės padeda susidaryti adekvatų poveikį į NT rinką, ją suprasti ir prognozuoti ateities tendencijas. Šis ekonomikos šoko atvejis yra tinkamas pavyzdys tirti NT rinką ir analizuoti to laikotarpio statistinius duomenis bei rodiklius, kurie bus naudingi ir ateityje. Todėl darbo problema yra įvertinti koks poveikis buvo padarytas Lietuvos nekilnojamo turto rinkai Covid-19 pandemijos metu, analizuojant į ekonominius ir socialinius veiksnius.

**Darbo tikslas.** Ištirti Covid-19 pandemijos poveikį Lietuvos nekilnojamo turto rinkai.

**Darbo objektas.** Lietuvos nekilnojamo turto rinka Covid-19 pandemijos laikotarpiu.

**Darbo uždaviniai.**

1. Išanalizuoti Lietuvos nekilnojamo turto rinkos problemines sritis išryškėjusias Covid-19 pandemijos laikotarpiu.
2. Teoriniu aspektu ištirti nekilnojamo turto rinkai ypatumus ekonomikos šoko laikotarpiu bei aptarti nekilnojamo turto rinkos stabilizavimo ekonomines priemones.
3. Sudaryti tyrimo metodologiją.
4. Atlikti Covid-19 pandemijos poveikio Lietuvos nekilnojamo turto rinkai tyrimą.

**Darbo metodai.** Mokslinės literatūros analizė, statistinių duomenų lyginamoji analizė, statistinių duomenų analizė, duomenų sisteminimas ir grupavimas, grafinė analizė, duomenų sisteminimas, regresinė analizė.

# **1. Lietuvos nekilnojamo turto rinkos tendencijos ir problematika**

Nekilnojamo turto rinka (toliau NT rinka) yra labai svarbi šalies ekonomikai ir turi glaudų ryšį su kitais gyvybiškai svarbiais sektoriais, kurie kuria ilgalaikį tolimesnį ekonominį bendradarbiavimą. NT rinką sudaro sklypai, būstai, parkai, miškai, komercinės paskirties objektai, mokyklos, poliklinikos, ir kiti objektai, kurie kiekvienas atlieka tam tikrą funkciją (Vistutinė lietuvių enciklopedija). NT rinka suprantama kaip fizinis, ekonominis, teisinis ir socialinės paskirties objektas. Visuomenės poreikis būstui nuolat keitėsi, todėl ir NT rinkos kaita yra fiksuojama tam tikrais laikotarpiais. Vienas iš tokių laikotarpių, tai pasaulį sukėtusi COVID-19 viruso ligos sukelta pandemija, prasidėjusi 2019 metais.

Nuo pandemijos pradžios, kuri prasidėjo 2019 m. gruodžio mėnesį Kinijoje, Uhan, Kinijos Hubei provincijoje, pasaulis patyrė daug iššūkių. Virusas plito labai sparčiai, daugėjo susirgimų bei mirčių atvejų skaičius, dėl šių priežasčių daugumoje šalių buvo įvesti ribojimai Covid-19 pandemijai sustabdyti. Buvo ribojamas asmenų judėjimas tarp šalių ir šalių viduje, taip pat šis ribojimas buvo įvestas ir Lietuvoje (Lietuvos mokslo taryba, 2020). Buvo uždaryti prekybos centrai, restoranai, sporto klubai, sustabdytas turizmas paveikė šalies ekonomiką (Lietuvos Respublikos Vyriausybė). Verslo pasaulis prarado savo klientus, kurie prasidėjus Covid-19 pandemijai buvo šokiruoti esama situacija visame pasaulyje, nežinomybė apie tolimesnį Covid-19 ligos plitimą stabdė vartotojus įsigyti prekių, nekilnojamo turto ar keliauti.

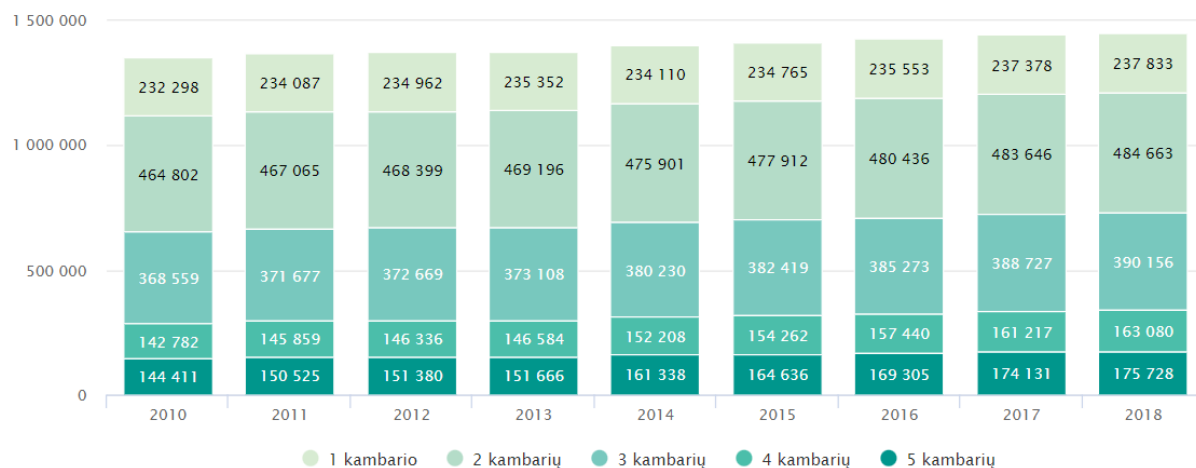
Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu 2020 m. kovo 16 d. buvo įvestas pirmasis karantinas - truko iki 2020 m. birželio 16 d. (Lietuvos Respublikos Sveikatos Apsaugos Ministerija). Karantino priemonės suvaldyti pandemijai buvo nuolat atnaujinamos, taip atsižvelgiant į valstybės ekonomikos ir socialinius padarinius, kurie darė įtaką tolimesnei valstybės plėtrai bei augimui, kurie taip pat paveikė ir Lietuvos NT rinką.

## **1.1. Lietuvos nekilnojamo turto rinkos apžvalga**

Lietuvoje daugiausia nekilnojamo pastatų pastatyta 1961 – 1990 metais. Tuo metu vyravo sovietinių laikų įstatymai, turto privatizacijos, planinė ekonomika ir politiniai pokyčiai. Dabar nekilnojamas turtas priklauso gyventojams, kurį gina įstatymai. NT rinka yra visiškai išsivysčiusi, stabili ir organizuota. To laikmečio pastatų išplanavimai skiriasi nuo projektuojamų pastatų pastaraisiais

metais. Pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos pateiktus duomenis, dauguma gyventojų gyvena butuose, kurie pastatyti sovietizacijos laikotarpiu, tai sudaro apie 66 proc. Po Nepriklausomybės 1991 metais atgavimo NT rinka pradėjo augti. (Statistikos departamentas)

Pagal oficialiosios statistikos duomenis gyvenamasis būstas yra vienbutis gyvenamasis namas, butas ar kitos gyvenamos patalpos, kurios tinkamos gyventi nuolat, asmeniui arba šeimai. Statistikos metraštyje fiksuojamas gyvenamųjų būstų skaičius, kuris rengiamas pagal Lietuvos nekilnojamo turto statistiką bei registro duomenų bazių duomenis.



**1 pav.** Gyvenamųjų būstų skaičius pagal kambarių skaičių 2010-2018 m. (Registrų Centro Nekilnojamo turto kadastro ir registro duomenys)

Pagal pateiktus duomenis statistinėje lentelėje (1 pav.) galima teigti kad, dauguma šalies gyventojų gyvena 2 - 3 kambarių butuose. Šis skaičius nuo 2010 iki 2018 metų išaugo, buvo sudaryta daugiau įregistruotų sandorių. Būstų plotas daugiabučiuose siekė 44,5 mln. m<sup>2</sup>, arba 45 proc. viso gyvenamojo būstų fondo ploto (Registrų centras).

Tačiau 2020 metais prasidėjusi COVID-19 pandemija visame pasaulyje pakoregavo Lietuvos NT rinką. Iki pandemijos protrūkio buvo tikimasi, kad biurų kainos kils, ir gyvenamųjų būstų bus parduota daugiau nei 2019 metais, bet kainų augimas nebuvo labai žymus. Taip pat buvo pastebėta kad, pasiūla nespėja su paklausa. (Lietuvos bankas). Daugiausiai buvo investuojama į nekilnojamo turto objektus, esančius Vilniuje ir Kaune. (Ober-Haus duomenys, 2019)

Peržiūrėjus statistinius duomenis apie Lietuvos NT rinkos augimą, galima teigti kad dauguma gyventojų gyvena senos statybos būstuose. Nuolat augant NT rinkos projektų skaičiui daugėja

gyventojų, kurie įsikuria naujos statybos butuose ar privačiuose namuose, dažniausiai esančiuose užmiesčiuose. Veiksniai, kurie daro įtaką NT rinkai Lietuvoje yra labai įvairūs:

- ekonominiai;
- teisiniai;
- socialiniai;
- politiniai.

Remiantis šiais veiksniais nustatoma pasiūlos ir paklausos santykis NT kainos rinkoje. Būsto įsigijimą ar nuomą lemia objekto lokacija, komunikacijos su socialine ar ekonomine aplinka, pastato amžius, konstrukcija, forma, dydis, esama finansinė padėtis, istoriniai veiksniai. Taip pat pagrindiniai prioritetai keltis gyventi į miestą ar priemiestį lieka svarbūs: darbo pasiūla, demografiniai rodikliai, bei geresnė ekonominė padėtis. Populiariausi būstai rinkoje yra 2 ar 3 kambarių butai. Prasidėjus Covid-19 pandemijai gyventojai pradėjo skirti dėmesio erdvesniems būstams ir būstams su atskiru kiemu ar terasa. Kėlimasis į naują būstą svarbus ir tuo kad, naujo būsto išlaikymas reikalauja mažiau išteklių ir yra modernizuotas pagal gyventojų poreikį, todėl tokių būstų paklausa nuolat auga. Taip pat norint išsaugoti senos statybos pastatus, vykdomi jų renovacijos darbai.

## **1.2. Lietuvos nekilnojamo turto rinkos vystymosi problemos COVID-19 pandemijos kontekste**

2019 metais Kinijoje buvo atrasta nauja viruso atmaina, kuri nebuvo niekam žinoma. Ši atmaina paplito po visą pasaulį, buvo išskirta kaip viena iš sparčiai plintančių užkrečiamų ligų. Virusui plintant buvo nuspręsta imtis veiksmų, tad Pasaulio sveikatos organizacija 2020 m. kovo 11 dieną paskelbė pandemiją visame pasaulyje. Dėl sparčiai plintančio viruso, kuris gavo pavadinimą Covid-19 - tai naujos, neseniai atpažintos kvėpavimo ligų viruso, kurį sukelia SARS-CoV-2 bakterija, (Europos skiepijimo informacijos portalas), buvo įvesti įvairūs ribojimai visame pasaulyje, kurie darė įtaką verslo plėtrai, paveikė gamybos procesus, įvesti karantino režimai sukėlė problemų gyventojams. Lietuvos Respublikos Vyriausybės Kanceliarijos skyrius 2021 m. sudarė valstybės lygio ekstremaliosios situacijos valdymo schemą, pagal kurią imtasi mažinti Covid-19 viruso plitimą (1 priedas).

Covid-19 pandemija tapo dideliu sukrėtimu visai pasaulio ekonomikai, todėl pandemijai suvaldyti imtasi priemonių, kurios galėtų sušvelninti sukeltą neigiamą poveikį. Šiam tikslui įgyvendinti Lietuvos Respublikos Vyriausybė patvirtino Ekonomikos skatinimo ir koronaviruso (Covid-19)



platinimo sukeltų pasekmių mažinimo priemonių planą. Šių tikslų įgyvendinimui 2020 m. numatyta skirti 6240,5 mln. eur. (Aukščiausioji audito institucija) Šiame plane išskiriami pagrindiniai punktai (Lietuvos Respublikos Vyriausybė):

- reikiamų resursų užtikrinimas efektyviai sveikatos ir visuomenės apsaugos sistemų veiklai;
- pagalba darbo vietoms ir gyventojų pajamoms išsaugoti;
- išsaugoti verslo likvidumą;
- skatinti valstybės ekonomiką;
- valstybės izdo likvidumo užtikrinimas.

Covid-19 pandemijos apribojimai įvesti ir Lietuvoje (2 priedas). Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2020 m. vasario 26 d. paskelbė ekstremaliąją padėtį visoje šalyje. Vėliau tų pačių metų kovo 16 d. buvo įvestas pirmasis karantinas, kuris tęsėsi iki 2020 m. birželio 16 d. (Lietuvos Respublikos Sveikatos apsaugos ministerijos duomenys). Ekstremalioji padėtis valstybėje buvo atšaukta 2022 m. gegužės 1 dieną. Karantino laikotarpiu buvo imtasi priemonių pandemijai suvaldyti, kuriomis buvo atsižvelgiama į valstybės ekonominius ir socialinius veiksnius (Valstybinio audito ataskaita, 2021).

Įsigaliojus Covid-19 pandemijos draudimams buvo sunku keliauti, vykti į kitą regioną (dėl apribojimų vykstant į kitą savivaldybę) ar šalį (įvedami tam tikri reikalavimai norint vykti į kitą šalį – būtini neigiamo testo rezultatai Covid-19 virusui nustatyti, atsiradus skiepams kurie buvo plintančio viruso stabdymo priemonė, reikalaujami skiepų sertifikatai nuo 2021 m vasario 1 d.) (Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerija). Buvo apribotos gyventojų judėjimo galimybės, todėl dauguma žmonių pradėjo įsigyti būstus kituose miestuose ar regionuose. Karantino apribojimai paspartino Lietuvos NT rinkos augimą pandemijos laikotarpiu, nors prasidėjus pandemijai NT rinkos rodikliai krito žemyn ir nebuvo fiksuojama spartaus augimo (LNTPA). Pagal “InReal” grupės NT analitikės Griško K. komentarą galima teigti, kad 2020 – 2021 m. būstų pardavimo sandorių Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje pasirašyta 3 kartus mažiau nei 2019 m.

Prasidėjus Covid-19 pandemijai 2019 metais Lietuvos NT rinka buvo kiek sustojusi. Vartotojai neskubėjo pirkti nekilnojamo turto, apribojimai šalyje daugumą pristabdė nuo nuosavo būsto įsigijimo. (LNTPA). Tačiau pandemijai įsibėgėjus, 2021 metais šalies ekonomika pasiekė 5,1 proc. – tai buvo vienas geriausių rezultatų Europoje. Gyventojai pradėjo sparčiai pirkti nekilnojamąjį turtą, į rinką buvo

pristatyta daug naujų NT projektų. Dėl didelės paklausos naujų būstų kainos augo. Nuomos kainos šiuo laikotarpiu išliko stabilios. Taip pat atsirado didesnis poreikis sandėliavimo patalpoms. (LNTPA).

2020 m. kovo – balandžio mėn. kai visą pasaulį sukaustė pandemija, staigų kritimą išgyveno Lietuvos NT rinka. Dėl stipriai paplitusio Covid-19 ligos plintančio viruso, žmonės atidėjo būsto įsigijimą, pastebėtas sąstingis NT nuomos rinkoje. Lietuvos banko duomenimis, dėl pandemijos pasikeitė ir bankų finansavimo sąlygos nekilnojamajam turtui įsigyti. Bankai ne visiems norintiems gauti finansavimą nekilnojamam turtui įsigyti šį norą įgyvendino – buvo kruopščiai atsižvelgiama į kiekvieno besikreipiančio duomenis (Valdymo koordinavimo centras). Bankai pakeitė skolinimosi galimybes, kurios buvo suskirstytos į kelias grupes: turizmas, viešasis maitinimas, sveikatingumo paslaugų darbuotojai buvo priskiriami rizikingų darbų zonai dėl Covid-19 ligos plitimo. Šiose srityse dirbantieji rinkosi atsargesnius būsto įsigijimo ar nuomos variantus ir finansavimo šaltinius. Vartotojai, kurių darbo pozicijos liko nepakitusios, neišsigando ir padidėjusio bankų siūlomo pradinio įnašo būstui įsigyti, kuris siekė 20 proc., tam buvo atsidėta iš turimų santaupų (SEB bankas, 2021).

Praėjus pirmo karantino laikotarpiui, Vyriausybės sprendimai kiek sušvelnino apribojimus. 2020 m. vasarą pastebėta staigus NT būstų pirkimas mieste bei užmiesčio ribose. (LNTPA). Ši tendencija tapo aktuali, kai buvo įvesti saugaus atstumo apribojimai viešose erdvėse ir susirinkimų vietose, todėl gyventojai pradėjo pirkti būstus kurie yra nuošalesnėse vietovėse. NT rinkos augimas buvo toks staigus, kad pasiūla nebeatitiko paklausos, buvo perkami ir būstai kurie, nebuvo skelbiami NT rinkoje – nepastatyti būstai. Taip pat išaugo ir ilgalaikės nuomos poreikis (LNTPA).

2021 m. parduodamų būstų augimas NT rinkoje padidėjo ir dėl to, kad vartotojai dėl gebėjimo taupyti savo lėšas, galėjo jas skirti būstui įsigyti. Todėl pandemijos laikotarpiu žmonės ieškojo erdvesnių būstų, ar įsigyti antrą būstą savo reikmėms ar investicijai. Taip pat dauguma įmonių pradėjo dirbti nuotoliniu būdu, nuosava erdvė tapo dar svarbesnė, kas ir lėmė NT rinkos pakilimą šiuo laikotarpiu. Pasak Lietuvos banko Finansinio stabilumo departamento direktoriaus Markevičiaus J., per 2021 metus buvo sudaryta sandorių už 3,2 milijardo eurų, t.y. beveik milijardu daugiau nei buvo 2020 ar 2019 metais. Šie metai laikomi aukso amžiumi Lietuvos NT rinkoje.

Ilgalaikės nuomos poreikis pandemijos metu susiformavo dėl grįžusių emigrantų, kurie neturėjo nuosavo būsto, todėl ieškojo kur galima būtų įsikurti. NT nuoma Lietuvoje išaugo ir dėl to kad, dalis vartotojų negalėjo pasinaudoti banko siūlomomis paslaugomis paskolai gauti ir įsigyti nuosavo būsto.

Karantino metu pastebimas nuomos kainų padidėjimas, ir dėl to kad vartotojai kurių finansinė padėtis išliko stabili, pirko būstus investicijai ar ilgalaikės nuomos tikslais.

## **2. Teoriniai nekilnojamo turto rinkos vertinimo aspektai ekonomikos šoko kontekste**

Ekonominiai šokai nulemti vykstančių įvykių pasaulyje sukelia permainas ekonomikoje. Krentant ar kylant ekonominiams rodikliams pastebimi pokyčiai pasaulyje, valstybėje ar tam tikrame regione, kurie nulemia tolimesnį vystymąsi bei plėtrą. NT rinka veikia kartu su ekonominiais svyravimais. Norint įvardinti NT rinkos svyravimus, siekiama išanalizuoti priežastis, dėsningumus, statistinius duomenis, kurie sukelia ar kitaip paveikia NT rinkos augimą ar kritimą ekonomikos šoko laikotarpiu.

### **2.1. Ekonomikos šoko samprata, tipai ir stabilizavimo priemonės**

Ekonomikos šokas tai netikėtas ar nenuspėjamas įvykis, kuris teigiamai ar neigiamai paveikia ekonomiką. Ekonomikoje fiksuojama daug įvairių rodiklių, kurie parodo ekonomikos augimą ar traukimąsi, nulemia ekonominius rodiklius bei jų ciklus. Todėl analizuojant šiuos rodiklius galima nustatyti kaip ekonomikos šokai paveikia aplinką. Analizuojant ekonomikos šokus būtina pasiruošti prevencines priemones, kurios padės minimalizuoti ekonomines bei socialines problemas, įvertinti kilusius finansinius sunkumus atsižvelgiant į verslo plėtrą bei nuolatinį gyventojus. (Pilinkienė V. ir kt., 2020).

Ekonomikos šokas įvairiose literatūrose apibūdinimas labai skirtingai. Ekonomikos šoką dažniausiai apibūdina kaip makroekonominių sąlygų pasikeitimą. Dažniausiai tai būna pasikeitęs valiutos kursas, palūkanų norma, infliacija, ekonominės veiklos suvaržymai, prekybos ribojimai ir kt. Ekonominiai šokai tai staigus sąlygų pasikeitimas, kuris liečia ekonomiką, politiką, socialinę ir gamtinę aplinką. Šis veiksnys dažniausiai būna staigus ir neigiamas, į kurį valstybė turi reaguoti adekvačiai norint išsaugoti ekonominę plėtrą (Bruneckienė J. ir kt. 2019).

Ekonominiai šokai susiję su finansine veikla. Nuo jų priklauso banko operacijų veikla: visi banko įsipareigojimai, mokesčių ir likvidumo situacija veikia konkurencinę šalies aplinką. Staigus valstybės finansų srautų reguliavimas gali sukelti neigiamą poveikį tolimesniam finansavimui (Azbainis V., 2014). Ekonominiai šokai labai paveikia šalies ekonominę situaciją, jie gali sukelti ir neigiamus pokyčius socialinėje erdvėje, kurie gali sukelti problemų darbo rinkoje. (Pilinkienė V., ir kt., 2020).

Čičinskas J. ir Dulkys A. (2013) teigia kad, ekonomikos politika ir tarpšališkumo aspektai turėtų būti racionaliai vertinami sprendimai įvertinant galimas rizikas ir rengiant strategijas, kurios padėtų esant nenumatytiems cikliniams svyravimams bei ekonominiams šokams. Mokslinėje literatūroje yra išskirti du pagrindiniai ekonomikos šoko tipai:

- Endogeniniai šokai, kuriuos sukelia vidiniai šalies pokyčiai. Šis ekonomikos šokas nustatomas pagal eksporto ir užimtumo lygį. Jei eksporto rodiklis mažėja daugiau nei 0,75 proc. palyginus su užimtumo lygio rodikliu, tai parodo kad šokas šalyje įvyksta. (Palekienė O., 2016).
- Egzogeniniai šokai, kuriuos sukelia išoriniai veiksniai, tokie kaip stichinės nelaimės, svarbių įmonių iškėlimas į kitas rinkas kurios buvo strategiškai svarbios šaliai, karas, vyriausybės nutarimai, naftos kainos svyravimai, palūkanų normų kitimas finansų rinkoje, technologiniai šokai ir kt. (Hill ir kt. 2012). Taip pat šiai grupei priskiriama ir Covid-19 pandemija, kuri stipriai pakoregavo pasaulio ekonomikos rodiklius.

Egzogeniai šokai prisideda prie valstybės BVP mažėjimo, nedarbo lygio, vartotojų taupumo lygio, kuris skatina mažesnę vartojimą. Tai lemia mažesnius pardavimus, sumažėjusios gamybos kaštus, paveikia eksporto rinkas (Paleckienė O., 2016). Kai ekonomika patiria šoką, pastebimi neigiami padariniai ne tik ekonomikos sektoriuje, bet paliečia ir socialinę aplinką. Kuo ilgiau ekonominis šokas trunka, tuo sunkiau valstybei sugrįžti į pastovų periodo laikotarpį (Pilinkienė V. ir kt., 2020). Remiantis 2007 – 2008 m. finansų krizės rodikliais buvo nustatyta kurios sritys buvo paveiktos labiausiai (Snieška V. ir kt. 2016). Ekonomikos poveikiui įvertinti remiamasi makroekonominiu ir mikroekonominiu poveikiu (1 lent.).

**1 lentelė.** Ekonomikos nuosmukio paveiktos sritys mikroekonominiu ir makroekonominiu lygiu  
(Snieška V. ir kt., 2016)

<b><u>Makroekonominis poveikis</u></b>	<b><u>Mikroekonominis poveikis</u></b>
Bendrosios paklausos mažėjimas	Verslo kreditų sumažėjimas
Finansų rinkų stagnacija	Nuosavo kaipalo vertės mažėjimas
Mažėjantis vartojimas	Turto nuvertėjimas
Mažėjančios investicijos	Pardavimų ir gamybos apimčių sumažėjimas
Nedarbo lygio augimas	Augantis įsipareigojimų nevykdymas
Mažėjantis produktyvumas	Darbo užmokesčio mažėjimas
Valstybės skolos augimas	Darbo vietų skaičiaus mažėjimas
Nominaliosios palūkanų normos sumažėjimas	Investicijų į MTEP mažėjimas

Šie rodikliai yra labai svarbūs stabilios ekonomikos veikimui. Atsiradus bet kokiam trikdžiui ekonomikoje, rodikliai krenta žemyn, tai sukelia priklausomumą kitoms šalims ir tampa labiau priklausoma nuo išorinių ekonominių šokų. Ekonomikos nuosmukis taip pat paveikia ir finansines institucijas: pastebimas mažesnis išduodamų paskolų skaičius, detalai analizuojamos klientų galimybės kreditams gauti.

Kiekviena valstybė į ekonomikos šoką reaguoja skirtingai. Mokslininkai analizuoja ekonomikos šoko paveiktas valstybes, tam kad nustatytų kokie veiksniai sumažintų ekonomikos smukimą ir regioninius atsparumo veiksniai, kurie leistų imtis strategijos nuosmukiui sustabdyti. Atsparumas analizuojant ekonominio šoko sukeltus padarinius parodo kaip valstybė atsigauna po jai sukkelto išorinio ekonominio šoko, taip užtikrinant tolimesnį ekonominį augimą. (Palekienė A. ir kt. 2015).

Pasiruošimas ekonomikos šoko stabilizavimui yra svarbus veiksmas, norint sumažinti kylančias grėsmes. Siekiant stabilizuoti išskiriami atsparumo ekonomikos šokams veiksniai (Pilinkienė V. ir kt., 2020):

- **Planavimas ir prevencija.** Rengti strateginius planus, taikyti inovatyvius sprendimus nuostoliams minimalizuoti.
- **Išteklių užtikrinimas.** Įmonėms svarbu sukaupti pakankamai, finansinio, žmogiškojo kapitalo, techninių resursų bei žaliavų atsargų.
- **Resursų kontrolė.** Apriboti veiksmų dubliavimasi, siekiant sutaupyti energijos ir išteklių.

- Organizacijos kultūra. Požiūris į naujoves užtikrina efektyvesnę veiklos plėtojamą.
- Lyderystė. Krizinėje situacijoje svarbu turėti lyderį, kuris prireikus gali priimti svarbius sprendimus ir planuoti veiklą.
- Bendradarbiavimas. Technologijų sklaida greitina naujienų pasiekiamumą, lengviau dalintis patirtimi bei diegti inovacijas.
- Informacijos sklaida ir valdymas. Svarbi ir tiksli žinių sklaida atitinkamu laiku leidžia įvertinti esamą situaciją efektyviau ir priimti sprendimus jai kontroliuoti.
- Organizacijos valdymo procesas. Svarbu užtikrinti kompetetingą ir efektyvų organizacijos valdymą. Komunikacija užtikrina greitesnę sprendimų priėmimą. Kontroliuojant procesus greičiau pereinama iš nuosmukio į augimo etapą.

Analizuojant ekonomikos šoko teorinius aspektus galima teigti, kad ekonomikos šokas yra staigus ekonomikos subjektų pasikeitimas valstybės makroaplinkoje arba mikroaplinkoje nulemtųjų endogeninių ar egzogeninių veiksnių ir susijęs su ryškiais paklausos ir pasiūlos svyravimais (Pilinkienė V. ir kt., 2020).

Covid-19 pandemija sukėlė didelę sumaištį šalių ekonomikoje, paveikdama visą socialinę-ekonominę sistemą. Valstybės turėjo greitai numatyti veiksmus, norint suvaldyti plintančią pandemiją, paruošti planus ekonomikos funkcionavimui palengvinti ir padėti verslui įveikti šį ekonominį šoką. Pagal Goodell E. ir Mogaji W. J. (2020) Covid-19 pandemijos ekonomikos šokas visoms valstybėms pasižymi panašiu poveikiu:

- perkaitusi sveikatos apsaugos sistema;
- socialinių kontaktinių veiklų sustabdymas, dalinis prekybos vietų uždarymas (prekiaujama maistu, kuru ir būtiniausiomis prekėmis);
- darbuotojai išleidžiami į prastovas, sumažėjęs užimtumas;
- sumažėjęs įmonių apyvartumas ir likvidumas, mažesnės pelno pajamos;
- tiesioginių užsienio investicijų sumažėjimas;
- sumažėjęs vidaus vartojimas;
- pabrangę išoriniai finansavimo šaltiniai didina kapitalo kaštus.

Norint sumažinti neigiamus Covid-19 ekonominio šoko padarytus padalinius valstybės politikos ėmėsi tam tikrų stabilizavimo priemonių pandemijai suvaldyti. Labiausiai dėmesys yra atkreipiamas į

valstybių fiskalines politikas. Fiskalinės politikos nukreiptos į valstybės skolos išaugimą (Norvaišienė R. ir kt., 2021). Taip pat daugumos valstybių politika susijusi su klimato kaita, taip siekiama didesnio postūmio tvaresnės ekonomikos link.

## **2.2. Nekilnojamo turto rinkos samprata ir ypatumai**

Rinka yra erdvė, kurioje formuojami mainai, prekybiniai ryšiai, pasireiškiantys pardavimo pirkimo sandoriuose tarp pardavėjų ir pirkėjų, o pastarųjų sprendimai formuoja pasiūlą ir paklausą bei jų tarpusavio priklausomybę (Visuotinė lietuvių enciklopedija). Nagrinėjant mokslinę literatūrą, rinką galima apibūdinti kaip pirkėjų ir pardavėjų susitikimo vietą, kur prekių mainų proceso metu veikia pasiūlos ir paklausos pusiausvyrą reguliuojantis mechanizmas, išreiškiamas kaina. Galima teigti, kad rinka yra procesas, kurio metu vyksta nuolatiniai mainai (Azbainis V., 2013).

Turtu įvardinamas resursas, kuris turi vertę: nekilnojamas turtas, pinigai, vertybiniai popieriai, įranga ar kt. Nekilnojamo turto rinką sudaro objektų pirkimai ir pardavimai, žemės, gyvenamųjų ar kitų pastatų vystimasis (Jakutytė-Sungailienė A. 2009). NT rinkos dalyviai yra nekilnojamo turto savininkai, statybininkai, NT turto agentai, architektai, nuomininkai, pirkėjai ir kt. Ekonomikos augimas NT rinkai yra labai svarbus rodiklis, nes kartu su ekonomika auga ir nekilnojamo turto paklausa bei pasiūla. Atsižvelgiant į gyventojų poreikius bei finansines galimybes formuojasi NT rinkos augimas. Brzeski W. J. (2006) nekilnojamą turtą apibrėžia ekonominiu ir erdviu aspektu: ekonominiu aspektu rinka vertinama kaip sandorių ir mainų procesas tarp pirkėjų ir pardavėjų; erdviu aspektu NT rinka laikoma kaip teritorija kurioje vyrauja apibrėžtos sąlygos tarp panašių prekių. Pasak Jakobus (2006) nekilnojamas turtas fizine prasme yra žemė ir joje esantys patobulinimai, iš teisinės pusės – tai teisės turėti nekilnojamo turto nuosavybę ir galėjimas jomis naudotis (Keizerienė E., 2016)

Lietuvos Respublikos nekilnojamo turto registro įstatyme, registruotame 1996 m. rugsėjo 24 d., apibūdina žemės, statinių ir kito nekilnojamo turto teisinį registravimą, nekilnojamo turto registrą tvarkančių įstaigų teises, pareigas ir atsakomybę. Šiame nekilnojamo turto registre registruojami pastatai ir statiniai, žemės sklypai, butai daugiabučiuose namuose, kitos patalpos kurios yra inventorizuojamos kaip nekilnojamas turtas. 2011 m. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nekilnojamasis turtas yra apibūdinamas kaip žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą, nekeičiant jų naudojimo paskirties arba iš esmės nemažinant jų vertės. Mokslinėje literatūroje sutinkama įvairių nekilnojamo turto apibrėžimų. Nekilnojamas turtas tai



nejudindamas daiktas, t. y. žemė ir su ja susiję objektai, kurie neperkeliami į kitą vietą (Vainienė R., 2005). Nekilnojamo turto svarbumas yra aktualus fiziniams ir juridiniams asmenims asmeniniam vartojimui, ekonominei veiklai vykdyti, ilgalaikėms investicijoms, perparduoti, todėl visos ekonominės operacijos, kurios yra susijusios su nekilnojamoju turtu, kruopščiai planuojamos. Visi šie sandoriai sukuria NT rinką.

NT rinka galima vadinti procesu, kuris apima pirkimo, pardavimo, nuomos, keitimo, hipotekos ir kitus nekilnojamo turto sandorius (Kaklauskas A., 2012). Tai yra didžiausia rinka pasaulyje. Šią rinką sudaro NT rinkos pardavėjai ir pirkėjai, nuomotojai, nuomininkai, nekilnojamo turto agentūros, kurios dirba kaip tarpininkai, rangovai bei subrangovai - organizuoja statybos darbus, turto vertintojai, hipotekos įstaigos, finansų institucijos – komerciniai bankai, kredito įstaigos, draudimo bendrovės, investiciniai fondai (Visuotinė lietuvių enciklopedija). Pagal Lietuvos nekilnojamo turto plėtros asociacijos portalą išskiriami veiksniai kurie lemia nekilnojamojo turto paklausą:

- vartotojų pajamų lygis ir jų poreikiai;
- ilgalaikės ekonominės perspektyvos;
- komunalinių paslaugų kainos;
- galimybė gauti paskolą nekilnojamam turtui įsigyti, palūkanų normų lygis;
- demografiniai veiksniai: natūralusis gyventojų prieaugis, šeimos tipas ir sudėtis, gyventojų migracija ir mobilumas;
- vykdomos valstybinės būsto programos;
- kitos turto valdymo išlaidos.

NT rinka priklauso nuo nekilnojamo turto pasiūlos. Pasiūla priklauso nuo žemės, statybinių medžiagų ir darbų kainos, miestų plėtros, leidimų išdavimo statyboms politikos ir priimtų teisės įstatymų. Paklausa yra didesnė nei pasiūla, tai lemia ilgai trunkantys statybų darbai. Nekilnojamo turto objektai yra individualūs, jų kainas gali lemti tam tikros savybės:

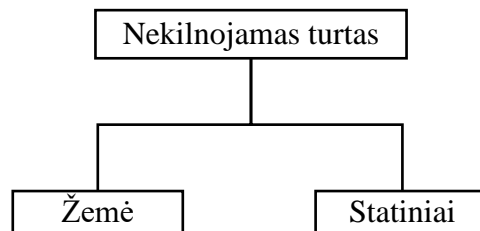
- projektavimas;
- statybos ir įrengimo ypatumai;
- tarnavimo laikas;
- nusidėvėjimas ir esama būklė;
- aprūpinimas komunalinėmis paslaugomis;

- geografinė padėtis ir kaimynystė, pvz. valstybės, savivaldybės, vietovės, mikrorajono ekonominės ir socialinės plėtros, transporto infrastruktūros, klimato, ekologinės būklės, nusikalstamumo lygis.

Atsižvelgiant į šias savybes Nekilnojamo turto rinka užima labai svarbią vietą valstybės plėtroje. Nekilnojamo turto kainai nustatyti reikalingi profesionalūs specialistai, kurie atliktų turto vertinimą (Lietuvos nekilnojamo turto plėtros asociacija). Nekilnojamas turtas įregistruojamas Nekilnojamo turto kadastro nustatyta tvarka, įrašomi objekto duomenys į Nekilnojamo turto kadastrą. Duomenys yra kaupiami nekilnojamo turto registro duomenų banke. NT rinkoje pirkėjai formuoja paklausą, pardavėjai – pasiūlą. Nors nekilnojamo turto rinka yra skirstoma pagal skirtingus kriterijus, populiariausios yra nekilnojamo ir komercinio turto rinkos. Šios rinkos užima svarbiausią vietą gyventojų socialinei erdvei, kuri yra svarbi ir valstybės ekonomikos augimui.

### 2.2.1. Nekilnojamo turto struktūra

Nekilnojamas turtas literatūroje turi įvairių apibrėžimų, tačiau ekonomikoje jis siejamas su ekonominiu ištekliu, kuris turi ekonominę vertę ir yra disponuojantis ekonominis objektas. Kaip fizinis objektas Nekilnojamas turtas apibūdinamas atsižvelgiant į plotą, tūrį, dydį, aukštį, išorinę aplinką ir pan. Lietuvos Respublikos nekilnojamo turto įstatyme nekilnojamas turtas skirstomas į žemę ir statinius (2 pav.).



**2 pav.** Nekilnojamo turto sudėtis (LR nekilnojamo turto įstatymas, 2016)

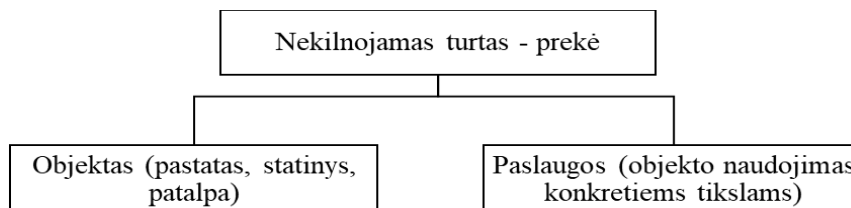
Teisiniu objektu Nekilnojamas turtas ir jo valdymas apibrėžiamas teisiniais įstatymais. Socialinei paskirčiai nekilnojamas turtas yra kaip buvimo vieta, gyvenamoji vieta, gerovės ir daugiafunkciškumo garantas. Nekilnojamo turto sąvokai įvertinti reikia išanalizuoti kas yra nekilnojamas turtas ir ką jis apima kaip objektas.

Nekilnojamo turto sąvoka kasdieninėje aplinkoje atrodo suprantamas reikalas, tačiau išanalizavus tiksliau, teorinės analizės nepakanka. Iš pateikto paveikslo (3 pav.) galima daryti prielaidą, kad turtas yra materialūs ir nematerialūs objektai, gali būti nekilnojamas arba kilnojamas. Nekilnojamas turtas sudaro didesnę pasaulio turtų dalį, todėl yra labai svarbus palaikyti finansinių rinkų gyvavimui. Registrų centro duomenimis Lietuvoje nekilnojamas turtas sudaro daugiau nei 85 proc. nacionalinio turto struktūros. Nekilnojamo turto struktūra užima svarbią vietą turto vertinime.



**3 pav.** Nekilnojamo turto objektai (Galiniene B., 2015)

Nekilnojamas turtas kaip objektas literatūroje apibrėžiamas kaip prekė - gali būti kaip objektas ar kaip teikiama paslauga. Kaip paslaugą galima įvardinti patalpų ar pastatų nuomą įvairioms įmonėms ar privatiems asmenims. Įmonėms nekilnojamo turto nuoma yra kaip ekonominis resursas verslo kūrimui ir tolimesnei jo plėtrai. Todėl tikslinga išskirti dvi nekilnojamo turto išraiškas: kaip prekė – objektas ir kaip prekė paslauga (4 pav.).



**4 pav.** Nekilnojamo turto skirstymas (Galiniene B., 2015)

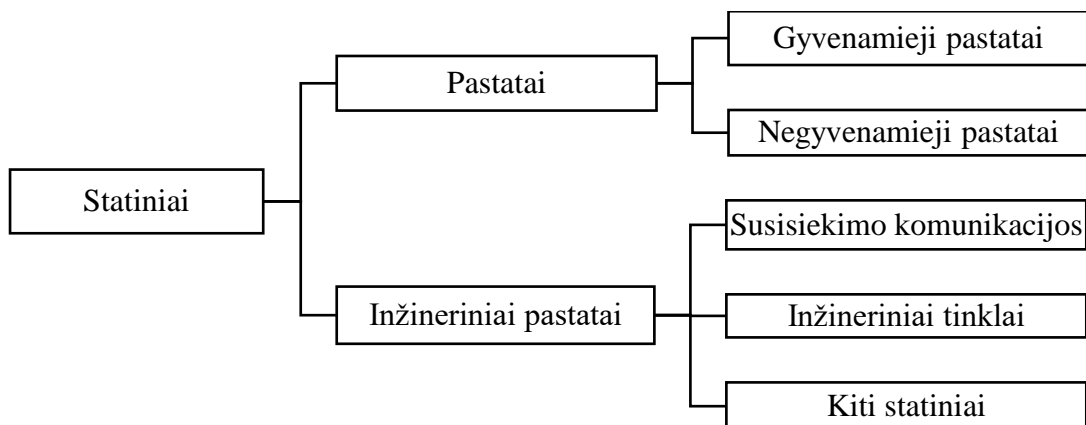
Nekilnojamo turto objektą sudaro žemė ir statiniai su jų sudėtinėmis dalimis (Galinienė B., 2015). Pagrindinėmis pastato dalimis laikomos sienos, perdangos, laiptinės, puošybiniai elementai (Rasklauskas S., Šliogerienė J., 2012). Rasklauskas S. ir Šliogerienė J. (2012) analizuodami įvairių autorių nuomones nekilnojamo turto reikšmę pateikia išskirdami turto ypatumus:

- nekilnojamas turtas kaip prekė – išskirtinis dėmesys NT, prekės specifiškumas, sudėtingumas, nuosavos teisės turėjimas;
- NT kaip investicija, skirta ilgalaikiam naudojimui;
- NT objektų unikalumas;
- NT svarbus kapitalo poreikiams – finansiniams, materialiams ir žmogiškiesiems ištekliams;
- NT gali būti parduodama kaip prekė bet kokiame etape – gali būti nebaigtas statyti, arba parduodamas griovimo etape;
- NT objektų skirtingas naudojimas. Gyvenamame pastate gali būti įrengtos administracinės ar komercinės patalpos ir atvirkščiai;
- Nevienodos sąlygos vartotojams įsigyti nekilnojamą turtą (pvz. užsieniečiams leidžiama tik nuomoti žemę ar tam tikrą plotą).
- NT likvidumas priklauso nuo paklausos rinkoje, kapitalo poreikio ir unikalumo.

Pagrindinis NT bruožas yra teisė į nuosavybę. NT rinka apima visas teises, interesus ir naudą kurie yra susiję su turto turėjimu. Teisiškai yra įforminamos visos nekilnojamo turto įsigijimo ir pardavimo sutartys, kurios įregistruojamos VĮ Registrų centre. Nekilnojamas turtas yra kaip rodiklis stabilumui ir patikimumui. Nuo šių veiksnių priklauso kredito institucijų ir banko suteikiamų paskolų paslaugos standartai, galimybė jas gauti. Per pastaruosius metus NT turto rinkos efektyvumas ženkliai išaugo, nors prasidedant pirmiesiems Covid-19 pandemijos metams NT rinkos rodikliai buvo smuktelėję žemyn visgi rinka išlieka efektyvi. NT turto rinkos efektyvumą skatina turto brokeriai, vertintojai, teisininkai, finansinių įstaigų ir agentūrų veikla.

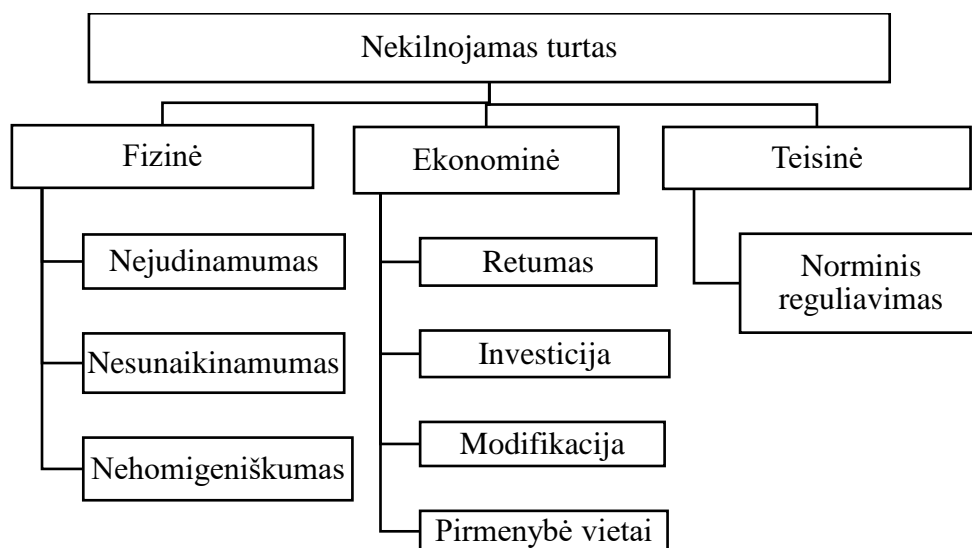
### **2.2.2. Nekilnojamo turto rinkos charakteristika**

Turtas gali turėti įvairių klasifikacijų kurios gali atlikti skirtingas funkcijas skirtingose gyvenimo srityse. Nekilnojamas turtas skirstomas pagal NT objektų charakteristikas, apibrėžiant naudotojų ir vartotojų segmentavimą. Pagal Statybos techninį reglamentą (STR1.01.09:2003) apibrėžiamas segmentavimas: (5 pav.)



**5 pav.** Statinių skirstymas pagal naudojimo paskirtį. (Statybos techninis reglamentas)

Charakterizuojant nekilnojamą turtą galima išskirti savybes, kurios parodo nekilnojamo turto naudingumą (6 pav.):



**6 pav.** Nekilnojamo turto savybės (Simanavičienė Ž., Keizerienė E., Žalgirytė L., 2012)

Fizinė nekilnojamo turto būklė nusako jo faktinį ir ekonominį amžių, apdailą, įrengimą, kitos savybės parodo turto unikalumą, jo teisinį reguliavimą. Gasilionio A. ir Kasparavičiaus G. (2006) teigimu nekilnojamo turto objektai yra skirstomi į gyvenamąjį ir komercinį turtą. Komercinis turtas skirstomas į duodantį pelną ir turtą, sudarantį sąlygas gamybinei veiklai (Savicki M., 2021). Tiek

gyvenamasis, tiek komercinis nekilnojamas turtas skiriasi skirtingomis savybėmis. Pagal Galiniene B. (2004) yra sudaryta gyvenamojo ir komercinio nekilnojamojo turto charakteristika (2 lent.).

**2 lentelė.** Gyvenamojo ir komercinio nekilnojamojo turto charakteristika (Galiniene B., 2004)

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

Nekilnojamas turtas skirstomas ir į smulkesnius NT objektus atsižvelgiant pagal jų naudojimo paskirtį: gyvenamieji pastatai, būstai skirstomi į individualius gyvenamuosius namus, gyvenamuosius daugiabučius namus, gyvenamas patalpas – butus, kurie yra įregistruojami kaip atskiri NT objektai (Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas). Negyvenamuosius pastatus sudaro parduotuvės, biurai, gamyklos ir kt. Taip pat literatūroje sutinkama įvairi nekilnojamo turto klasifikacija. Nekilnojamą turtą galima skirstyti pagal šiuos požymius, kurie yra dažnai sutinkami ir praktikoje:

- pagal geografinį veiksnį – tam įtakos turi kuriame mieste, rajone ar regione yra nekilnojamas turtas ir kaip jis veikia rinkos sąlygas;
- pagal kainą – skirstoma į brangaus, masinę, nebrangaus turto rinkas;
- pagal investavimo motyvus – tikimasi kad, nekilnojamas turtas atneš didesnes pajamas, kurios galėtų padengti mokesčių išlaidas;
- pagal nuosavybės teisės tipą – neribotos nuosavybės teisės, servitutai, nuosava žemė.

Nekilnojamo turto objektų klasifikavimas padeda orientuotis NT rinkoje pirkėjams, pardavėjams, NT turto vystytojams, bei teisinėms institucijoms.

Galima daryti prielaidą, kad nekilnojamas turtas pasižymi tiek kiekybinėmis, tiek kokybinėmis charakteristikomis – tame pačiame pastate gali būti įrengtos ir gyvenamosios ir komercinės patalpos. Neigiama nekilnojamo turto savybė yra žemas likvidumas – per trumpą laikotarpį nekilnojamo turto

nejmanoma paversti pinigais. Pagal Šliogerienę J. ir Raslaną S. (2012) yra išskiriami nekilnojamo turto ypatumai (7 pav.):



**7 pav.** Nekilnojamo turto ypatumai (Šliogerienė J., Raslanas S., 2012)

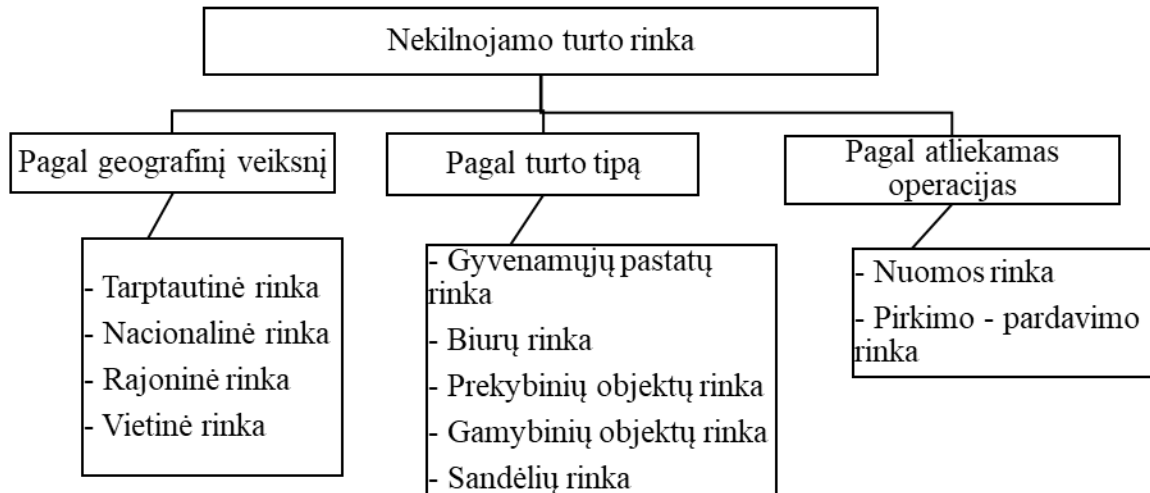
Apibendrinant galima teigti kad, nekilnojamo turto objektai yra unikalūs, tai nėra standartizuotos prekės, dėl to jų charakteristikos yra skirtingos. NT įsigijimui būdingi individualūs sandoriai, taip pat neįmanoma užtikrinti pastovaus NT objektų srauto dėl nuolat kintančios paklausos ir pasiūlos. Taip pat visi nekilnojamo turto objektai ir sandoriai yra įteisinami teisinėmis normomis, įstatymais ir dokumentais.

### **2.2.3. Nekilnojamo turto rinkų tipai**

NT rinka yra tam tikras mechanizmų rinkinys, pagal kuriuos perduodamos nuosavybės teisės ir su tuo susiję interesai, nustatomos objektų kainos ir išskirstomi skirtingi žemės naudojimo variantai (Galinienė B., 2006). NT rinką sudaro potencialūs pirkėjai ir pardavėjai, kurie yra pasirengę pirkti ar parduoti prekes ir paslaugas. Šie veiksniai tarp pirkėjo ir pardavėjo yra vadinami turto sandoriais. NT rinkoje svarbią vietą užima nekilnojamo turto architektai, statybininkai, savininkai, nuomininkai, nekilnojamo turto brokeriai, pirkėjai ir kiti dalyviai.

NT rinka skirstoma į tris pagrindinius objektus: pagal turto tipą, pagal geografinį veiksni, pagal atliekamas operacijas. Toks skirstymas palengvina nekilnojamo turto klasifikavimą ir turint tam tikrą

skirstymą lengviau priimti sprendimus ar pakeitimus dėl tolimesnio NT objekto vystymo ar tolimesnio likimo (8 pav.).

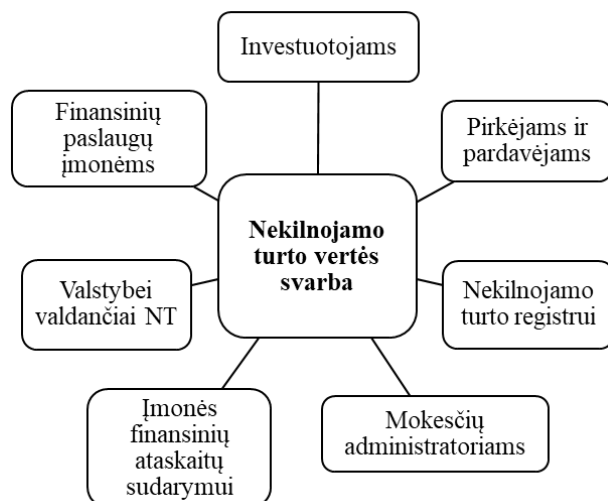


**8 pav.** Nekilnojamo turto segmentavimas (Galiniene B., 2006)

NT plėtrą įtakoja ekonominis augimas. NT rinkos paklausos ir pasiūlos santykis yra priklausomas nuo ekonominės būklės: jei NT rinkoje situacija blogėja, tikėtina kad įvyks nuosmukis visoje ekonomikoje; jei NT rinkoje situacija gerėja, tikėtina kad, bus pakilimas ir ekonomikoje.

Augant ar krentant ekonominiams rodikliams kinta ir nekilnojamo turto vertė. NT rinkos pasiūla bei paklausa taip pat yra priklausoma nuo vykstančių ekonominių pakilimų bei nuosmukių. Išanalizavus įvairius mokslinius straipsnius bei literatūrą, galima išskirti pagrindinius nekilnojamo turto vertės svarbiausius subjektus. Pagal Galiniene B. (2006) pateikiamas nekilnojamo turto svarbos skirstymas (9 pav.):





**9 pav.** Subjektai susiję su nekilnojamo turto vertinimo procesais (Galinienė B., 2006)

Pagal Galinienę B. (2006) ekonominei analizei palengvinti NT rinka skirstoma:

Pirminė rinka: sandoriai su naujos statybos objektais, kurie pirmą kartą pateko į rinką: pagal objektų panaudojimo istoriją.

Antrinė rinka: sandoriai su objektais, kurie jau dalyvavo ekonominėje apyvartoje ir yra skirti:

- pagal objektų paskirtį – gyvenamųjų būstų, komercinės, administracinės, pramoninės žemės ūkio, rekreacinės ar kitos paskirties objektų rinkos;
- pagal objektų rūšį - pastatų, patalpų statinių, nebaigtos statybos, žemės sklypų, sodų ir kitų objektų rinkos;
- pagal objektų vertę - prestižinio ir masinio NT rinkos;
- pagal sandorių prigimtį - NT pirkimo ir pardavimo, keitimo, nuomos, hipotekos, investicijų rinkos.

NT rinka apbrėžiama kaip pirkėjų ir pardavėjų susitikimo vieta, kurioje prekių mainų proceso metu vyksta pasiūlos ir paklausos reguliuojantis mechanizmas, kuris yra išreiškiamas kaina. Rinka sudaro atskirą sistemą kurioje vyksta sandoriai tarp pirkėjų ir pardavėjų (Pranulis V., 2007). Dažnai NT objektų kainos svyruoja, jas veikia įvairūs kainas reguliuojantys veiksniai, todėl tai neretais atvejais nulemia pirkėjų ir pardavėjų elgesį dėl nekilnojamo turto įsigijimo. NT rinkoje svarbiausiu yra laikomas paklausos ir pasiūlos santykis.

Pagal Dijkman S. ir Schiller D. (2005) NT rinka apibūdinama kaip netobulos konkurencijos rinka, nes nekilnojamas turtas yra kaip specifinė prekė, nes kiekvienas NT objektas yra unikalus, jo kaina nestabili ir nuolat kinta, NT rinkoje atliekami sudėtingi juridiniai-teisiniai veiksniai. Remiantis autoriais žemiau yra apibūdinama tobula ir netobula konkurencijos rinka (3 lent.):

**3 lentelė.** Tobulos ir netobulos NT rinkos veiksniai (Dijkman S., Schiller D., 2005)

<b><u>Tobulos konkurencijos rinka</u></b>	<b><u>Netobulos konkurencijos rinka</u></b>
Vienarūšės ir dalijamos prekės	Nestandartinės prekės, kadangi kiekvienas objektas unikalus
Didelis pardavėjų ir pirkėjų skaičius, kuris negali daryti įtakos kainai	Mažas pardavėjų, pirkėjų skaičius kuris savo finansinėmis galimybėmis gali įtakoti kainą
Didelis pardavėjų ir pirkėjų informatyvumas apie prekę ir kainą.	Prieinama informacija dažnai nepatikima ir ne visa
Centralizuota prekės pirkimo-pardavimo vieta	Nepastovi pirkimo-pardavimo sandorių sudarymo vieta.
Didelė didėjančių ir mažėjančių pasiūlymų galimybė	Pasiūlymų galimybė nepriklauso nuo statybos ciklo trukmės.

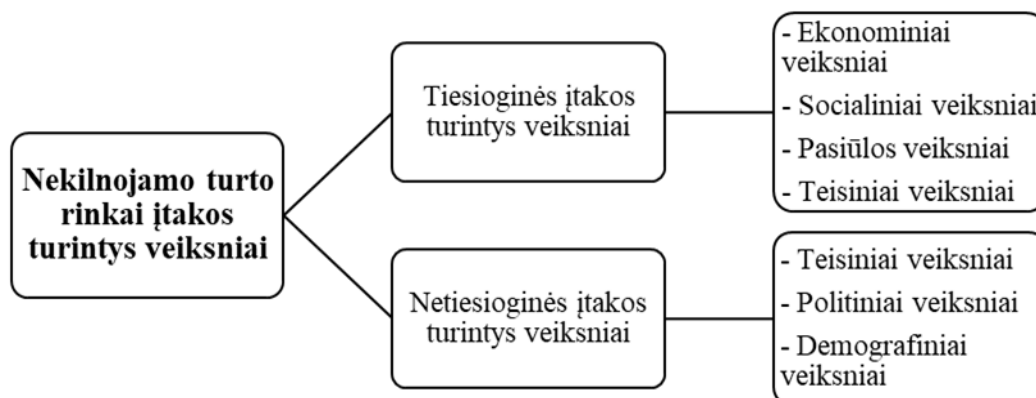
NT rinka pasižymi nesimetrine kainų dinamika, tuo išsiskirdama iš kitų rinkų. Nekilnojamo turto kainos palankiu ekonomikos augimu metu kyla, tačiau nuosmukio metu sparčiai nekrenta, dėl to kad nei viena NT rinkos dalyvių pusė nenori patirti nuostolių ir pirkimo mažai kiek apmažėja. Nekilnojamą turtą bandoma parduoti aukštesne kaina ar parduoti vėlesniu laikotarpiu. (Oficialios statistikos departamentas)

Apibendrinant NT rinką, ją galima įvardinti kaip ekonomikos rodiklį, kuris parodo nekilnojamo turto kainų augimą arba kritimą atsižvelgiant į ekonomikos pakilimą ar nuosmukį. Taip pat NT rinkai būdingas cikliškumas, užtrunkantis vidutiniškai apie 5 – 6 metus. NT rinkos mechanizmas keičia nekilnojamą turtą, veikia šios rinkos dalyvius, jų poreikius bei norus, plečia turimas žinias, galimybes apie objekto teikiamą naudą.

### **2.3. NT rinkos stabilumo veiksniai ekonomikos šoko kontekste**

Stabilumas apibrėžiamas kaip pastovumas, nekintamumas, tvirtumas, būklės sugebėjimas grįžti į pusiausvyros būseną, jei ji buvo sutrikdyta. Stabilumas rinkoje yra labai svarbus ekonomikos augimui, nuolat stebimi kainų ir makroekonominių rodiklių pokyčiai. NT rinkoje svarbiausi stabilumo rodikliai yra nekilnojamo turto kaina, kuri norint išlikti rinkoje turi išlikti stabili. NT sandorių sudaroma gana

daug, todėl vienas iš svarbiausių nekilnojamo turto veiksnių yra NT rinkos objektų kaina. NT rinkos stabilumą galima apibrėžti kaip situaciją, kai rinkos veikloje, kurią apibūdina kaina, gyvenamosios ar komercinės paskirties turto indeksai, nuomos indeksai ir kt. nėra nepastovumo ir svyravimų. (Pilinkienė V. ir kt. 2020). Ekonomikos šokai ir įvairios finansinės krizės išbalansuoja ir NT rinką, nuo kurios priklauso kiti šalies ekonominiai ir finansiniai rodikliai. Sumažėjęs NT rinkos balansas parodo, kad šalies ekonomika yra sulėtėjusi, namų ūkiai tampa nemokūs, auga finansų užimtumo problemos. Remiantis mokslinė literatūra yra išskiriami NT rinkai įtaką darantys veiksniai kurie nulemia NT rinkos makroekonominę aplinką (10 pav.).



**10 pav.** Nekilnojamo turto rinkai įtakos turintys veiksniai (Simanavičienė Ž., Keizerienė E., Žalgirytė L., 2012)

Tiesiogiai NT rinką įtakojantys veiksniai:

- ekonominiai veiksniai – pramonės ir prekybos vystymosi tendencijos, infliacija, vietiniai išteklių, bedarbystė, darbuotojų užimtumas, atlyginimai, kainų lygiai, palūkanų dydis, galimybė gauti paskolą, mokesčių dydis, nekilnojamo turto paklausos ir pasiūlos santykis;
- socialiniai veiksniai – socialiniai idealai ir jų vystymosi tendencijos, visuomenės mentalitetas ir išsivystymo lygis, kiti visuomenės prioritetai ir požiūriai;
- pasiūlos veiksniai – kaina ar pinigų suma kurią gamintojas gaus už parduotą prekę, energijos resursai, palūkanų dydis, žaliavų kaina, pasiūlos elastingumas, ekonomikos ciklas, infliacija.

Netiesiogiai NT rinką įtakojantys veiksniai:

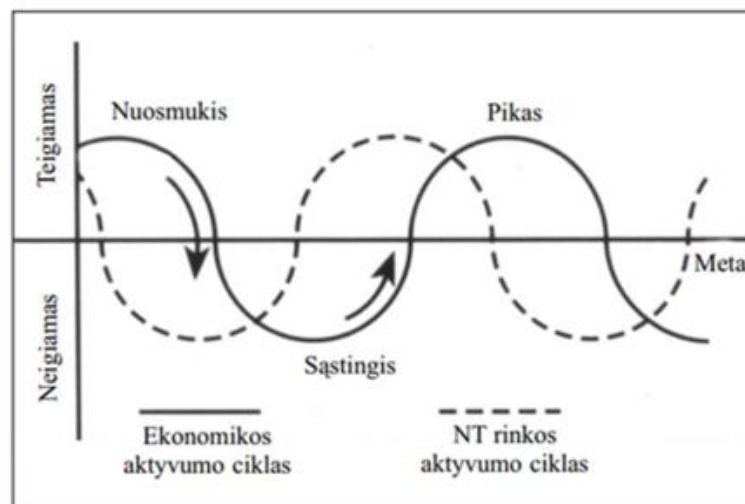
- politiniai ir teisiniai veiksniai – įstatymų pasikeitimas, mokesčių ir palūkanų lygis, reikalavimai licencijoms, įvairūs draudimai, lengvatiniai kreditai, vyriausybės paskolos, statybą reglamentuojantys dokumentai;

- demografiniai veiksniai - gyventojų skaičiaus kitimas, migracija, gimimų, santuokų, skyrybų ir mirtingumo lygis, požiūris į išsilavinimą.

Ekonomikos šokai paveikia NT rinkos dalyvių lūkesčius – tai psichologinis veiksnys, kuris lemia rinkos dalyvių apsisprendimą dėl tolimesnių veiksmų atlikimo (Kindleberger C., Aliber R., 2005). Norint numatyti būsimas NT rinkos krizes, Pholphirul P. (2006) išskyrė rodiklius:

- antrinis finansavimas (nekilnojamo turto paskolos su antrine hipoteka) ir bankų paskolos santykis;
- procentinis statybinių medžiagų kainų padidėjimas (tai gali parodyti NT rinkos krizę ateityje).

Ekonomikos augimas yra siejamas su ekonomikos ciklais, kurie yra išskiriami į ilgo ir trumpo NT ciklus (11 pav.). Ilgo laikotarpio ciklai yra priklausomi nuo gyventojų skaičiaus ir pajamų pokyčių – gerėjant demografinėi situacijai kartu auga ir NT paklausa. Trumpąjį NT ciklą lemia išduodami kreditai ir palūkanų norma – maža palūkanų norma didina NT paklausą, arba atvirkščiai.



**11 Pav.** Ekonomikos ir trumpo laikotarpio NT rinkos aktyvumo ciklų ryšys (Galiniene B., 2006)

Remiantis E. Keizerienės (2016) disertacija, ekonominiai ciklai gali būti skirstomi:

- technologijos ir inovacijų – veikia ekonominę sistemą ir jos pagrindą;
- fundamentalių išradimų – sukelia struktūrinius pokyčius;
- svarbūs išradimai leidžia kurtis antraeiliams išradimams ir inovacijoms;

- sąlygoja neadekvačius įstaigų, gamintojų, vartotojų elgesio veiksmus, kurie sukelia infliaciją, atsargų perviršį ir trūkumą;
- kylantys dėl „*force major*“ – stichinės nelaimės, epidemijos, karai, kiti veiksniai nepriklausantys nuo žmogaus valios (Covid-19 pandemijos situacija).

NT rinka veikia cikliškai, kaip ir ekonominiai ciklai. NT rinka taip pat susiduria su kilimo, piko bei kritimo periodais. Taip pat galima teigti kad jei NT rinkos pasiūla yra didesnė nei paklausa, todėl NT rinka atsiduria nuosmukio fazėje – tai atsispindi Covid-19 pandemijos situacijoje. Tam kad NT rinka pasiekusi dugną išsilaikytų rinkoje ieškoma išeičių kaip pagerinti pakitusias sąlygas, restruktūrizuoti veiklą, keisti statybų plėtros strategijas, imtis veiksmų kurie padėtų įveikti krizę. NT rinka siekia stabilizuotis su esama situacija.

Covid-19 pandemijos metu išaugusi nekilnojamo turto svarba apsaugojo NT rinką nuo didesnių neigiamų pasekmių. Nors ir buvo įvedami karantinai, griežtinami apribojimai įvairiose srityse, gyventojų lūkesčiai buvo aukštesni, nei pandemijos pradžioje (Reginis R., 2021). Stabilizuoti padėti valstybėje ekonominio šoko laikotarpiu imamasi visose srityse, kurios gali sumenkinti ekonomikos augimą. Covid-19 pandemijos metu taip pat buvo ieškoma būdų kaip išlaikyti ekonominį stabilumą, kuris svarbus ir NT rinkai.

Didėjančią būstų paklausą numalšinti didėjančia pasiūla. NT rinkoms svyravimai yra būdingi krizių laikotarpiu, todėl neišimtis ir Covid-19 pandemija. 2021 metais NT rinkos sandorių skaičius siekė aukštumas, nors valstybėje buvo paskelbta ekstremalioji padėtis ir įvestas karantinas. SEB banko ekonomisto Poviliausko T. teigimu 2021 metais buvo fiksuotos didžiausios nekilnojamo turto kainos nuo 2012 m. Norint stabilizuoti situaciją NT rinkoje, Povilauskas T. teigia kad, didėjančią būstų paklausą reikėtų numalšinti didėjanti pasiūla. Pradedant vystyti naujus projektus jų kaina būtų aukštesnė dėl pabrangusių statybinių medžiagų, bet tai padėtų stabilizuoti NT rinką. Jei pasiūla bus aukščiau už paklausą, tai NT rinka stabilizuosis į savas vėžes.

Nekilnojamo turto mokestis. Dėl išaugusio nekilnojamo turto pirkimo populiarumo šalyje Lietuvos bankas pasiūlė įvesti visuotinį nekilnojamo turto mokestį, pirkimo ir pardavimo sandorius atlikti tik negrynaisiais pinigais – atsiskaityti lėšomis iš sąskaitos į sąskaitą. Nekilnojamo turto mokesčio tarifas būtų priklausomas nuo turto vertės, jo tarifas būtų 0,1 proc. Pasak rinkos analitikų NT mokestis būtų naudojamas savivaldybių infrastruktūrai gerinti, taip pat mokestis būtų paskirstomas socialiai

vienodai. Šis mokestis pagal naujas vertes įsigaliojo 2021 m. Gruodžio 15 d. Gyventojai kurių nekilnojamo turto vertė viršija 150 tūkst. eurų ribą turi deklaruoti savo turtą.

Atsakingas skolinimas. 2020 metais NT rinka buvo kiek sustojusi, tačiau 2021 metais sparčiai šoktelėjo į viršų. Prieš prasidedant pandemijai kreditų išdavimas atitiko valstybės ekonomikos augimo lygį ir buvo pastovus. Pandemijos laikotarpiu pastebimas paskolų suteikimas įmonėms (-8,8 proc.) ir išaugęs paskolų didėjimas namų ūkiams – išaugo būsto kreditų dalis paskolų portfelyje, kuris siekė 9,5 proc. (Lietuvos bankas). Todėl pasak Lietuvos banko valdybos pirmininko Šimkaus G., yra svarbu laikytis atsakingo skolinimo principų ir įvertinti galimybes grąžinti suteiktą paskolą. Išskiriamos dvi pagrindinės rizikų grupės:

- finansinės būklės pablogėjimas dėl Covid-19 suvaržymų;
- NT rinkos perkaitimas.

NT rinkos aktyvumas gali sukelti būsto kainų perkaitimą, todėl Lietuvos bankas šią riziką įvardija kaip padidėjusios svarbos riziką Covid-19 pandemijos laikotarpiu.

Kreditų rizika. Lietuvos bankas numatęs priemones kurios didintų šalies bankų atsparumą: minimalus pradinis įnašas – 15 proc., maksimali mėnesio įmoka, kuri neviršija 40 proc. pajamų, palūkanų padidėjimo testas, nustatyta maksimali paskolos trukmė – 30 metų. Lietuvos bankas vertina rizikas kurios kelia grėsmę finansiniam stabilumui ir yra pasirengęs atitinkamai reaguoti į gresiančias rizikas.

NT rinka dažnai yra laikoma kaip šalies ekonomikos rodiklis, ji sukuria mokestinę bazę ar mokestinį objektą kuris yra naudojamas vietiniams valstybės poreikiams finansuoti, sukuria naujas darbo vietas, suteikia naudą juridiniams asmenims ir investuotojams. Stabili rinka gali absorbuoti didelį sandorių skaičių be didelių kainų pokyčių. Todėl NT rinkos stabilizavimo būdai ekonominio šoko laikotarpiu yra labai pravartūs valstybei, norint kuo greičiau grįžti į stabilų laikotarpį.

### 3. Tyrimo metodologija

Ekonominių tyrimų atlikimui svarbu nusistatyti metodiką, kuri leidžia nuosekliai atlikti tyrimą, nustatyti tyrimo objektą, kokiais būdais tyrimo metodologija bus įgyvendinta ir pateikta praktiškai. Šiame darbe naudojami kiekybiniai ir kokybiniai metodai sprendžiant tą pačią problemą. Tokiu būdu tyrimas atliekamas nuosekliau, įsigilinant į problemą. Apžvelgus įvairių autorių straipsnius ir literatūrą pastebėta kad, NT rinkos tyrimai remiasi subjektyviais ir objektyviais veiksniais. Todėl analizuojant svarbu remtis kiekybiniais ir kokybiniais metodais.

Analizuojant NT rinkos teorinę dalį, tolimesnei temos analizei, norint gauti tikslesnius rezultatus, reikalingas apibūdinantis tyrimas, kuris parodytų kaip įvairūs rodikliai veikia nagrinėjamą NT rinką. Darbe naudojami kokybiniai metodai: mokslinės ir publicistinės literatūros analizė, lyginamasis metodas, duomenų sisteminimas, gautų rezultatų apibendrinimas. Ekonominių veiksnių poveikiui nustatyti Covid-19 pandemijos metu tyrimui naudojami metodai: statistinių duomenų lyginamoji analizė, ekonominės aplinkos tiriamoji analizė, analitinių rodiklių skaičiavimas, duomenų sisteminimas, grupavimas, grafinis duomenų atvaizdavimas, regresinė analizė. Tyrimui naudojami 2019 – 2022 m. duomenys, tiriamas ekonominių veiksnių poveikis NT rinkai Covid-19 pandemijos metu.

Regresinei analizei atlikti naudojami duomenys iš Registrų centro, Lietuvos banko ir Oficialiosios statistikos duomenų bazių. Tyrimui naudojami rodikliai mėnesio intervaluose ir metų ketvirčiais, taip norint kuo daugiau atskleisti kaip Covid-19 pandemija paveikė NT rinką 2020 – 2022 metais. Regresinė analizė yra statistinis modelis, kuris leidžia vieno kintamojo reikšmes prognozuoti pagal kito kintamojo reikšmes. Regresija yra vieno atsitiktinio dydžio reikšmių priklausomybė nuo kito neatsitiktinio dydžio, kuri turi funkcinį ryšį (Visuotinė lietuvių enciklopedija). Paprastosios tiesinės regresijos modelis užrašomas lygtimi (1):

$$Y = a + bX \quad (1)$$

Čia:

**Y** – priklausomas kintamasis;

**X** – nepriklausomas kintamasis;

**a** – pirmoji y reikšmė ordinačių ašyje regresinei linijai pradėti;

**b** – determinacijos koeficientas.

Determinacijos koeficiento ( $R^2$ ) reikšmės dydis priklauso nuo linijos nuožulnumo laipsnio. Tai pat šis koeficientas parodo Y pokytį X požymiui. Regresinei analizei atlikti pasirenkami kintamieji, užrašoma regresijos lygtis, ir apskaičiuojami koeficientai. Toliau patikrinamas modelio tinkamumas duomenimis ir sudarytas modelis aprašomas.

Gautų duomenų determinacijos koeficientai parodo stiprumą tarp tiriamųjų kintamųjų. Jei determinacijos koeficientas yra lygus nuliui, tai kintamieji yra statistiškai nepriklausomi (3 lent.). Lentelėje pateikiama koreliacijos koeficientų reikšmių skalė.

**4 lentelė.** Koreliacijos koeficiento reikšmių skalė

Labai stipri	Stipri	Vidutinė	Silpna	Labai silpna	Nėra ryšio	Labai silpna	Silpna	Vidutinė	Stipri	Labai stipri
-1	Nuo -1 iki -0,7	Nuo -0,7 iki -0,5	Nuo -0,5 iki -0,2	Nuo -0,2 iki 0	0	Nuo 0 iki 0,2	Nuo 0,2 iki 0,5	0,5 iki 0,7	Nuo 0,7 iki 1	+1

Regresinei analizei pasirinktas priklausomasis kintamasis – Lietuvos butų kainų indeksas, nes tai svarbiausias indikatorius norint tirti NT rinkos progresą. Lentelėje pateikiami nepriklausomi kintamieji, kurie buvo naudojami regresinei analizei atlikti (5 lent.).

**5 lentelė.** Priklausomi ir nepriklausomi kintamieji naudoti regresinėje analizėje

Priklausomas kintamasis	Nepriklausomi kintamieji
Lietuvos butų kainų indeksas	Pirkimo sandoriais įregistruotų perleistų NT objektų skaičius (butai), vnt.
	Infliacijos pokytis, proc.
	Sudarytų butų sandorių skaičius pagal miestus, vnt.

Lietuvos butų kainų indeksas parodo kaip kito butų kainos tam tikru laikotarpiu. Iš šių rodiklių galima daryti prielaidą, kad tam įtakos turi šalyje vykstantys ekonominiai procesai ir tai įtakoja butų kainų skirtumą skirtingais laikotarpiais.



Pirkimo sandoriais įregistru 19otų perleistų NT objektų (butų) skaičius apibendrina gyvenamosios paskirties nekilnojamo turto svarbą NT rinkoje. Regresinei analizei naudojami 2019 – 2022 metų įregistruotų butų sandorių skaičius.

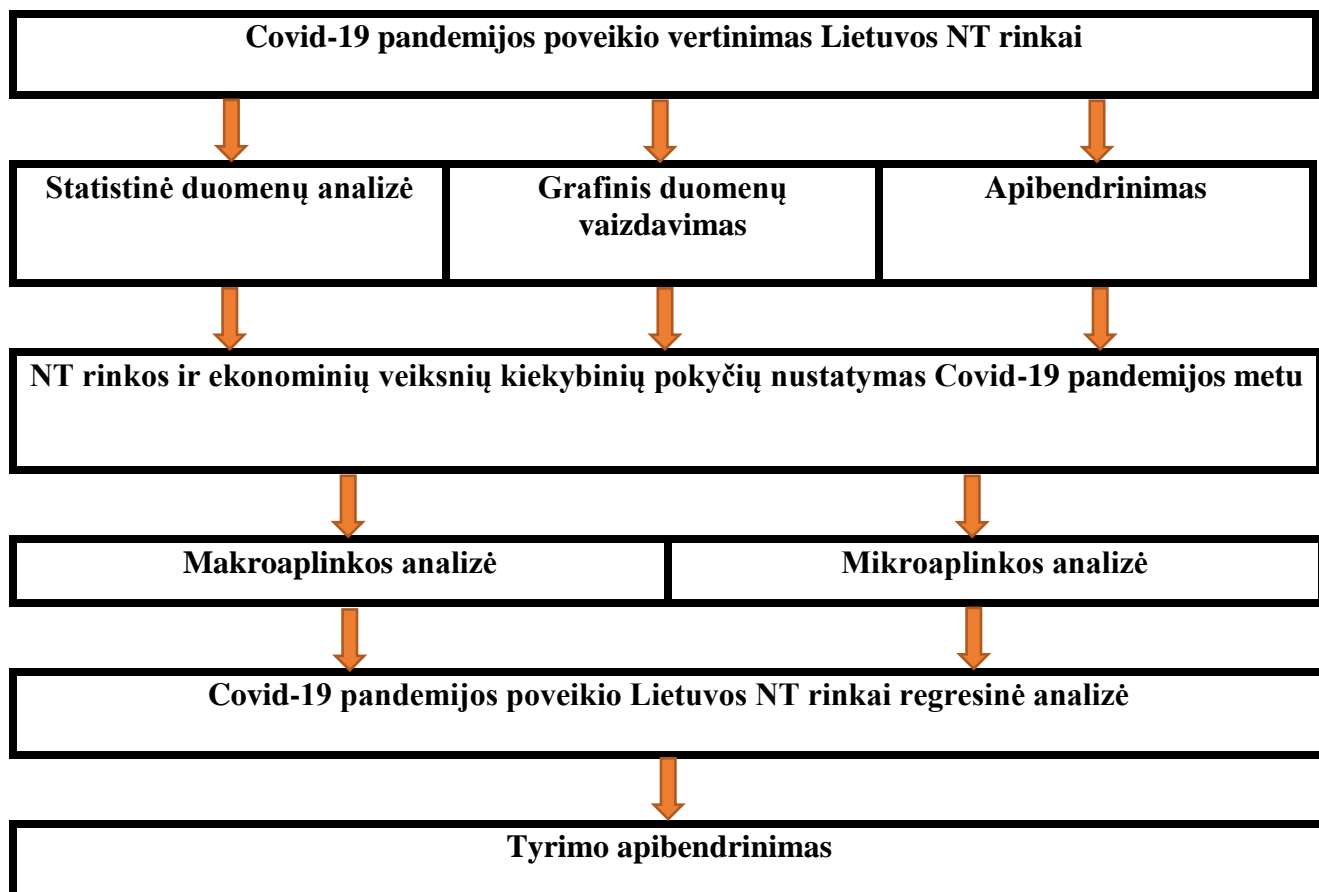
Infliacijos pokytis NT rinkoje svarbus rodiklis NT rinkai. Kylant infliacijai šalyje taip pat didėja ir kainos, ko pasekoje kyla ir nekilnojamo turto kainos. Šis kintamasis parodo kokią įtaką turėjo infliacijos pokytis Lietuvos butų kainų indeksui.

Sudarytų butų sandorių skaičius pagal miestus parodo pokytį NT rinkoje visoje Lietuvoje ir kaip jis kito tam tikru laikotarpiu. Kintamasis parodo kokią įtaką Covid-19 pandemija padarė NT rinkoje, skirtinguose Lietuvos miestuose.

Remiantis turimais bei gautais duomenimis darbe atliekama aprašomoji atvejo analizė. Darbe lyginami duomenys Lietuvos NT rinkos duomenys prieš pandemiją ir pandemijos metu. Analizei atlikti remiamasi makroaplinkos ir mikroaplinkos veiksniais. Naudojami oficialūs duomenys pateikti grafiniuose paveiksluose. Vertinimui atlikti darbe remiamasi anksčiau atliktų tyrimų analizuojamais duomenimis.

Darbe Covid-19 pandemijos poveikiui Lietuvos nekilnojamo turto rinkai analizuoti naudojama metodologija (6 lent.). Šioje metodologijoje išskiriami tyrimo etapai kuriais vadovaujantis analizuojama darbo problema, siekiama iš statistinių duomenų iširti kokie veiksniai lemia NT rinkos pokyčius ir kaip paveikė pandemija.

6 lentelė. Covid-19 pandemijos poveikio Lietuvos nekilnojamo turto rinkai tyrimo metodologija



## 4. Covid-19 pandemijos poveikio Lietuvos nekilnojamo turto rinkai tyrimo rezultatai

Analizuojant kaip Covid-19 pandemija paveikė NT rinką, reikia išskirti pagrindinius veiksnius kurie įtakoja NT rinkos pokyčius. Tyrime pagrindinis dėmesys skiriamas NT makroaplinkos ir mikroaplinkos veiksnių analizei 2020 – 2022 m. laikotarpiu, pateikiami duomenys gauti regresinės analizės rezultatuose.

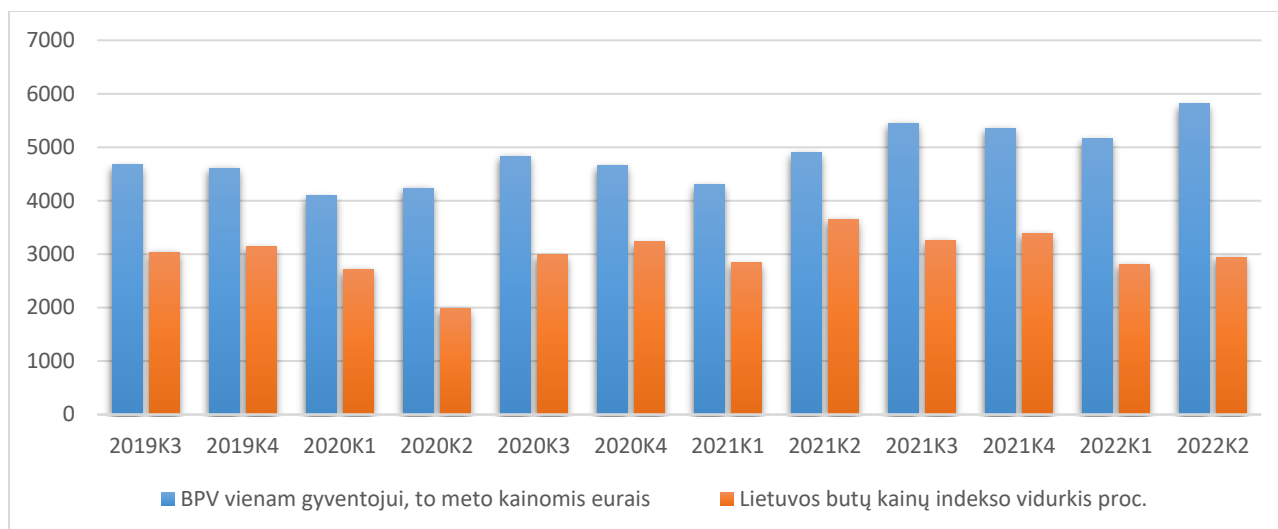
### 4.1. Lietuvos nekilnojamo turto makroaplinkos analizė

Makroaplinkos analizės veiksniai sudaro išorinę NT rinkos aplinką. Šie veiksniai padeda atskleisti kokias pasėkmes NT rinkoje sukėlė Covid-19 pandemija NT rinkai.

Ekonominiai veiksniai. Šiems veiksniams analizuoti NT rinkai išskiriami pagrindiniai rinkos pokyčius lemiantys rodikliai:

- bendrasis vidaus produktas;
- tiesioginės užsienio investicijos;
- infliacija;
- užimtumo ir nedarbo rodikliai.

**Bendrasis vidaus produktas.** Bendrasis vidaus produktas (BVP) yra pagrindinis rodiklis, kuris rodo valstybės ekonomikos išsivystymo lygį. Šis rodiklis apibrėžia galutinę prekių ir paslaugų vertę, kuri yra sukuriama valsybėje per atitinkamą laikotarpį. 2019 metais Lietuvos BVP tenkantis vienam gyventojui, to meto kainomis siekė 17503,9 eur; 2020 m. – 17807,4 eur; 2021 m. – 20001,1 eur (Oficialios statistikos departamentas).



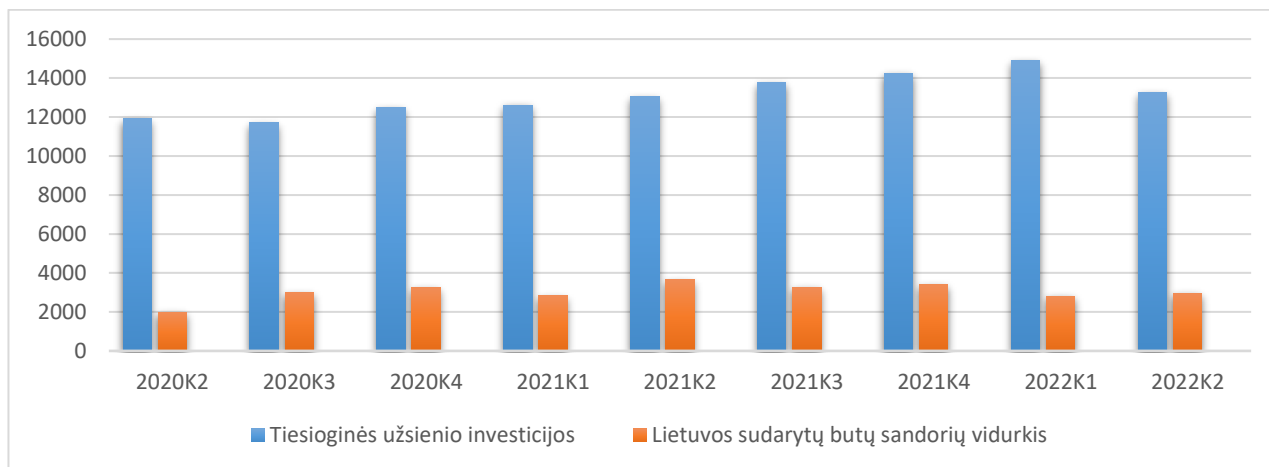
**12 pav.** BVP tenkantis vienam gyventojui mln. eur ir Lietuvos butų kainų indekso vidurkis proc. 2019K3 – 2022K2 (Oficialiosios statistikos departamentas ir „Ober-Haus“ duomenys)

Pagal Lietuvos statistikos departamente pateiktus duomenis (12 pav.) matomi BVP pokyčiai skirtingų metų laikotarpyje. Duomenys paskelbti 2020 metų spalio 4 dieną, 2020 – 2022 I ir II ketvirčio laikotarpiui. 2020 metais Lietuvos BVP sumažėjo 0,8 proc., kurį nulėmė palanki grynojo eksporto raida. 2021 metais Lietuvos ekonomikos augimas buvo gana spartus. Per metus BVP pasiekė 4,8 proc. Lyginant BVP rodiklius su Lietuvos butų kainų indeksu, kurį skaičiuoja „Ober-Haus“, pastebimas butų skaičiaus pirkimo sumažėjimas 2020 m. III ketvirtyje, o nuo 2021 m. I ketvirčio fiksuojamas butų pardavimų skaičiaus augimas. Skirtumas tarp BVP ir NT rinkos rodiklio yra gana nedidelis, tai reiškia kad, ekonominė situacija Covid-19 pandemijos laikotarpiu išliko stabili, susidomėjimas NT įsigijimu taip pat liko aukštame lygyje.

Taip pat nedidelį BVP skirtumą nulėmė valdžios sektoriaus parama, neilgai trukusi pirmojo Covid-19 pandemijos banga, sėkmingai besiklostanti investuotojų veikla, maža priklausomybė nuo apribotų ir paveiktų veiklų (Lietuvos bankas). Prie BVP augimo prisidėjo ir nuo apribojimų atlaisvėjęs paslaugų sektorius, o statybų sektoriuje fiksuojamas susitraukimas. Augant BVP, mažėja valstybės ekonominis nestabilumas, vykdoma daugiau investicinių projektų, kas taip pat skatina augti ir NT rinką.

**Tiesioginės užsienio investicijos.** Tarptautinės užsienio investicijos parodo šalies užsienio turtą ir įsipareigojimus užsienio šalims. Pagrindinės investicijos skiriamos infrastruktūrai gerinti, energijos efektyvumui ir atsinaujinantiems energijos ištekliams didinti. Investicijų poveikis statybų sektoriui taip

pat yra labai svarbus, nes taip gerinamas socialinis veiksnys, sukuriama naujų darbo vietų, aukštesnio atlyginimo tikimybė. Pagerėjusi infrastruktūra daro teigiamą poveikį ir ilgalaikę išliekamąją vertę. Būsto renovacijų projektai mažina energijos suvartojimo išlaidas.

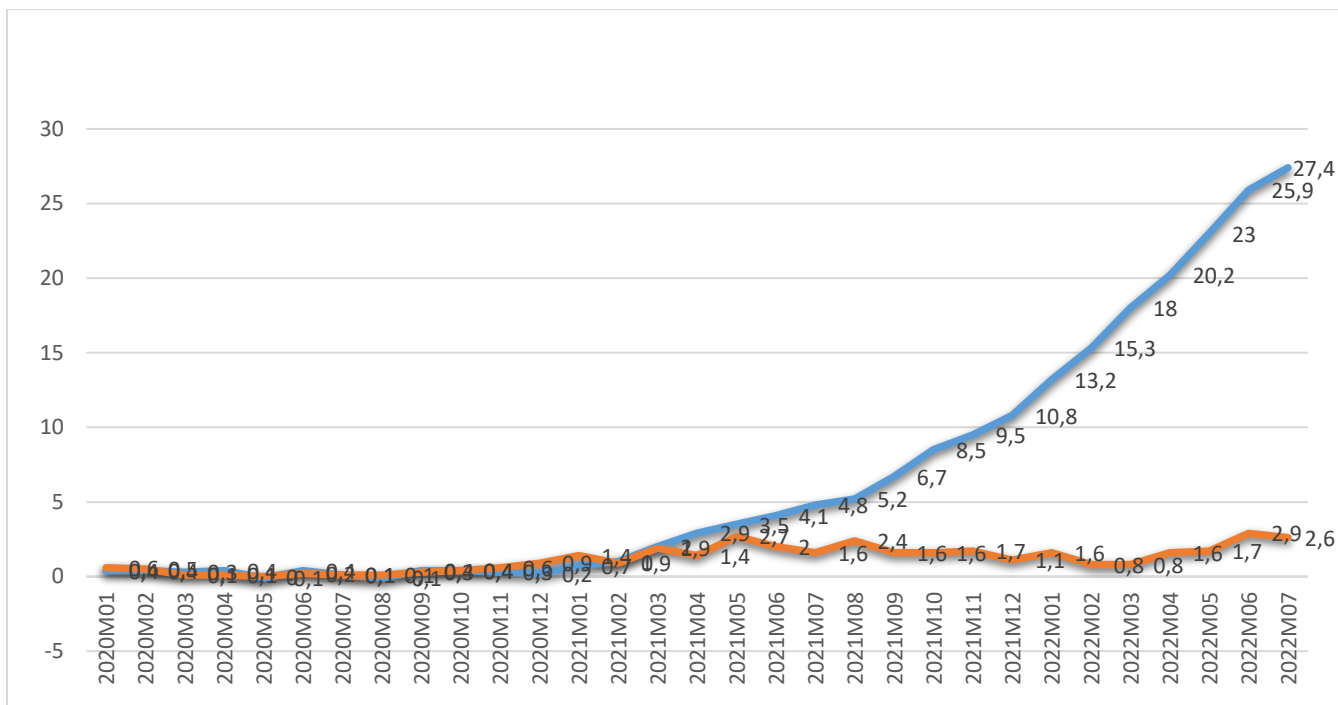


**13 pav.** Tiesioginės užsienio investicijos mln. eur ir Lietuvos sudarytų butų sandorių skaičiaus vidurkis (Lietuvos bankas ir Lietuvos registrų centras)

Pagal pateiktus duomenis Lietuvos banke tiesioginių užsienio investicijų rodikliai (13 pav.) yra aukšti. Lyginant tiesiogines užsienio investicijas su Lietuvos sudarytų butų sandorių skaičiumi, į NT rinkos plėtrą ir butų statybą skiriama trečdalis investicijų. Užsienio investicijos teikia realią naudą tiek verslui, tiek visuomenei. Tačiau investicijos statybų sektoriui yra trumpalaikės ir sukurtos darbo vietos yra laikinos. Prognozuojama kad iki 2023 m. bus sukurta 4,5 mlrd. eur pridėtinės vertės.

Nekilnojamo turto pirkimo ir pardavimo investicijų augimas pastebimas nuo 2021 m. I ketv. – sudarė 1033,89 mln. eur. Paminėtina kad, skatinant ekonomikos augimą ekonominės krizės laikotarpiu, investuojamos pajamos palaiko BVP augimo ar kritimo tempą, bet nekuria aukšto investicijų efektyvumo koeficiento. Investicijos iš užsienio šalių ir vietinių investuotojų kelia NT rinką į auktesnį lygį.

**Infliacija.** Infliacija tai kainų lygio kilimas, kuris sukelia šalies valiutos nuvertėjimą. Apskaičiuojant infliaciją, atsižvelgiama į pagrindines vartojamas prekes ir paslaugas, tokias kaip kasdieniniai daiktai, ilgalaikio naudojimo prekės, paslaugos. Ji matuojama vartotojų kainų indeksu ir išreiškiama procentais (Swedbank).



**14 pav.** Infliacijos pokytis proc. ir Lietuvos butų kainų indeksas proc. pagal mėnesius 2020 – 2022 liepos mėn. laikotarpiu (e.Statistika ir „Ober-Haus“ duomenys)

Iš pateiktų Lietuvos infliacijos rodiklių (14 pav.) pastebima kad, rodiklis buvo stabilus nuo 2020 m. sausio mėn. (0,4 proc.) iki 2021 m. kovo mėn. (0,9 proc.). Vėlesniu laikotarpiu infliacijos procentas sparčiai augo. Lietuvos butų kainų indekso pokyčiai taip pat fiksuojami nuo 2021 m. kovo mėn. – siekė 0,9 proc. Padidėjus infliacijai, pakilo ir Lietuvos butų kainų indekso rodiklis. 2021 m. kovo mėn. – 2021 m. rugsėjo mėn. kainų indeksas buvo aukštesnis, lyginant su ankstesniais metais tuo pačiu laikotarpiu.

Kainų kilimą 2021 m. viduryje įtakojo atlaisvėjusios sąlygos Covid-19 pandemijos plitimui suvaldyti, taip pat šiuo laikotarpiu fiksuojamas stiprus susidomėjimas NT objektais. Augant infliacijos lygiui, didėja rinkos dalyvių pajamos ir išlaidos, taip mažinama dabartinė NT turto vertė ir investicijos į NT.

**Užimtumo ir nedarbo rodikliai.** Darbo rinkoje sunkiausi buvo pirmieji pandemijos metai. Jie sukėlė daug nežinomumo ir neapibrėžtumo dėl ateities, buvo neaišku kaip toliau klostysis epidemiologinė situacija pasaulyje, bei atskirose valstybėse. 2020 metais dauguma darbuotojų buvo skirtos prastovos, atleista dalis darbuotojų, sumažėjo dirbančiųjų skaičius. Tačiau darbo rinkos rodikliai pagerėjo, išmokus prisitaikyti prie pakitusių sąlygų ir įsitikinus kad galima saugiai tęsti nenutrūkstamą

veiklą. Tam įtakos turėjo įmonių perėjimas į nuotolinį darbą, pasirengimas reaguoti į Covid-19 pandemijos kilusius pavojus. 2021 metais dirbančiųjų skaičius išaugo ir pasiekė priešpandeminį lygį.

Pandemijos laikotarpiu Lietuvos darbo našumas buvo gana aukštas. Tiek Lietuvoje tiek visoje ES darbo išteklius siekiama išnaudoti kuo efektyviau, nors ir buvo trumpinamas darbo laikas. Buvo ieškoma įvairių galimybių darbo našumui gerinti, bandant atsverti Covid-19 sukeltą neigiamą pandemiją šoką.

**7 lentelė.** Gyventojų užimtumo lygis 2019 – 2021 m., tūkst., nedarbo lygis, proc. (Lietuvos statistikos departamentas)

	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>Užimtųjų skaičius, tūkst.</b>	1378,4	1358,1	1368,6
<b>Nedarbo lygis, proc.</b>	6,3	8,5	7,1

Darbo našumas (7 lent.) Lietuvoje pasižymėjo didžiausiais rodikliais tarp ES šalių. Darbo augimo tempas siekė 10 kartų daugiau nei kitose šalyse. Prie darbo našumo augimo prisidėjo investicijos į informacijos ir ryšių įrangą, intelektinės nuosavybės produktus. Šios investicijos padėjo greitai prisitaikyti prie pasikeitusios situacijos ir prie pandemijai suvaldyti įvestų ribojimų (Lietuvos bankas). Mažėjantis nedarbo lygis didina gyventojų galimybes įsigyti ar nuomotis nekilnojamą turtą ar išmokėti paskolas.

Taip pat analizuojant pokyčius Covid-19 pandemijos laikotarpiu svarbu atsižvelgti kaip NT rinką įtakojo teisiniai, demografiniai ir socialiniai veiksniai.

**Teisiniai veiksniai.** NT rinka glaudžiai susijusi su teisiniais veiksniais. Teisės aktai reglamentuoja nekilnojamo turto ir statybų sektoriaus veiklas. Nors ir pandemija pristabdė ekonomikos vystymąsi ir kitas veiklos sritis, nepaisant to, buvo priimti NT teisės aktai ir jų pakeitimai. 2020 metais pakeistas statybos įstatymas, kuris susijęs su savivaldybių infrastruktūros plėtra. Įstatymo pakeitimuose patikslinta statytojo teisė pasirinkti kokiais komunaliniais inžineriniais tinklais naudosis, išduoti statybos leidimai gali būti nutraukti, jei pasikeičia savivaldybės infrastruktūros plėtros statytojas ir sutartis nėra pakeičiama iki statybų užbaigimo termino. Taip pat 2020 m. rugsėjo 29 d. metais įsigaliojo

statybos techninis reglamentas „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“. Šiuo reglamentu nuo 2021 m. leidžiama statyti ne žemesnės nei A++ energetinio naudingumo klasės pastatus.

Covid-19 pandemija ir įvesti karantinai pakoregavo tuo metu vykstančius statybų projektus, klientų ir statytojų aptarnavimas vyko nuotoliniu būdu. Statytojas privalėjo pasirūpinti saugumo komisijos narių saugumu, atvykstant į statybos objektą. 2020 metais įsigaliojo nauja žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo rengimo tvarka (Nacionalinė žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos). Prašymus norint pertvarkyti sklypų formavimą bei pertvarkymą, projektus gyventojai turi teikti savivaldybėms. 2021 metais priimtas Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas, jo pagrindiniai aspektai:

- savivaldybėse išskiriamos prioritetinės ir neprioritetinės infrastruktūros plėtros;
- numatoma savivaldybių infrastruktūros plėtros finansavimo tvarka;
- išskirstomos atsakomybės tarp subjektų įgyvendinant savivaldybių infrastruktūros plėtrą;
- NT vystytojai gali prisidėti prie infrastruktūros plėtros, sumokėdami nustatyta tvarka apskaičiuotą įmoką arba dalyvaujant infrastruktūros kūrimo procese;
- numatomos kompensacijos nekilnojamo turto vystytojams už įrengtą savivaldybių infrastruktūrą;
- būtina pasirašyti savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartį siekiant gauti statybą leidžiančius dokumentus;
- savivaldybės administracija yra savivaldybės infrastruktūros plėtros organizatorius.

Apibendrinant galima teigti, kad visi nekilnojamo turto teisės pakeitimai yra palankūs NT rinkos plėtrai. Prisitaikius prie pakitusių darbų organizavimo sąlygų Covid-19 pandemijos laikotarpis neišgąsdino NT rinkos vystytojų. Buvo priimti įstatymai skatinantys NT plėtrą savivaldybių teritorijose, skatinant geresnę infrastruktūrą.

**Demografiniai veiksniai.** Covid-19 pandemijos metu, pagal Lietuvos Statistikos departamento 2021 m. Sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2.795.200 nuolatinių gyventojų, daugiau nei lyginant su 2020 m. Šiam pokyčiui įtakos turėjo imigracija ir neigiama natūrali gyventojų kaita (Lietuvos statistikos departamentas).

2020 m. į Lietuvą atvyko 43,1 tūkst. žmonių – 7,5 proc, daugiau nei 2019 m. Iš šalies 2020 m. emigravo 23,1 tūkst. gyventojų – penktadaliu mažiau nei 2019 m. Išduota leidimų laikinai gyventi darbo



pagrindu – 61 tūkst. vizų, 6 tūkst. mažiau nei 2019 m. (Statistikos departamentas) Covid-19 pandemija pakoregavo ir kitus demografinius rodiklius. Pokyčiai fiksuojami gimstamumo ir mirtingumo rodikliuose.

2021 metais Lietuvos miestuose gyveno 1885.900 gyventojų – 67,5 proc., kaimuose gyveno 909.300 gyventojų - 32,4 proc. Pagal pateiktus Lietuvos statistikos departamento duomenis daroma išvada, kad pandemijos laikotarpis pakoregavo demografinius rodiklius. Didėjant migracijai ir mažėjant emigracijai, didėja valstybės gyventojų skaičius su kuriuo kartu auga ir NT rinkos objektų paklausa.

**Socialiniai veiksniai.** Nors ir Covid-19 pandemija sukėlė daug permainų, gyventojai prisitaikė prie besikeičiančių gyvenimo sąlygų. NT pirkimas pandemijos pradžioje tapo nereikšmingu ir nekėlė didelės reikšmės dėl įvairių ribojimų ir nežinojimo kaip epidemiologinė situacija klostysis toliau. Tačiau pasikeitęs gyvenimo būdas neatidėjo gyventojų noro įsigyti NT būstų.

Per pirmąjį karantiną NT būsto įsigijimą stabdė techniniai, psichologiniai ir finansiniai veiksniai (Ober-Haus, 2021). Karantinas apribojo laisvai įsigyti nekilnojamo turto, dalis gyventojų atidėjo planus įsigyti NT turtą vėlesniam laikui, dėl nežinojimo kaip toliau vystysis situacija šalyje. Po pirmojo karantino nebeliko techninių veiksnių ribojimų - karantino ribojimai tapo įprasti, gyventojai prisitaikė prie pakitusių gyvenimo sąlygų. Šiuo laikotarpiu NT rinkos pardavimai pradėjo kilti. Noras turėti didesnę ar nuosavą gyvenamąjį būstą, investuoti turimas santaupas į NT, Covid-19 pandemijos laikotarpiu paspartino nekilnojamo turto įsigijimą, todėl 2021 metai NT rinkoje vadinami aukso metais. Antrojo karantino metu sudarytų NT sandorių skaičius buvo aukštame lygyje. Gyventojams nebuvo rizikos dėl nuosavo būsto įsigijimo. Tam įtakos turėjo įvairūs Covid-19 pandemijai suvaldyti įvesti ribojimai šalyje, išrasta vakcina prieš viruso plitimą.

Covid-19 pandemijos laikotarpis netruko ilgai, todėl stiprių permainų išvengta tiek ekonomikoje ir NT rinkoje. Kredito sąlygos būstui įsigyti per šį laikotarpį drąstiškai nekito, atlyginimai išliko stabilūs, nors dalis darbuotojų buvo siunčiami į prastovas – tam buvo skiriama valstybės parama gyventojams ir verslui. Gyventojų lūkesčiai išliko pozityvūs. Prasidėjęs antrasis karantinas gyventojų nebegąsdino kaip pirmasis karantinas, nes nebeliko nežinomybės faktoriaus.

Analizuojant makroaplinkos veiksnių įtaką NT rinkai Covid-19 pandemijos kontekste galima, daryti išvadas kad šis laikotarpis turėjo įtakos nekilnojamo turto vystymuisi, tačiau buvo gana greitai

persiorientuota prie pasikeitusių sąlygų, kas paspartino NT rinkos atsigavimą ir plėtrą. Šioje darbo dalyje analizuojami makroaplinkos veiksniai BVP, tiesioginės užsienio investicijos, teisiniai, demografiniai, socialiniai ir užimtumo ir nedarbo rodikliai, Covid-19 pandemijos laikotarpiu parodė kad, pandemija pakoregavo šiuos rodiklius. Kai kuriems rodikliams pandemijos laikotarpis atnešė naudą – kilo NT pardavimai, grįžtantys emigrantai, darbo vietų persikėlimas į namų erdvę. Taip pat pakilo Lietuvos BVP lygis, padidėjusi infliacija negąsdino gyventojų investuoti į NT objektus. NT rinkos stabilumą atspindi makroaplinkos veiksniai, kurie taip pat įtakoja tolimesnį NT rinkos vystymąsi.

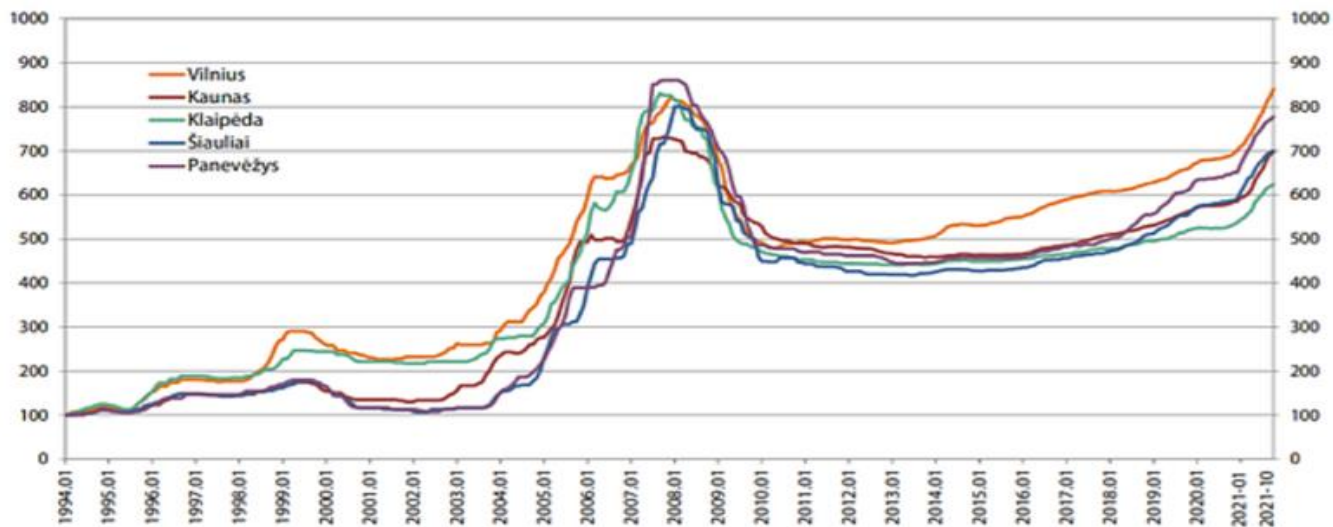
## **4.2. Lietuvos nekilnojamo turto mikroaplinkos analizė**

Mikroaplinkos analizė apimanti detalesnius veiksnius padeda įsigilinti į nagrinėjamą temą, ir ją dar labiau atskleisti. Analizė padeda išsamiau ištirti NT rinkos pokyčius Covid-19 pandemijos laikotarpiu. Mikroaplinkos analizėje nagrinėjami:

- gyvenamųjų būstų kainų indeksas;
- baigtų statyti būstų skaičius;
- pradėtų statyti būstų skaičius;
- leistų statyti būstų skaičius;
- bendri nekilnojamo turto statybų rodikliai;
- sudarytų nekilnojamo turto sandorių skaičius pagal miestus;
- Lietuvos nekilnojamo turto plėtotojų lūkesčiai.

Analizuojant ir lyginant šiuos statistinius duomenis galima lengviau pastebėti skirtumus tarp skirtingų laikotarpių ir kaip būtent NT rinka vystėsi Covid-19 pandemijos laikotarpiu.

**Gyvenamųjų būstų kainų indeksas.** Lietuvos nekilnojamojo turto agentūra UAB “Ober-Haus” skaičiuoja Lietuvos NT butų kainų indeksą (OHBI), kuris parodo butų kainų pokytį penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose: Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje. Šis indeksas skaičiuojamas kas mėnesį, nuo 2009 m. liepos mėn. Rezultatų tikslumui OHBI indekso skaičiavimui remiamasi įvairiais šaltiniais, UAB “Ober-Haus” duomenų bazėmis, valstybinių ir privačių institucijų duomenimis, informacijos duomenų šaltiniais kurie turi įtakos galutiniams rezultatams. Bazinis OHBI indekso laikotarpis yra 1994 m. bazinė indekso reikšmė lygi 100.

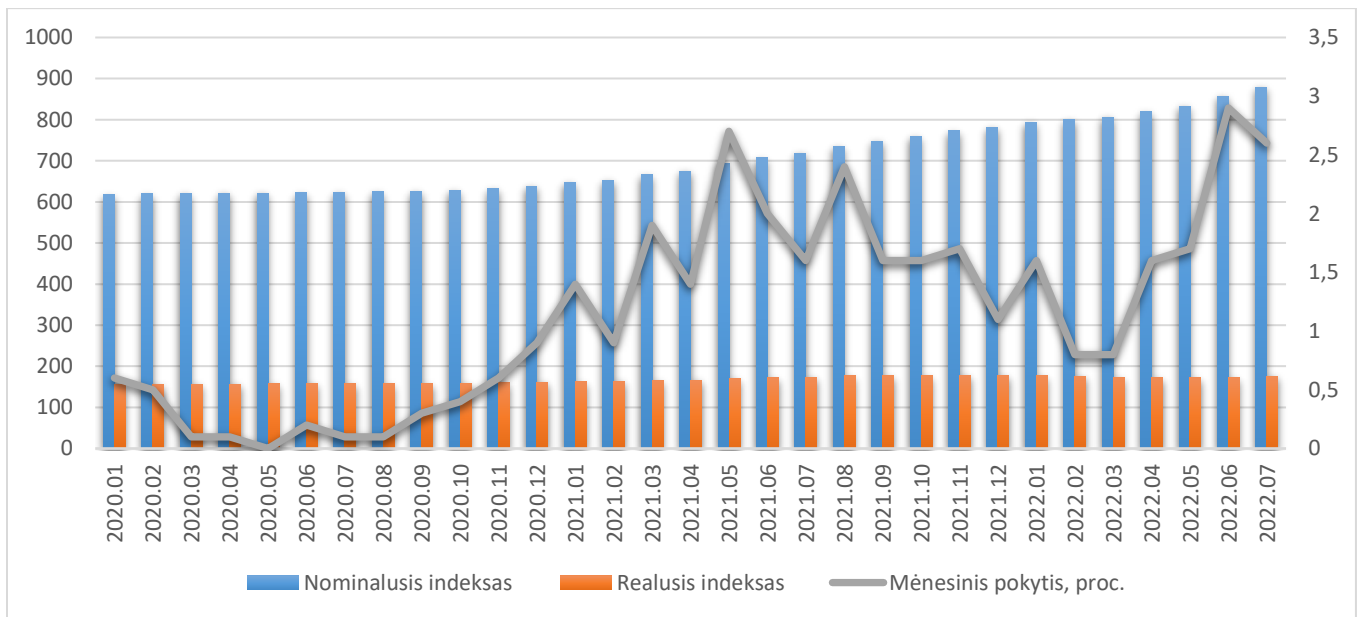


**15 pav.** Lietuvos didmiesčių butų kainų indeksas proc., 1994 – 2021. spalio mėn. laikotarpiu (OHBI) ( UAB “Ober-Haus”)

Analizuojant duomenis, kurie pateikti “Ober-Haus”, pastebimas kainų augimas 2006 – 2008 metais, tačiau prasidėjus finansų krizei 2008 – 2009 m. NT pardavimai pradėjo kristi žemyn (15 pav.) Visą pasaulį ištiko ekonominė krizė, kurią išprovokavo išaugusi naftos kaina. (Lietuvos bankas, 2008) Kylant naftos kainoms, sulėtėjo gamybos procesai, dauguma žmonių prarado darbus, savo reikmėms pradėjo naudoti pinigų santaupas savo reikmėms aprūpinti. Todėl šie procesai iššaukė infliacijos augimą daugumoje pasaulio valstybių. Šiuo laikotarpiu Lietuvoje buvo pastebimas ekonomikos sumažėjimas. Dėl šios priežasties pakilo produktų kainos, brango nekilnojamas turtas, sumažėjo NT rinkos objektų sandorių skaičius. Tačiau lyginant 2008 – 2009 metų finansų krizę ir Covid-19 pandemijos laikotarpį, vartotojai į nekilnojamo turto įsigijimą turėjo skirtingus požiūrius. Pasak ekonomistų, per 2008 – 2009 metų finansų krizę žmonės būsto įsigijimą atidėjo vėlesniam laikui, o per Covid-19 pandemijos laikotarpį būstų pirkimas gavo naują pagreitį. Prasidėjusi Covid-19 pandemija pristabdė NT rinkos augimą, tačiau pasikeitęs gyvenimo tempas, karantino apribojimai, ir spartus Covid-19 ligos plitimas neišgąsdino vartotojų ir paspartino nekilnojamo turto įsigijimą pandemijos laikotarpiu. Šie visi ekonominiai pokyčiai įtakoja NT rinkos objektų kainų kitimą.

Lietuvos butų kainų indeksui apskaičiuoti yra naudojamas nominalusis ir realusis butų kainų indeksas. Šie indeksai parodo (Ober-Haus):

- Nominalusis butų kainų indeksas parodo butų kainų pokyčius laike - kaip kito kainos skirtungu laikotarpiu, lyginant su baziniu indekso laikotarpiu (nuo 1994-01).
- Realusis butų kainų indeksas parodo butų realiųjų kainų pokyčius laike, kuris lyginamas su baziniu indeksu. Jis skaičiuojamas eliminavus infliaciją ir jos įtaką reikšmėms. Realusis butų kainų indeksas parodo vidutinišką butų kainų pokytį, lyginant su kitomis pagrindinėmis vartojimo prekių ir paslaugų kainomis. Šiam indeksui apskaičiuoti naudojamas Lietuvos Statistikos departamento sudarytas suderintas vartotojų kainų indeksas (SVKI).



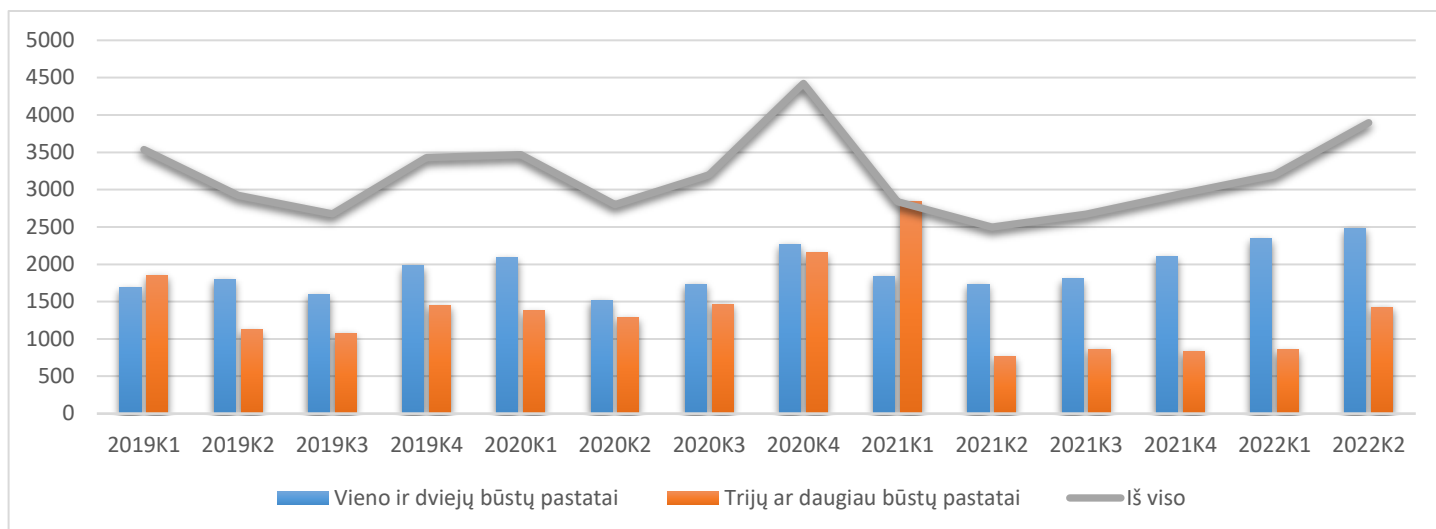
**16 pav.** Lietuvos butų kainų indeksas proc. pagal mėnesius, 2020.01 – 2022 liepos mėn. (OHBI) (UAB “Ober-Haus”)

Pagal pateiktus duomenis “Ober-Haus” apžvalgoje (16 pav.) matomi mėnesiniai Lietuvos butų kainų indekso pokyčiai. Analizuojant duomenis pastebima, kad mėnesinis kainų pokytis yra nepastovus ir tam įtaką daro vykstantys ekonominiai pokyčiai šalyje bei pasaulyje. 2020 m. kovo mėn. prasidėjusi Covid-19 pandemija ir paskelbta ekstremalioji padėtis šalyje sukėlė daug nerimo ir nežinomybės dėl ateities. NT rinka taip pat pajuto sumažėjusį klientų srautą ir pasikeitusius vartotojų poreikius. 2020 m. kovo mėn. užfiksuotas Lietuvos butų kainų mėnesinis indeksas siekė tik 0,1 proc. Tačiau nuo 2020 m. rugpjūčio mėn. pastebimas spartus augimas, kuris truko iki 2021 m. gegužės mėn. ir siekė 2,7 proc. Toks spartus butų kainų augimas fiksuojamas dar iki 2022 m. pradžios. 2021 metai NT rinkai laikomi auksiniais metais, taip šį laikotarpį apibūdina NT ekspertai. NT rinkos kainų augimas buvo sparčiausias

nuo 2008 m. Tokiam NT kainų augimui, bei padidėjusiai paklausai įtaką darė įvesti karantino ribojimai neleidžiantys laisvai išvykti iš šalies, neatlikus tam tikrų veiksmų: kiekvienas išvykęs asmuo turėjo pateikti neigiamą Covid-19 ligos tyrimo rezultatą. Todėl gyventojai pradėjo pirkti nekilnojamą turtą Lietuvoje, išaugo ir NT rinka mažesnėse Lietuvos savivaldybėse.

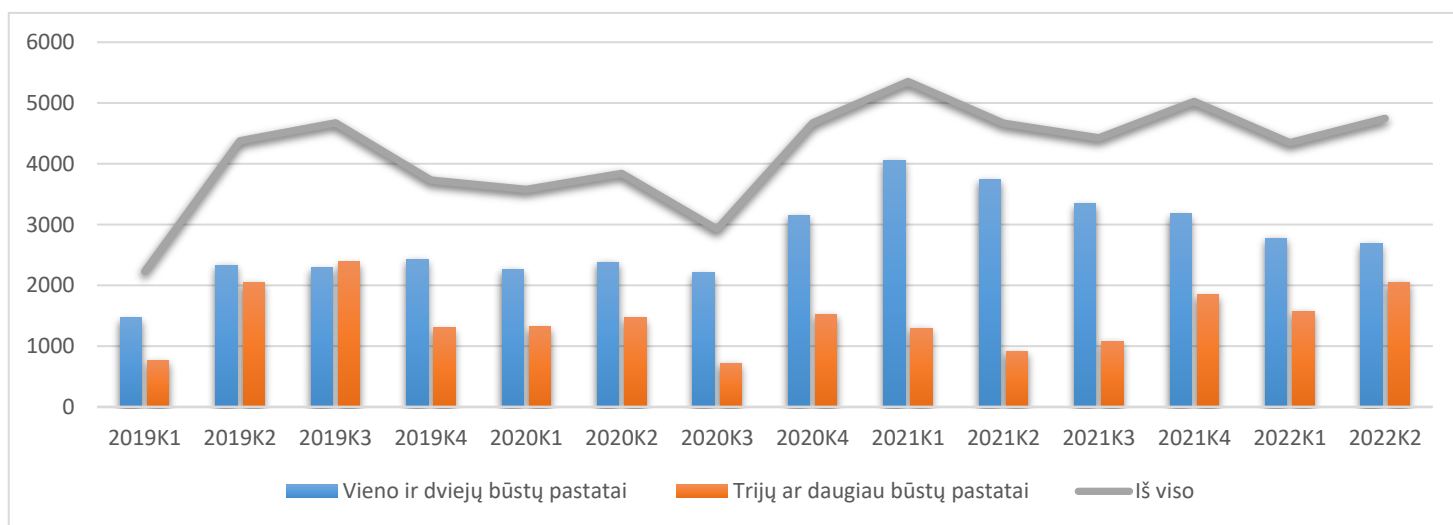
2020 metais, prasidėjus Covid-19 pandemijai, nežinomybė dėl ateities pristabdė NT rinką – gyventojai būstų įsigijimą atidėjo vėlesniam laikotarpiui, NT vystytojai taip pat nežinojo ko tikėtis pandemijos eigoje, todėl dauguma projektų sustojo (darbuotojai siunčiami į prastovas, projektai buvo sustabdyti). Per 2021 metus gyventojai įsigijo rekordinį būstų kiekį, vystytojai pristatė labai daug naujų projektų, todėl NT rinkoje sumažėjo naujų būstų pasiūla ir kilo NT kainos. Kainų augimas nuo 2009 m. pasiekė aukščiausią lygį, tačiau tai neišgąsdino norinčiųjų įsigyti nekilnojamo turto. 2021 m. svarbiausi gyventojų tikslai, perkant nekilnojamą turtą, buvo apsaugoti savo lėšas nuo infliacijos. Nors ir Lietuva patyrė daug įvairių ekonominių nuosmukių, lyginant 2008 – 2009 m. finansinę krizę ir Covid-19 pandemiją, gyventojų požiūris į šias krizes buvo skirtingas, tai atsispindėjo ir Lietuvos NT rinkoje (Lietuvos statistikos departamentas).

**Baigtų statyti pastatų skaičius.** Kuriam laikui Covid-19 pandemijos pristabdytame NT rinkos statybų sektoriuje taip pat pastebimi pokyčiai. NT rinkos plėtotojai prasidėjus pandemijai sustabdė numatytus projektus, ar atsisakė jų tolimesnio vystymo. Taip pat sugriežtinus įvesto karantino apribojimus, darbuotojai buvo siunčiami į prastovas. Statistikos departamento duomenimis 2020 m. pastebima sumažėjusių atliktų darbų skaičius – 15,1 proc. atlikta mažiau darbų nei metų pradžioje; pagal pateiktus statistinius duomenis Statistikos departamente, baigtų statyti pastatų skaičius sudaro 16,4 proc., o tai reiškia kad rodiklis mažesnis nei prieš metus (Statistikos departamentas).



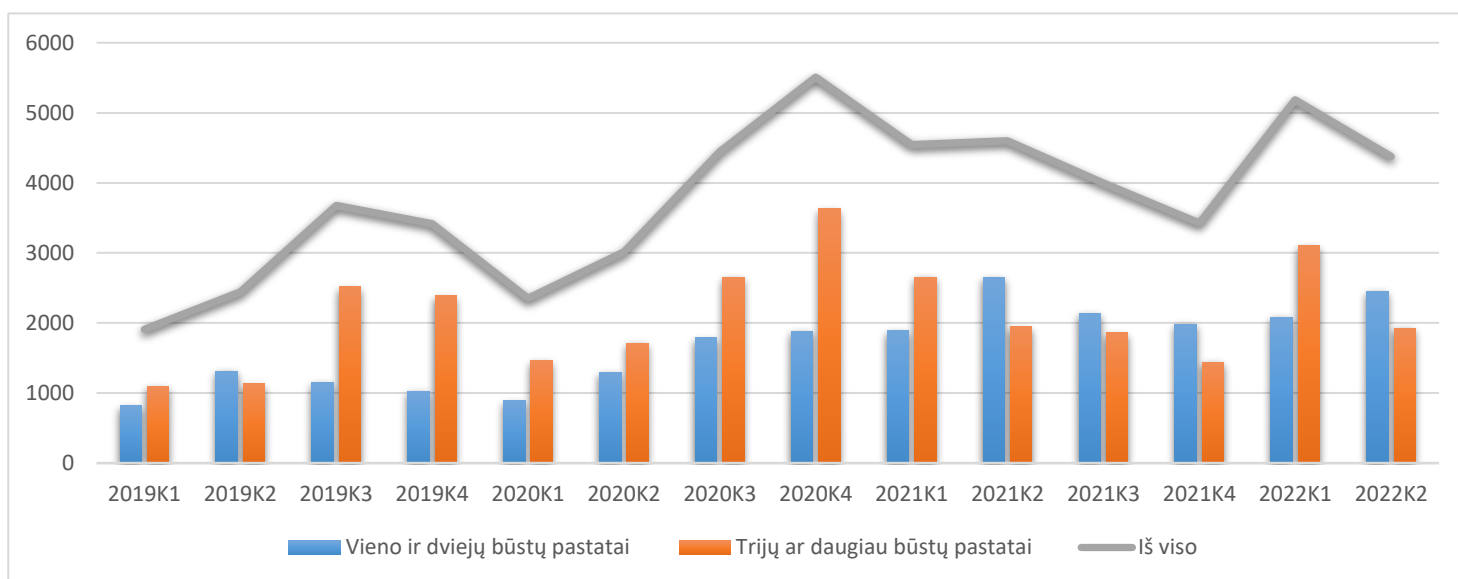
**17 pav.** Baigtų statyti būstų skaičius metų ketvirčiais, 2019K1 – 2022K2 laikotarpiu (Oficialiosios statistikos portalas)

Pateiktuose Oficialiosios statistikos duomenyse (17 pav.) matomi pokyčiai skirtingais laikotarpiais. Baigtų statyti būstų skaičius ėmė mažėti prasidėjus pandemijai – 2020 m. I ketvirtyje, pastatyti 2798 būstai. Sustojus darbams, NT projektai liko neužbaigti. Kilimo pokytis pastebimas nuo 2020 m. IV ketvirčio – tuo metu baigta statyti 4423 būstai. Taip pat pasikeitus gyventojų įpročiams išaugo poreikis įsigyti erdvesnius būstus. Didesnių būstų ploto augimą nulėmė nuotolinio darbo organizavimas. Daugiausia užregistruota baigtų būstų 2020 m. IV ketvirtyje ir 2021 m. I ketvirtyje.



**18 pav.** Leistų statyti būstų skaičius metų ketvirčiais, 2019K1 – 2022K2 laikotarpiu (Oficialiosios statistikos portalas)

Taip pat pastebimas ir išduotų leidimų statyti būstus skaičius (18 pav). 2020 m. I ketvirtyje leistų statyti būstų skaičius siekė 3842, o 2020 III ketvirtyje - 2926. Daugiau leidimų išduota statyti vieno ar dviejų būstų pastatus, nei didesniems pastatams. Nors ir pandemija pristabdė NT rinkos plėtrą, leidimų statyti būstus skaičius išliko stabilus nuo 2020 III ketvirčio iki 2022 m. II ketvirčio.

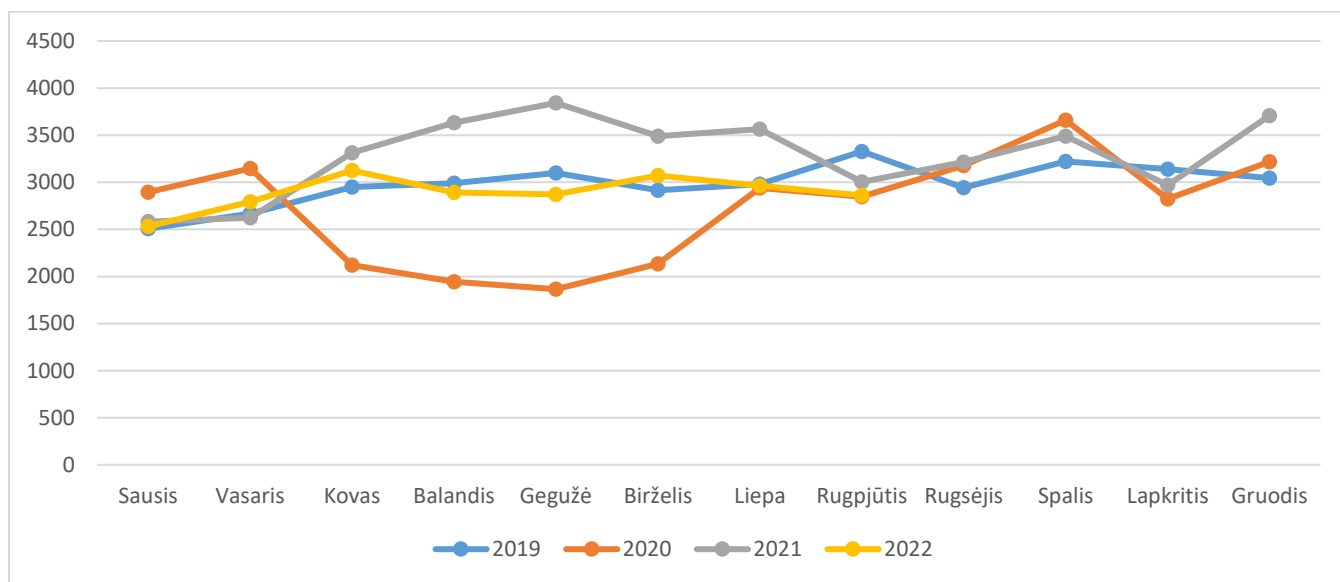


**19 pav.** Pradėtų statyti būstų skaičius metų ketvirčiais, 2019K1 – 2022K2 laikotarpiu (Oficialiosios statistikos portalas)

Pradėtų statyti būstų skaičiaus dinamikoje (19 pav.) pastebima kad, nuo 2020 m. I ketvirčio statybų skaičius pradėjo augti (2353 objektai), ir didžiausią augimą pasiekė 2020 m. IV ketvirtyje (5509 objektai). Taip pat pradėta statyti trijų ar daugiau būstų pastatai. Išaugusį statybų skaičių įtakojo ir Covid-19 pandemijos karantino ribojimai bei atlaisvinimai. Pasibaigusi pirmoji karantino banga leido atsikvėpti nuo griežtesnių suvaržymų, o metų gale prasidėjusi antroji karantino banga gyventojų ir NT vystytojų taip nebegąsdino – buvo leidžiama dirbti įprastu darbo režimu, laikantis visų saugumo priemonių Covid-19 ligos protrūkiams suvaldyti.

Analizuojant statybų skaičiaus duomenis, galima teigti kad 2020 m. kovo mėn. prasidėjusi Covid-19 pandemija turėjo įtakos statybų sektoriui. Užsitęsęs karantino laikotarpis, neigiamų naujienų srautas apie pablogėjusią šalies ekonominę situaciją, atsargesnis bankų finansavimas būsto įsigijimui bei pesimistiniai gyventojų lūkesčiai pristabdė NT rinkos plėtrą, kas ir pastebima iš oficialiai skelbiamų duomenų.

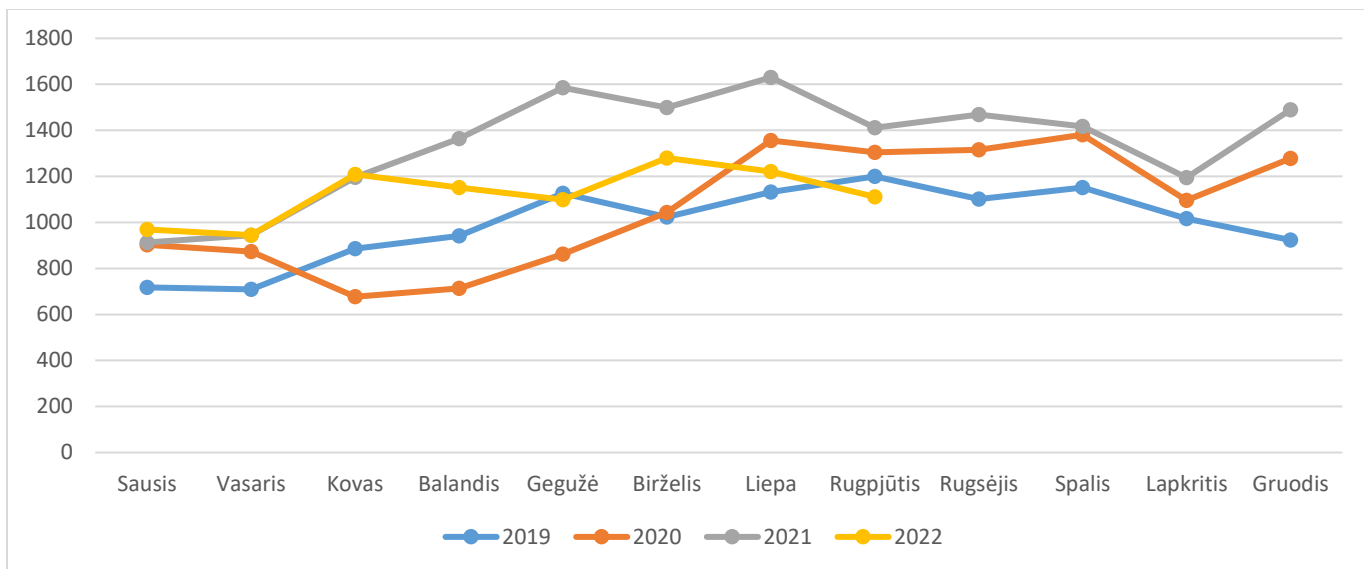
**Bendri nekilnojamo turto statybų rodikliai.** 2019 metais sparčiai išaugus Lietuvos BVP, ekonomikos augimas buvo stabilus ir subalansuotas, tai sudarė sąlygas perkamajai galiai ir vartotojų pasitikėjimui. Šie metai buvo labai aktyvūs Lietuvos NT rinkoje – buvo sudaryta daugiau sandorių nei pastaraisiais metais. Pagal VĮ Registrų centro duomenis šiais metais buvo įregistruoti 16 757 butų t.y. daugiau 4,6 proc., 5323 individualių namų/kotedžų t.y. daugiau 8,1 proc., 32 949 sklypų t.y. daugiau 7,4 proc. sklypų pardavimo – pirkimų sandorių. Tačiau 2020 metų kovo viduryje prasidėjusi Covid-19 pandemija sukrėtė ir NT rinką. Kovo mėnesį pasirašyta sandorių 3 kartus mažiau nei 2019 m. kovo mėn.



**20 pav.** Parduotų butų skaičius, 2019 m. – 2022 liepos mėn. (Registrų centras)

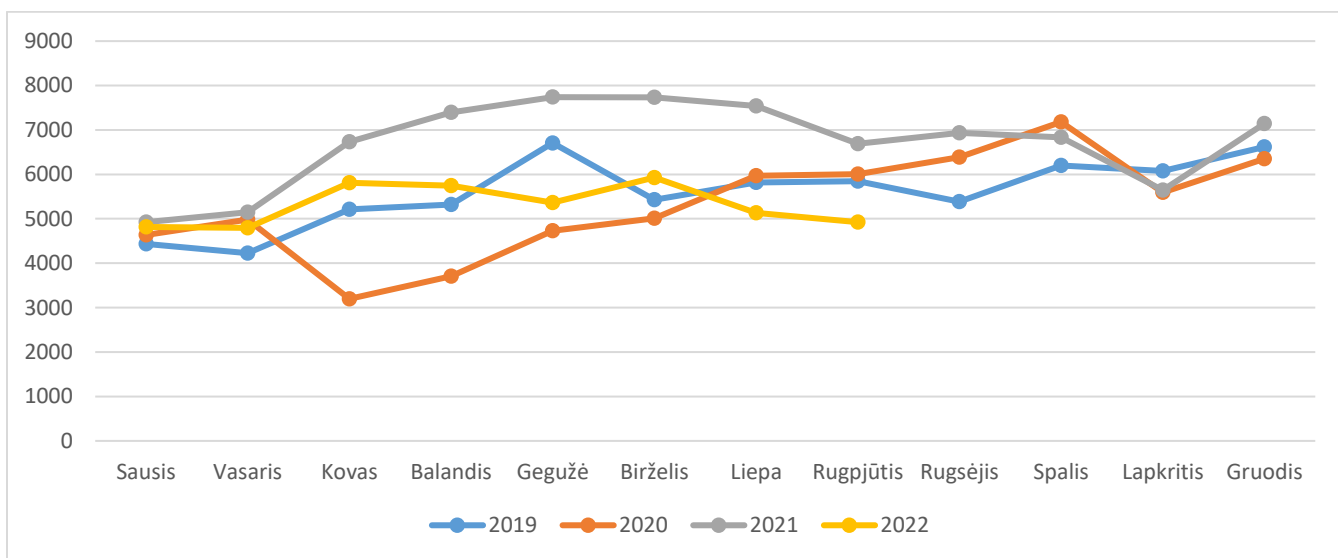
Iš pateiktų duomenų Registrų centre (20 pav.) pastebima, kad butų pardavimai sparčiai nukrito 2020 m. kovo – gegužės mėnesiais. Šiuo laikotarpiu pirkėjai įvertino savo planus dėl nekilnojamo turto įsigijimo, pardavėjai neskubėjo pristatinti naujų projektų į rinką. Tačiau metų pabaigoje pastebimas spartesnis nekilnojamo turto pirkimas. Registrų centro duomenimis per 2020 metus įsigyta 33.000 butų. 2021 metais tuo pačiu metų laikotarpiu fiksuojamas priešingas veiksnys – sparčiai išaugo butų pardavimai. Nepaisant prasidėjusios antrosios pandemijos bangos ir sugriežtinto karantino, gyventojų lūkesčiai išliko aukštame lygyje nei pirmo karantino laikotarpiu.





**21 pav.** Parduotų individualių namų skaičius, 2019 m. – 2022 m. liepos mėn. (Registų centras)

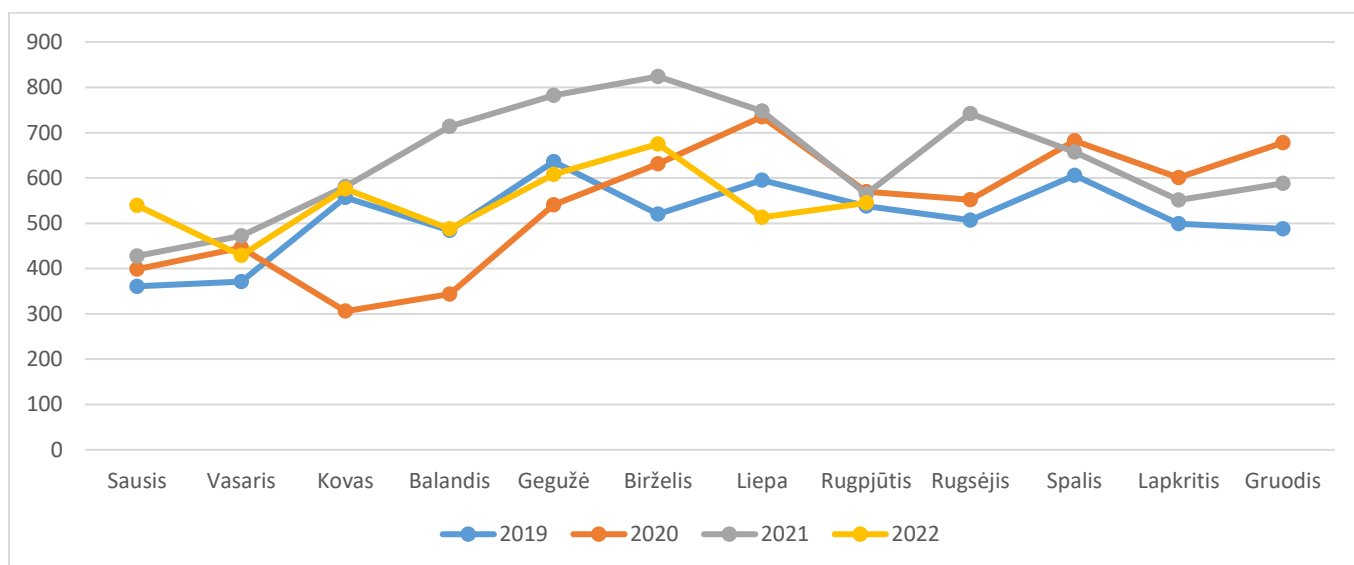
Iš Registų centre pateiktų duomenų (21 pav.) apie individualių namų pardavimus galima teigti kad, sulėtėjęs pardavimų skaičius taip pat fiksuojamas 2020 metų kovo – gegužės mėnesiais. 2021 metais individualių namų pardavimai šoktelėjo į viršų: gegužę sudaryta 1585 individualių namų sandoriai, liepos mėn pasirašyta 1630 individualių namų sandoriai.



**22 pav.** Parduotų žemės sklypų skaičius, 2019 m. – 2022 liepos mėn. (Registų centras)

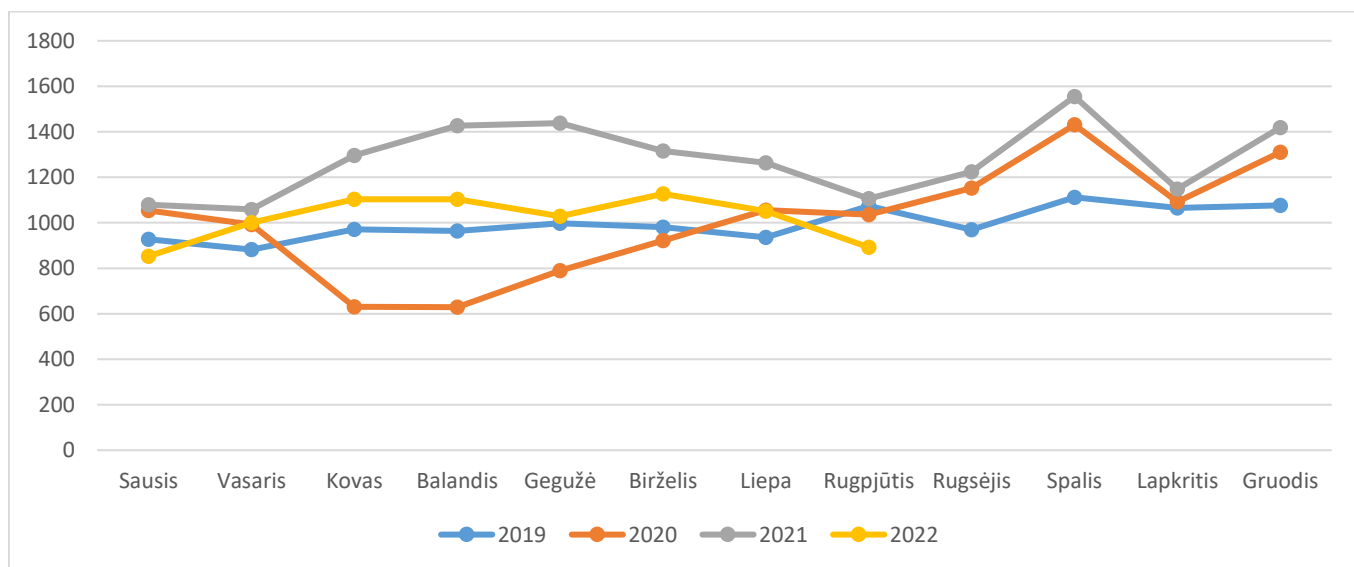
Pastebimas smukimas žemyn ir žemės sklypų pardavimuose (22 pav.). Žemės sklypų pardavimų skaičius taip pat krito nuo kovo mėnesio, prasidėjus pandemijai 2020 metais ir pradėjo kilti tik nuo

birželio mėn. – sudaryti 5012 sandoriai. 2021 metais žemės sklypų pardavimai buvo aukštame lygyje, priešingai nei 2020 metais.



**23 pav.** Parduotų negyvenamųjų pastatų skaičius, 2019 m. – 2022 liepos mėn. (Registru centras)

Panašūs pokyčiai fiksuojami ir negyvenamų pastatų pardavimų segmente (23 pav.). Šiam pokyčiui įtakos turėjo įmonių veiklos perorientavimas ir perėjimas į nuotolinio darbo režimą. Tačiau 2021 metais negyvenamųjų pastatų skaičius sparčiai išaugo. Tam įtakos turėjo sandėliavimo patalpų poreikis, logistikos plėtra, kuriami verslo centrai.

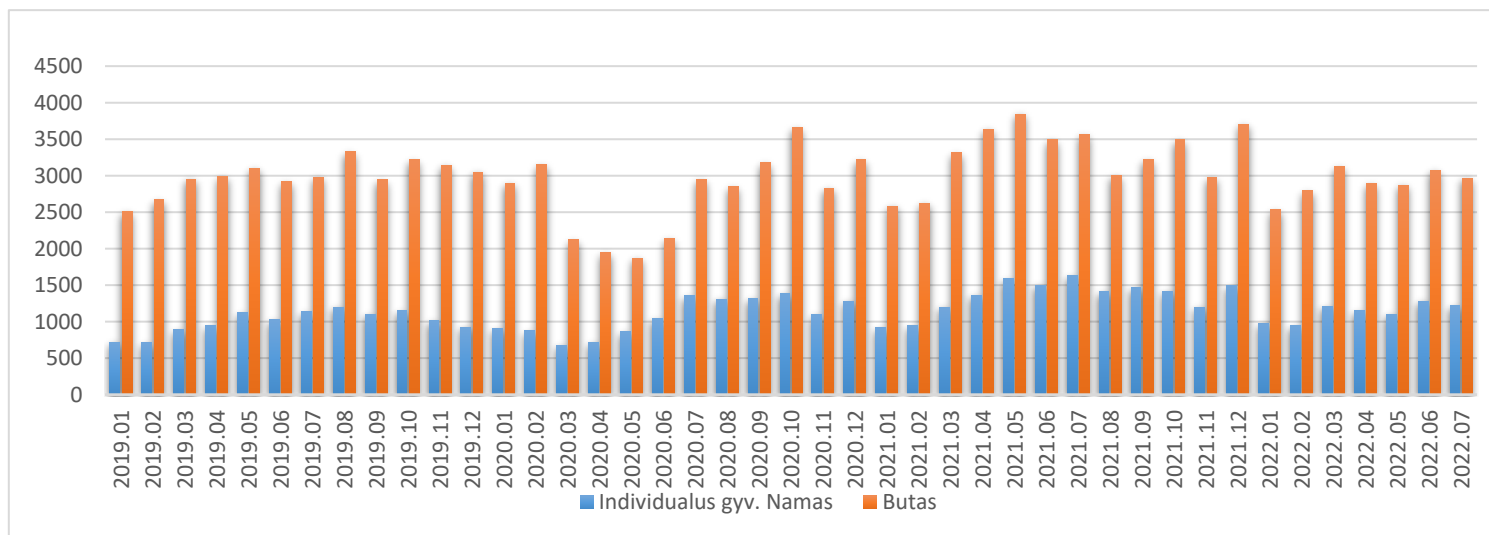


**24 pav.** Parduotų negyvenamųjų patalpų skaičius, 2019 m. – 2022.07 liepos mėn. (Registru centras)

Panaši tendencija fiksuojama ir negyvenamųjų patalpų rinkoje (24 pav.). Pokyčiai pastebimi 2020 ir 2021 metais. Covid-19 pandemija įtakos turėjo ir negyvenamųjų patalpų pardavimuose. Pokyčiai pastebimi dėl pasikeitusių pandemijos ribojimų – 2021 metais sušvelnintos karantino sąlygos, vartotojai prisitaikė prie tuometinės situacijos. Biurų svarba vistiek išliko aukštame lygyje ir įmonės neatsisakė patalpų skirtų biurams, nors darbo režimus pakoregavo pandemijos ribojimai.

Išaugusi būsto svarba pandemijos laikotarpiu apsaugojo NT rinką nuo didesnių neigiamų pasekmių. Taip pat gyventojams buvo svarbu apsaugoti savo lėšas nuo infliacijos. Išanalizavus pateiktus Registro centro duomenis galima teigti kad 2020 metais pandemija pristabdė NT rinką, tačiau 2021 metais būsto įsigijimo rodikliai siekė aukšumas, taip pat perkami žemės sklypai bei pastatai ir patalpos naujų projektų vystymui, komercinės ar logistikos veiklos plėtrai.

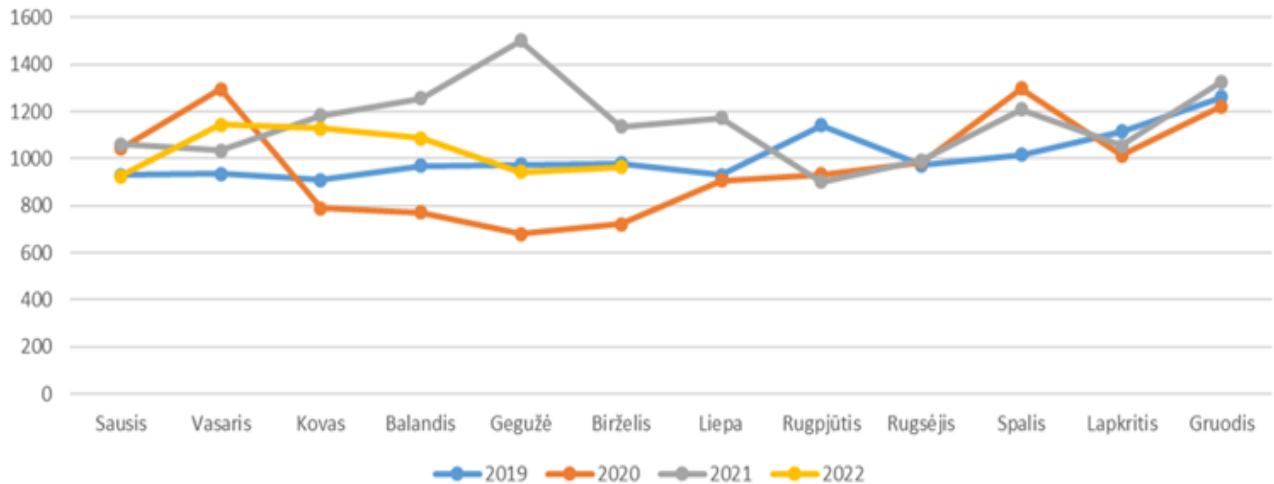
**Sudarytų nekilnojamo turto sandorių skaičius pagal miestus.** Neapibrėžtumas ir pokyčiai šalies ekonomikoje daro įtaką atsargesniam gyventojų vartojimui, todėl dalis pirkėjų atideda savo investicijas į nekilnojamąjį turtą tolimesniam laikui. Tokia situacija fiksuojama Covid-19 pandemijos pradžioje, NT rinkoje.



**25 pav.** Pirkimo sandoriais įregistruotų perleistų NT objektų skaičius, 2019 m. – 2022 liepos mėn. laikotarpiu (Registru centras)

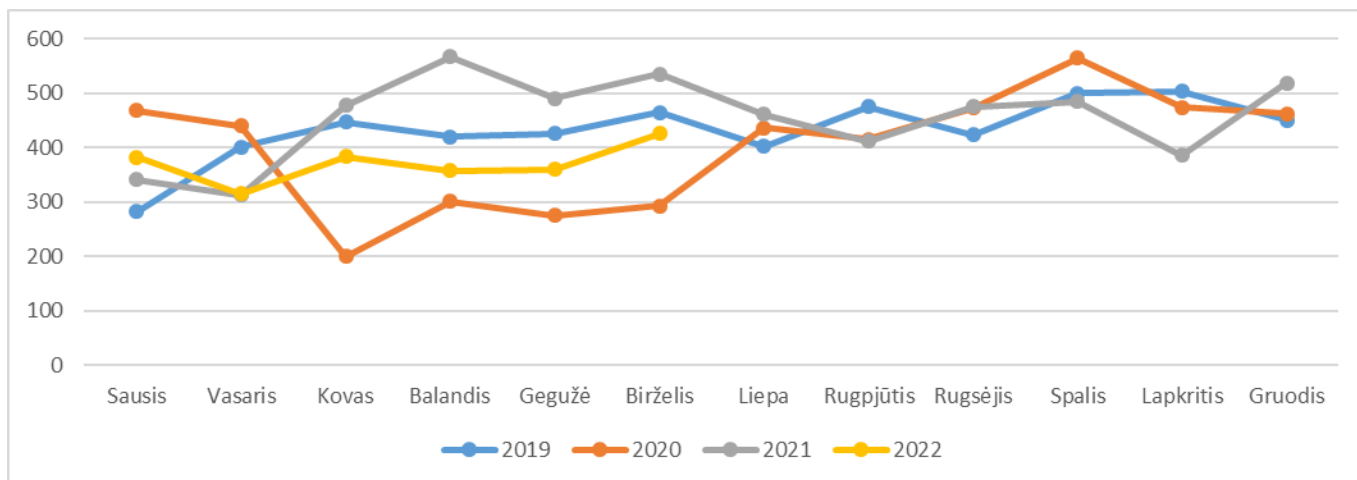
Registru centro pateiktuose duomenyse (25 pav.) matomi pokyčiai įregistruotuose NT objektuose tarp individualių ir butų pardavimų. Butų sandorių sudaroma daugiau nei individualių gyvenamųjų namų sandorių. Įregistruotų sandorių skaičiaus mažėjimas fiksuojamas 2020 m. kovo mėn.

prasidėjus pandemijai. Tuo metu įregistruota tik 714 gyvenamųjų individualių namų ir 1945 butų, priešingai nei sekančiais metais. 2021 m. kovo mėn. įregistruota 1364 gyvenamieji individualūs namai ir 3631 butai. Vėliau tais pačiais metais fiksuojama vis daugiau įregistruotų sandorių.



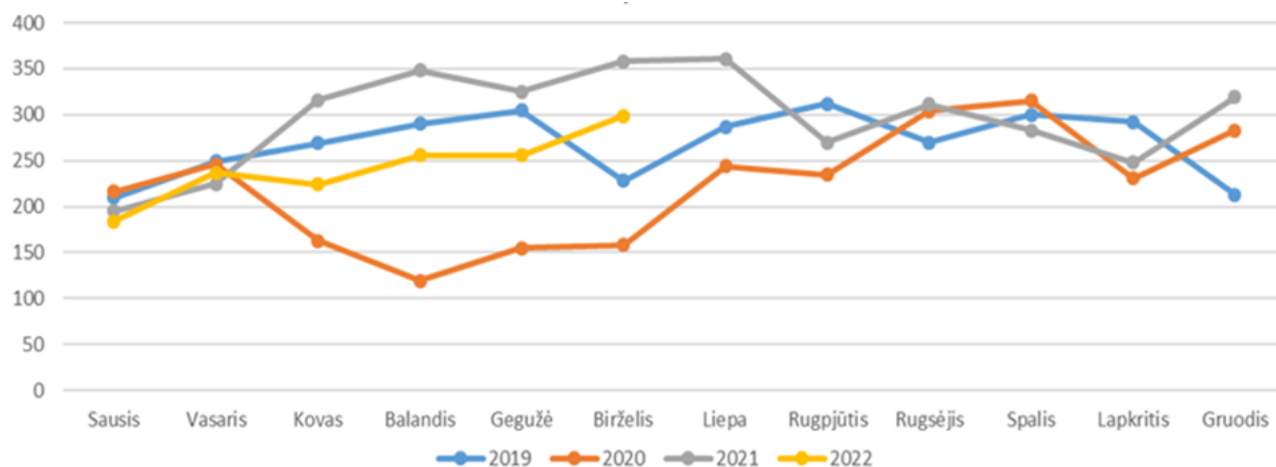
**26 pav.** Pirkimo sandoriais perleistų (notarų patvirtintų) butų skaičius Vilniuje, 2019 m. – 2022 liepos mėn. (Registru centras)

Vilniaus NT rinka išlieka aukštumose (26 pav.), lyginant kitų miestų NT rinkas. Lyginant priešpandeminius 2019 m. su 2020 m. prasidėjusiu pandeminiu laikotarpiu, pastebimas sumažėjęs pirkimo sandoriais perleistų butų skaičius. Iš šių metų, pagal ekspertų prognozes, 2020 metai NT rinkoje turėjo būti dar geresni nei 2019 m., tačiau Covid-19 pakoregavo ir NT rinkos plėtrą. 2021 metais, pirkimo sandorių skaičius sparčiai augo. Pastebimas spartus augimas nuo kovo iki gegužės mėn., priešingai nei prieš metus atitinkamu laikotarpiu. Iš viso per gegužės mėn. pasirašyta 1500 pirkimo sandorių Vilniuje. Taip pat lyginat kainas tuo pačiu laikotarpiu nuo 2019 m. ekonominės klasės būsto kaina padidėjo 5 proc., vidutinės – 4 proc., prestižinės – 5 proc. (LNTPA). NT rinkai buvo pasiūlyta 2 kartus mažiau butų nei 2019 m.



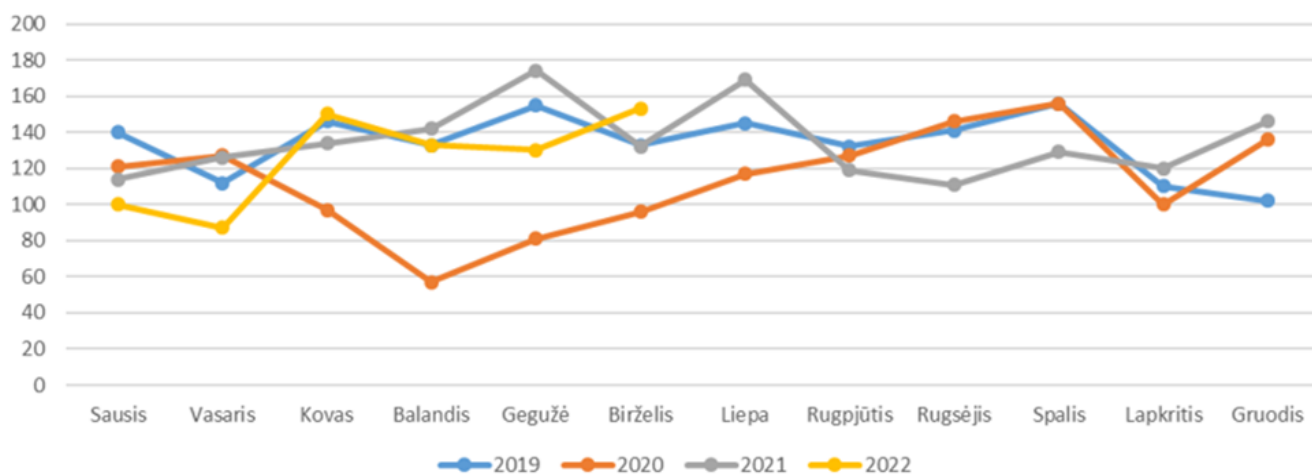
**27 pav.** Pirkimo sandoriais perleistų (notarų patvirtintų) butų skaičius Kaune, 2019 m. – 2022 liepos mėn.  
(Registrų centras)

Kauno NT rinka (27 pav.) nuo 2020 m. sustojo: balandį užregistruoti tik 301 butų pirkimo sandoriai, gegužės mėn. – 275, birželio mėn. – 293 pirkimo sandoriai. Kauno NT rinkos dėmesys daugiau skiriamas individualiems namams, labiau nei Vilniuje, todėl dėl karantino įvesto socialinio kontaktų ribojimo individualių namų ir kotedžų patrauklumas čia yra didesnis. 2021 m. kovo – balandžio mėn. fiksuojamas sandorių padidėjimas. Lyginant NT kainas su tuo pačiu laikotarpiu ekonominės klasės būsto kaina išaugo 7 proc., vidutinės – 9 proc., prestižinės – 9 proc. (LNTPA). Kauno NT rinkai pasiūlyta 3 kartus mažiau butų nei 2019 m.



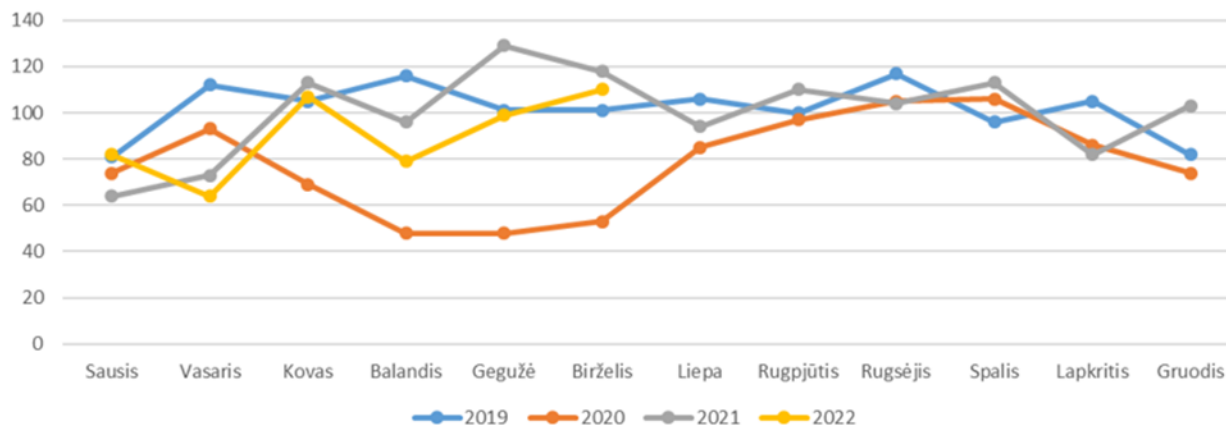
**28 pav.** Pirkimo sandoriais perleistų (notarų patvirtintų) butų skaičius Klaipėdoje, 2019 m. – 2022 liepos mėn.  
(Registrų centras)

Klaipėdos NT rinka (28 pav.) 2020 m., lyginant butų rinkos statistiką, aplenkė Kauną. Prasidėjus karantinui, į rinką nebuvo pristatytas nei vienas naujas NT projektas. Lyginant su 2019 m. tuo pačiu laikotarpiu, Klaipėdos NT kainos ekonominės ir vidutinės klasės butai augo nežymiai, prestižinėje klasėje kainos krito. Tai sudarė 2 – 3 proc., prestižinės klasės butų kainos sumažėjo 6 proc. (LNTPA). Per 2020 m. parduoda 3 kartus mažiau butų, nei 2019 m. Pastebimas sandoriais perleistų butų skaičiaus didėjimas nuo 2021 m. gegužės mėn. iki liepos mėn. Tam įtakos turėjo karantino ribojimai, o NT būsto įsigijimas Klaipėdoje gyventojams garantavo investicijas ateičiai, taip pat palanki geografinė padėtis ir šiltasis metų laikotarpis darė įtaką keisti gyvenamąją vietą. Taip pat nuotolinio darbo galimybės paspartino NT įsigijimo procesą Klaipėdoje.



**29 pav.** Pirkimo sandoriais perleistų (notarų patvirtintų) butų skaičius Lietuvos Šiauliuose, 2019 m. – 2022 liepos mėn. (Registru centras)

Šiaulių NT rinka (29 pav.) taip pat patyrė kritimą dėl Covid-19 pandemijos. Nuo 2020 m. vasario mėn. iki balandžio mėn. fiksuojamas pasirašytų NT sandorių mažėjimas. Balandžio mėn. sandoriais perleistų butų skaičius siekė tik 57. Žvelgiant į 2021 m., pastebimas sandorių skaičiaus augimas, priešingai nei prieš metus. Šiaulių NT rinkos kainos augo 3,9 proc. lyginant su ankstesnių metų tuo pačiu laikotarpiu.



**30 pav.** Pirkimo sandoriais perleistų (notarų patvirtintų) butų skaičius Panevėžyje, 2019 m. – 2022 liepos mėn. (Registrų centras)

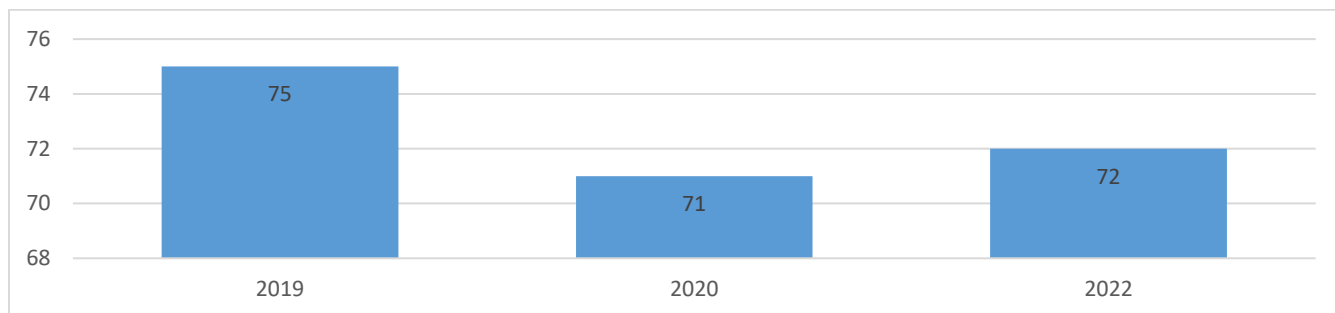
Panevėžio NT rinkoje (30 pav.) nuo 2020 m. vasario mėn. iki gegužės mėn. sudarytų butų sandorių skaičius mažėjo, lyginant su 2019 m. 2021 m. nuo balandžio mėn. pastebimas pirkimo sandoriais perleistų butų skaičiaus augimas. Panevėžio NT rinkos kainos augo 3,8 proc., lyginant su ankstesnių metų tuo pačiu laikotarpiu.

Lyginant visų didžiųjų Lietuvos miestų pirkimo sandoriais perleistų butų skaičiaus statistiką, galima teigti, kad visiems miestams 2020 metai buvo sunkesni, nei 2019 m., dėl pandemijos sukeltų padarinių. Pirmojo karantino įvedimas daugumai gyventojų, ketinusių įsigyti nekilnojamojo turto, sukėlė abejones, neapibrėžtumą dėl ateities. Antrosios pandemijos bangos laikotarpiu, 2021 m. gyventojų lūkesčiai išliko aukštesniame lygyje, nei pirmojo karantino metu. Todėl antroji pandemijos banga negąsdino gyventojų, dar labiau išaugo nekilnojamojo turto svarba. Galima daryti išvadą, kad Covid-19 pandemijos metu išaugęs nekilnojamojo turto poreikis išsaugojo NT rinką nuo neigiamų pasekmių.

**Lietuvos nekilnojamo turto plėtotojų lūkesčiai.** Lietuvos Nekilnojamo Turto plėtros asociacija skaičiuoja NT plėtotojų lūkesčių indeksą, kuris leidžia prognozuoti NT plėtotojų rinkos būklę. Šis indeksas leidžia numatyti perspektyvas metų laikotarpiui, leidžia prognozuoti NT kainas. NT rinkos svarbumas glaudžiai susijęs su bendrais rinkos lūkesčiais ir vertinant šalies ekonominę būklę.

Indekso reikšmės svyruoja nuo 0 iki 100 punktų. Jei reikšmė yra mažesnė nei 40 punktų, tai reiškia kad artimiausiu metu NT rinka gali tikėtis recesijos, jei indekso reikšmė svyruoja nuo 40 iki 50

punktų tai reiškia kad NT rinkoje vyrauja neapibrėžtumas, galima tikėtis stagnacijos. Jei indekso reikšmė viršija 50 punktų, tai reiškia kad, NT rinkoje vyrauja augimo tendencijos, kurios taip pat skatina ir Lietuvos ekonomikos augimą. Indeksas skaičiuojamas nuo 2014 m., pagal Markit Economics standartą.



**31 pav.** Lietuvos plėtotojų lūkesčių indeksas, apsaiciuotas punktais pagal Markit Economics standartą LNTPA, 2019 – 2022 m. (LNTPA)

Lyginant NT plėtotojų lūkesčių indekso reikšmes (31 pav.) matoma, kad optimistiškiausias indeksas buvo 2019 metais – siekė 75. 2020 metais indekso reikšmė buvo kiek žemesnė - 71. 2021 metais indeksas nebuvo skaičiuojamas dėl Covid-19 pandemijos. 2022 metais indekso vertė siekia 72.

2020 m. prasidėjus Covid-19 pandemijai, kuri bandė sugriauti pasitikėjimą ekonomika ir NT rinka, 2021 metais tapo galimybe augti NT rinkai, nors ir su apribotomis galimybėmis, kurios stabdė plėtrą labiau nei 2019 m. Labiausiai gyventojus įtakojantys veiksniai buvo ekonominė šalies situacija ir Covid-19 pandemija, gyventojų lūkesčiai, augantys statybos kaštai.

Apibendrinant šiuos nekilnojamo turto veiksniai bei Lietuvos NT plėtotojų lūkesčius, Covid-19 pandemijos akivaizdoje, pastebima kad, gyventojai prisitaikė prie besikeičiančių sąlygų, ribojimų. Nors prasidėjus karantinui pandemija kėlė daug nerimo dėl ateities, buvo neaišku kokie pokyčiai laukia ateityje, tačiau gyventojų ir NT plėtotojų lūkesčiai išliko aukštame lygyje. Šalyje sumažėjo emigrantų skaičius, darbo produktyvumas išliko aukštame lygyje, todėl NT rinka atlaikė pirmąją smūgį pandemijos pradžioje ir sparčiai kilo. NT būsto svarba Covid-19 pandemijos laikotarpiu buvo svarbiausiame lygmenyje. Covid-19 pandemijos laikotarpis truko neilgai, tačiau buvo gana ryškus šalies ekonominiuose rodikliuose ir NT rinkoje.

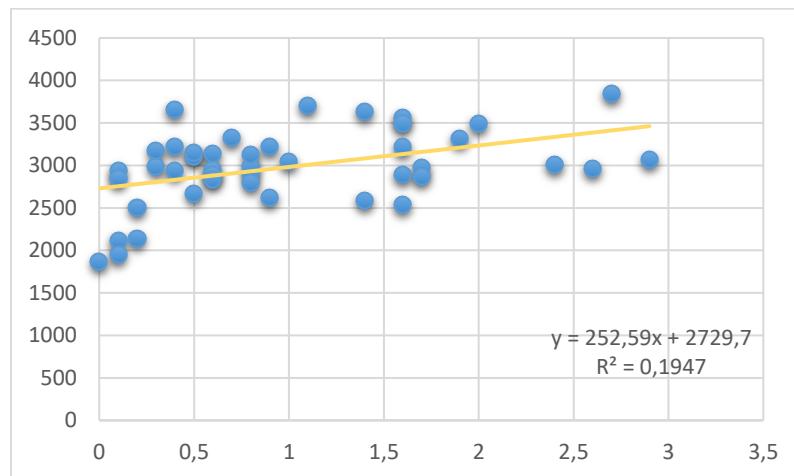


### 4.3. Lietuvos nekilnojamo turto rinkos pokyčių Covid-19 pandemijos laikotarpiu regresinė analizė

Norint nustatyti koks ekonominių veiksnių poveikis Covid-19 pandemijos laikotarpiu turėjo įtakos Lietuvos NT rinkai, atliktas tyrimas remiantis oficialiais statistiniais duomenimis. Tyrimui naudojami 2019 – 2022 m. duomenys ir ekonominiai rodikliai, atliekama regresinė analizė, kuriai reikalingi kintamieji ir nekintamieji rodikliai. Tyrimu siekiama nustatyti ryšius, skaičiuojant koreliacijos koeficientą tarp nepriklausomojo X ir kintamojo Y, kai nepriklausomas kintamasis: X – Lietuvos butų kainų indeksas (OHBI), o priklausomi kintamieji: Y – pirkimų sandoriais įregistruotų perleistų NT objektų skaičius, infliacijos pokyčio rodikliai, sudarytų sandorių skaičius pagal miestus.

Šių ryšių nustatymas įvertins ar tarp šių ekonominių rodiklių yra statistiniai ryšiai ir kokio jie stiprumo. Taip pat tai padės įvertinti kurie koeficientai, atliekant regresines lygtis, buvo reikšmingi ir didžiausi. Regresinė analizė atlikta naudojant Microsoft Exel programą, pasirenkant Scatter funkciją.

**Lietuvos butų kainų sandorių indekso ir pirkimo sandoriais įregistruotų perleistų butų skaičiaus regresinė analizė.** Atliekant regresinę analizę pasirenkami kintamieji – Lietuvos butų kainų indeksas ir pirkimo sandoriais įregistruotų perleistų butų skaičius. Naudojami 2019 – 2022 metų duomenys, aktualūs Covid-19 pandemijos laikotarpiui (3 priedas).



**32 pav.** Lietuvos butų kainų indeksas proc. ir pirkimo sandoriais įregistruotų perleistų butų skaičiaus regresinė analizė 2019 m. – 2022 liepos mėn.

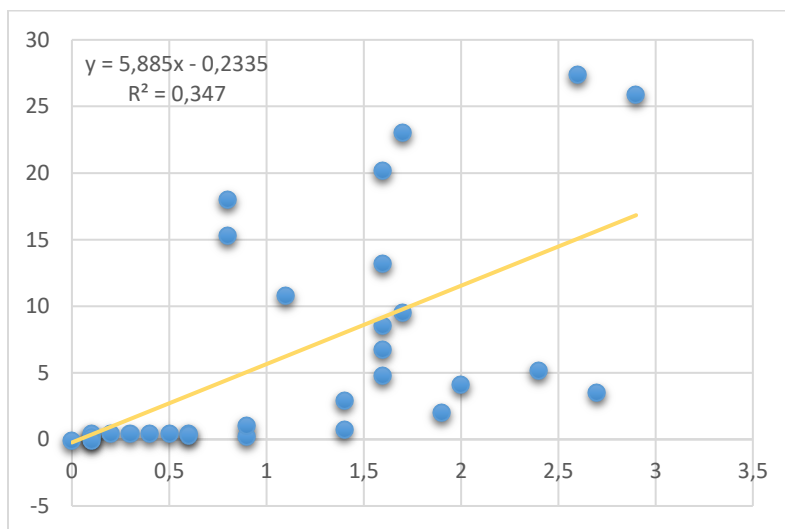
Determinacijos koeficientas yra 0,1947. Tai reiškia kad ryšys tarp kintamųjų yra labai silpnas (32 pav.). Tai parodo kad Lietuvos butų kainų indekso kitimas turi labai silpną įtaką butų skaičiaus

augimui. Lyginant 2019 metus su vėlesniais metais kai prasidėjo Covid-19 pandemija, ekonomikos augimas buvo stabilus ir nebuvo įtakojama pandemijos metu vykstančių pokyčių. 2020 metais kovo viduryje prasidėjus Covid-19 pandemija pristabdė butų sandorių augimą, ko pasekoje sumažėjo ir Lietuvos butų kainų indeksas. Galima daryti išvadą, kad sumažėjus sudarytų sandorių skaičiui, mažiau įtakos buvo daroma ir Lietuvos butų kainų indeksui. 2021 metais pakilęs butų kainų indeksas nesustabdė pirkėjų įsigyti nekilnojamo turto. Tai atsispindi ir 2021 m. NT duomenų statistikoje. 2022 metų pradžioje, NT rinkoje situacija buvo panaši lyginant su 2021 metais, butų kainų indeksas išaugo, lyginant su praėjusiais metais, nors sudarytų sandorių skaičius kito nežymiai.

Iš gautų regresinės analizės rodiklių galima teigti, kad Lietuvos butų kainų indeksas pandemijos laikotarpiu mažai įtakuoja naujų butų sandorių sudarymą. Santykis tarp šių rodiklių labai silpnas ir šie rodikliai labai silpnai įtakuoja vienas kitą.

**Infliacijos ir butų kainų indekso regresinė analizė.** Regresinei analizei atlikti taip pat naudojami infliacijos rodikliai. Infliacija parodo kaip kinta bendras kainų lygis šalyje, tam tikru laikotarpiu. NT rinkoje tai labai svarbus veiksnys, lemiantis pardavėjų ir pirkėjų tolimesnius sprendimus, norint vystyti NT projektą ar įsigyti gyvenamąjį būstą. Regresinėje analizėje naudojamas infliacijos pokytis procentais 2020 – 2022 m. liepos mėn. laikotarpiui.

Regresinei analizei atlikti naudojami kintamieji – Lietuvos butų kainų indeksas ir infliacijos pokytis procentais 2020 – 2022 m. liepos mėn. laikotarpiu.

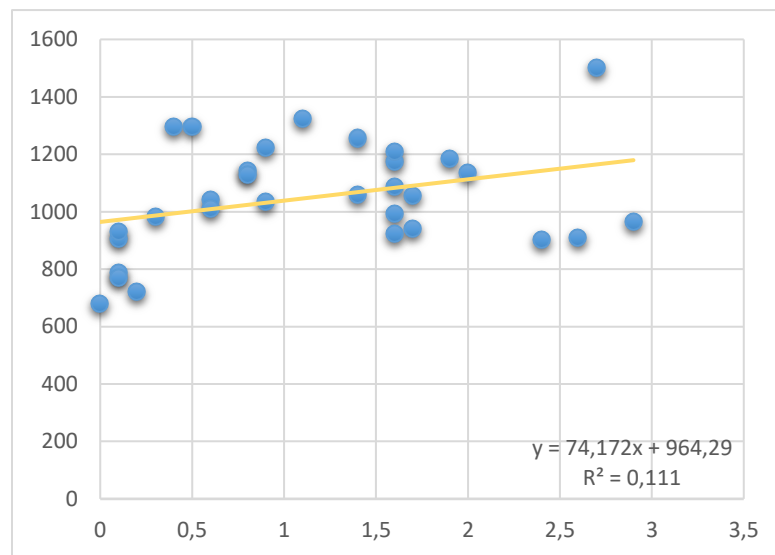


**33 pav.** Lietuvos butų kainų indeksas ir infliacijos pokytis procentais 2020 – 2022 m. liepos mėn.

Determinacijos koeficientas yra 0,347. Tai reiškia kad ryšys tarp kintamųjų yra silpnas (33 pav). Ryšys parodo kad padidėjusi infliacija neturėjo įtakos Lietuvos butų kainų indekso augimui. Pagal gautus duomenis galima daryti išvadą, kad Covid-19 pandemija mažai įtakojo NT būsto įsigijimą, nors ir infliacijos augimas yra žymiai pastebimas.

**Butų sandorių skaičiaus pagal miestus ir butų kainų indekso regresinė analizė.** Sudarytų sandorių skaičius pagal miestus ir Lietuvos butų kainų indeksas regresinei analizei parodo koks ryšys yra tarp šių kintamųjų. NT rinkos pasiskirstymas Lietuvoje yra netolygus, sudaromas skirtingas sandorių skaičius. Tačiau kylant infliacijai, kyla ir NT turto vertė, nepriklausomai nuo regiono, kuriame yra nekilnojamas turtas. Todėl remiantis butų kainų indeksu ir sandorių skaičiumi kiekviename mieste apskaičiuojama regresinė lygtis, parodanti kaip kintamieji yra svarbūs vienas nuo kito.

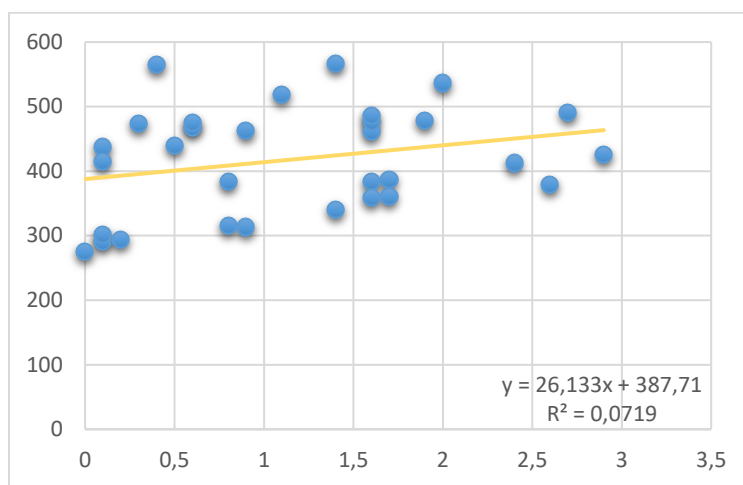
Regresinė analizė atliekama naudojant sudarytų sandorių skaičių Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje 2020 – 2022 m. liepos mėn laikotarpiu. Didžiausiuose Lietuvos miestuose, Vilniuje. Kaune ir Klaipėdoje, sandorių sudaryta daugiausiai.



**34 pav.** Lietuvos butų kainų indeksas proc. ir sudarytų sandorių skaičius pagal miestus, Vilnius

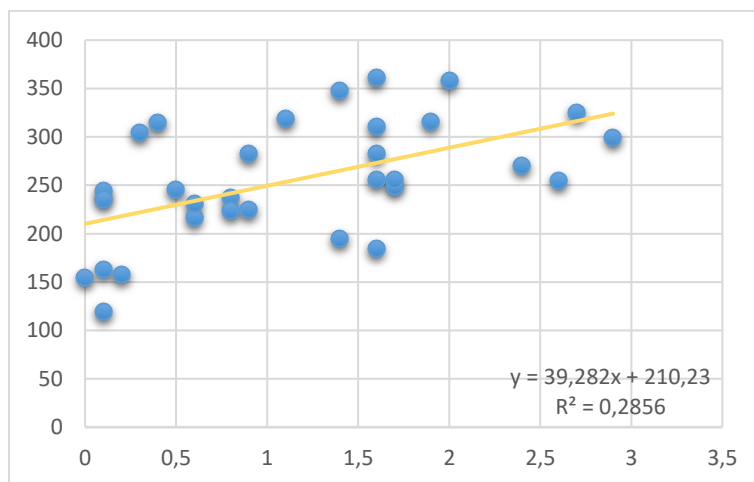
Determinacijos koeficientas yra 0,111. Tai reiškia kad ryšys tarp kintamųjų yra silpnas (34 pav.). Covid-19 pandemijos metu būstų perkamumui Lietuvos butų kainų indeksas Vilniaus mieste darė silpną

įtaką. Nors ir pandemijos pradžioje buvo sumažėjusi NT būstų paklausa, sekantys pandemijos metai buvo ryškūs NT rinkoje.



**35 pav.** Lietuvos butų kainų indeksas proc. ir sudarytų sandorių skaičius pagal miestus, Kaunas

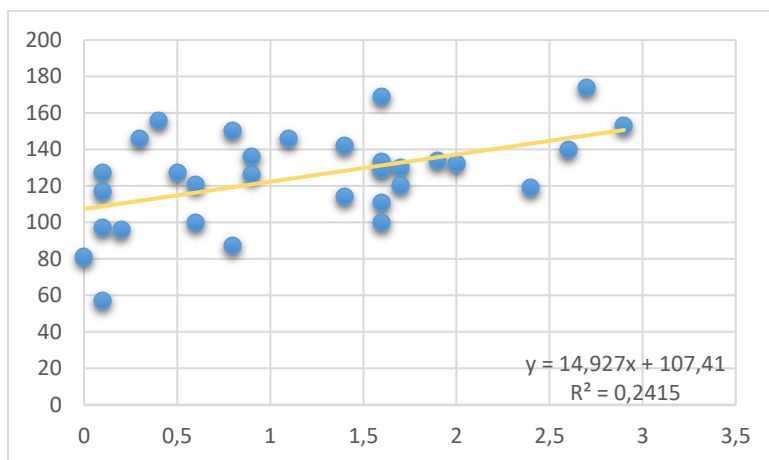
Determinacijos koeficientas yra 0,0719. Tai reiškia kad ryšys tarp kintamųjų yra labai silpnas (35 pav.). Kaune per pandemijos laikotarpį sudaryta daugiausiai sandorių, tai leidžia daryti išvadą kad pakilusios NT kainos įtakos neturėjo sandorių sudarymui.



**36 pav.** Lietuvos butų kainų indeksas proc. ir sudarytų sandorių skaičius pagal miestus, Klaipėda

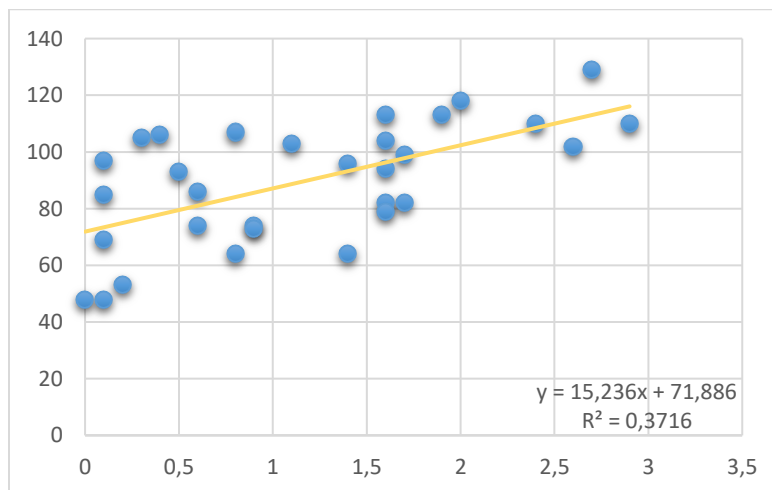
Determinacijos koeficientas yra 0,2856. Tai reiškia kad ryšys tarp kintamųjų yra silpnas (36 pav.). Klaipėdoje per visą pandemijos laikotarpį nebuvo pristatytas nei vienas naujas NT projektas, butų

pardavimai nemažėjo. Palanki geografinė padėtis ir geri orai vasaros laikotarpiu paspartino NT rinkos augimą. Didelės įtakos neturėjo nei kylančios NT kainos, todėl tarp šių kintamųjų ryšys silpnas.



**37 pav.** Lietuvos butų kainų indeksas proc. ir sudarytų sandorių skaičius pagal miestus, Šiauliai

Determinacijos koeficientas yra 0,2415. Tai reiškia kad ryšys tarp kintamųjų yra silpnas (37 pav.). Pagal determinacijos koeficientą situacija Šiauliuose panaši į Klaipėdos. Nors ir kaip ir visuose regionuose pandemijos pradžioje fiksuojamas sumažėjęs sudarytų sandorių skaičius, tačiau vėlesniu laikotarpiu pastebimas sudarytų sandorių skaičiaus augimas ir Šiauliuose. Silpnas ryšys tarp kintamųjų parodo kad, butų kainų indeksas mažai įtakojo NT sandorių sudarymą.



**38 pav.** Lietuvos butų kainų indeksas proc. ir sudarytų sandorių skaičius pagal miestus, Panevėžys

Determinacijos koeficientas yra 0,3716. Tai reiškia kad ryšys tarp kintamųjų yra silpnas (38 pav.). Panevėžyje kintamųjų ryšys tarp Lietuvos butų kainų indekso ir sudarytų sandorių skaičius parodo kad, išaugusios NT būstų kainos pirkėjams darė silpną įtaką. Nors determinacijos koeficientas kiek aukštesnis nei kituose miestuose, tačiau sudarytų sandorių skaičius šiuo pandemijos laikotarpiu šoktelėjo į viršų.

Peržvelgus visus gautus rodiklius galima teigti kad, tiriamųjų rodiklių tarpusavio ryšiai silpni, tai reiškia, kad šie kintamieji turėjo silpną įtaką vienas kitam. Pandemijos laikotarpis NT rinkai atnešė pokyčių ir pakoregavo vykstančius procesus, nulėmė gyventojų sprendimus nekilnojamo turto įsigijimui. Tačiau NT rinka nesustojo ir prisitaikius prie pandemijos apribojimų, buvo fiksuojama sparti plėtra, pristatyta daug naujų NT objektų, bei išaugo gyventojų susidomėjimas nekilnojamo turto objektais bei jo įsigijimu. Todėl net išaugęs Lietuvos butų kainų indeksas, padidėjusi infliacija, ir spartus NT pirkimas visuose regionuose vartotojų neišgąsdino įsigyti būstus. Ryšiai tarp tiriamų veiksnių rodiklių gana silpni, tai parodo kad Covid-19 pandemija nesukėlė rimtų pasekmių NT rinkai, o tik dar labiau paskatino pasiūlą ir paklausą nekilnojamo turto objektams įsigyti. Išaugęs NT poreikis pandemijos metu apsaugojo NT rinką nuo neigiamų pasekmių, buvo prisitaikyta prie kintančių darbo sąlygų ir NT rinkos veikla vystyta sėkmingai.

## Išvados

Teoriniai Covid-19 pandemijos poveikio tyrimai Lietuvos NT rinkai tyrimai ir atliktas šios temos statistinis praktinis tyrimas, sąlygojo tokias magistrinio darbo išvadas:

1. Nustatyta, kad užsienio ir Lietuvos autorių moksliniuose darbuose pateikiami du skirtingi požiūriai į NT rinkos klasifikavimą: 1) NT turtas apibrėžiamas kaip objektas – pastatas, statinys patalpa arba kaip paslaugos – objektas naudojamas konkrečioms tikslams. Literatūroje išryškėjo, kad daugiau dėmesio kreipiamas į NT rinką, kaip į paslaugą, akcentuojant NT rinkos svarbumą valstybės ekonomikai ir jos plėtrai. Galima teigti, kad mokslinėje literatūroje pasigendama NT rinkos tyrimų pagal objekto esamą vietą, nurodant konkrečias pastato charakteristikas, kurios būtų naudingos atliekant NT rinkos tyrimus.

2. Tyrimai parodė, kad NT rinka charakterizuojama kaip fizinis, ekonominis, teisinis ir socialinis objektas. Remiantis atlikta literatūros analize, NT rinkos pokyčius lemia makroekonominiai ir mikroekonominiai veiksniai, kurių kompleksinis poveikis turi įtakos NT kainos lygiui, kreditavimo sąlygoms NT būstui įsigyti, NT įperkamumui. Didelį poveikį turi gyventojų pajamų lygis, nedarbas, infliacija, investicijų srautai, progresas šalyje.

3. Iširtuose NT rinkos tyrimams taikomose koncepcijose ir metoduose, NT rinkai Covid-19 pandemijos laikotarpiu, kaip tyrimų objektui, skiriamas nepakankamas dėmesys. Lyginamoji tyrimo analizė atliekama skirtingais lygmenimis, naudojant nevienodą statistinių rodiklių skaičių. Siekiant griežtesnės NT rinkos analizės metodikos, lyginamoji statistinė analizė buvo atlikta išskiriant Lietuvos NT makroaplinkos ir mikroaplinkos veiksniais. O atlikta Lietuvos nekilnojamo turto rinkos pokyčių Covid-19 pandemijos laikotarpiu regresinė analizė parodė kad, tarpusavyje ryšiai tarp tiriamųjų kintamųjų (Lietuvos butų kainų sandorių indeksas, pirkimo sandoriais įregistruotų perleistų butų skaičius, infliacija, butų sandorių skaičius pagal miestus) yra silpni. Iš gautų rodiklių galima teigti, kad pandemija atnešė nemažai permąnt NT rinkai, tačiau buvo greitai persiorientuota prie pasikeitusių sąlygų, todėl NT rinka Covid-19 pandemijos laikotarpiu išliko stabili.

4. Atlikus Lietuvos NT rinkos makroaplinkos analizę Covid-19 pandemijos laikotarpiu, nustatyta:

- Pasaulyje prasidėjusi Covid-19 pandemija nors iš pradžių pristabdė NT rinką, nuo 2021 m. suaktyvino sandorių skaičiaus augimą ir susidomėjimą NT objektais. Nors ir NT būstų kainos augo, tačiau Covid-19 pandemija NT rinkai neigiamų pasekmių neturėjo.

- NT rinkai Covid-19 pandemijos laikotarpis tapo iššūkiu. Įvairūs pandemijos ribojimai pakeitė gyventojų įpročius. Išaugo NT būsto svarba – dauguma biurų persikėlė į nuotolinio darbo režimą, investavimas į NT rinkos objektus – baimė kad infliacija sumažins pinigų vertę. Pandemija sukėlė paniką visose srityse, kas atsispindėjo ir NT rinkoje.
- Ekonominiai veiksniai išskiriami kaip lemiami veiksniai, turintys daugiausiai įtakos NT rinkos pokyčiams. Makroekonominiai (BVP, tiesioginės užsienio investicijos, teisiniai, demografiniai, socialiniai veiksniai, užimtumo ir nedarbo rodikliai) ir mikroekonominiai (gyvenamųjų būstų indeksas, baigtų statyti būstų skaičius, pradėtų statyti būstų skaičius, leistų statyti būstų skaičius, bendri nekilnojamo turto rodikliai, sudarytų NT sandorių skaičius pagal miestus, Lietuvos nekilnojamo turto lūkesčiai) veiksniai atskleidžia kokią įtaką darė ir kas lėmė NT rinkos augimą Covid-19 pandemijos metu. Išanalizavus šiuos rodiklius galima teigti kad, NT rinka greitai persiorientavo prie pandemijos ribojimų, gyventojai taip pat šiuo laikotarpiu pirko NT objektus.

5. Atlikus Lietuvos NT rinkos mikroaplinkos Covid-19 pandemijos laikotarpiu analizę, nustatyta kad:

- Covid-19 pandemija pakoregavo NT kainas ir kitus kintančius rodiklius. Pandemijos metu keitėsi būsto paklausos ir pasiūlos rodikliai, taip pat keitėsi ir rinkos dalyvių lūkesčiai, pirkimo įpročiai.
- Pandemijos laikotarpiu mažiausiai NT sandorių sudaryta 2020 m. kovo – balandžio mėn. Mažiausiai sandorių sudaryta kovo mėn. – 677 individualių namų sandoriai, gegužės mėn. - 1865 butų sandoriai. Lyginant su ankstesnių metų rodikliais (2019 m.) sandorių sudaryta 3 kartus mažiau. Daugiausiai sandorių sudaryta 2021 m. liepos mėn. – 1630 individualių namų sandoriai, gegužės mėn. - 1585 butų sandoriai.
- Daugiausiai NT sandorių sudaryta didžiuosiuose Lietuvos miestuose: Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje. Taip pat padaugėjo NT sudarytų būstų sandorių užmiesčiuose ar savivaldybių rajonuose, išaugo žemės sklypų pardavimai, ne gyvenamųjų pastatų ir patalpų skaičius.
- Stabilizuoti padėtį valstybėje Covid-19 pandemijos laikotarpiu imamasi visose srityse, taip pat ir NT rinkoje. Nors ir buvo įvedami karantinai, griežtinami apribojimai įvairiose srityse, NT rinka nesustojo ir prisitaikius prie pandemijos apribojimų, buvo fiksuojama sparti plėtra, pristatyta daug naujų NT objektų, išaugo gyventojų susidomėjimas NT objektais bei jo įsigijimu.



- Pagal Lietuvos Nekilnojamo Turto Asociacijos apskaičiuotą Lietuvos plėtotojų lūkesčių indeksą, prognozės NT rinkai buvo teigiamos tiek 2020 metams, tiek 2022 metams. 2021 m. dėl pandemijos indeksas nebuvo skaičiuojamas. Nors Covid-19 laikotarpis truko neilgai, tačiau buvo gana ryškus valstybės ekonomikoje ir NT rinkoje.

6. Atlikus Covid-19 pandemijos poveikio Lietuvos NT rinkai regresinę analizę, nustatyta:

Regresinėje analizėje tiriamas ryšys tarp kintamųjų: Lietuvos butų indekso, pirkimo sandoriais įregistruotų perleistų NT objektų (butų) skaičiaus, infliacijos pokyčio, sudarytų butų sandorių skaičiaus pagal miestus. Gauti rezultatai parodė kad, ryšiai tarp tiriamųjų kintamųjų yra gana silpni, todėl galima teigti kad, Covid-19 pandemija nesukėlė rimtų pasekmių NT rinkai. Covid-19 pandemija sukėlė daug permainų, apribojo gyventojų judėjimą, tačiau NT rinka išliko stabili, nors šalies ekonomika kėlė daug iššūkių. Nekilnojamo turto poreikis pandemijos metu apsaugojo NT rinką nuo neigiamų pasekmių.

## Literatūros sąrašas

1. *Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos ciklai* Galinienė B., Marčinskas A., Malevskienė S. <<https://etalpykla.lituanistikadb.lt/object/LT-LDB-0001:J.04~2006~1367151896332/J.04~2006~1367151896332.pdf>> [žiūrėta 2022.12.11] interaktyvi nuoroda
2. *BVP tenkantis vienam gyventojui, to meto kainomis, eur* <[https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=bb65c213-be44-486c-8682-701434594ebc#/>](https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=bb65c213-be44-486c-8682-701434594ebc#/) [žiūrėta 2022.12.11] interaktyvi nuoroda
3. *Covid-19 and finance: Agendas for future research* Goodell W. J., 2020 <<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1544612320303974?via%3Dihub>> [žiūrėta 2022.12.18] interaktyvi nuoroda
4. *Ekonominio skatinimo ir Koronaviruso (Covid-19) sukeltų pasekmių mažinimo priemonių plano tikslo – padėti verslui išsaugoti likvidumą – įgyvendinimo teisėtumas* Aukščiausioji Audito Institucija. 2021 m. p. 12 – 15
5. *Ekonomikos terminų žodynas* Vainienė R., 2008. Tyto alba
6. *Europe Real Estate Yearbook 2005 (Europe Real Estate: Assets, Industry Trends, Market Players)* <[https://books.google.lt/books?id=E4qby3OVNLQC&printsec=frontcover&source=gbs\\_atb&redir\\_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.lt/books?id=E4qby3OVNLQC&printsec=frontcover&source=gbs_atb&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false)> [žiūrėta 2022.12.18] interaktyvi nuoroda
7. *Finansų krizė ir nauji sprendimai Europos Sąjungoje* Čičinskas J., Dulkys A., 2013 <[https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:tWeeYk3r9GsJ:https://lietuvai.lt/wiki/Ar%25C5%25ABnas\\_Dulkys&cd=2&hl=lt&ct=clnk&gl=lt](https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:tWeeYk3r9GsJ:https://lietuvai.lt/wiki/Ar%25C5%25ABnas_Dulkys&cd=2&hl=lt&ct=clnk&gl=lt)> [žiūrėta 2022.12.18] interaktyvi nuoroda
8. *Europos skiepijimo informacijos portalas* <<https://www.vaccination-info.eu/lt>> [žiūrėta 2022.12.11]
9. *Gyvenamosios aplinkos atnaujinimas* Kaklauskas A., 2012 <[https://www.researchgate.net/publication/286925212\\_Gyvenamosios\\_aplinkos\\_atnaujinimas](https://www.researchgate.net/publication/286925212_Gyvenamosios_aplinkos_atnaujinimas)> [žiūrėta 2022.12.18] interaktyvi nuoroda
10. *How would the COVID-19 pandemic reshape retail real estate and high streets through acceleration of E-commerce and digitalization?*

- <<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2226585621000327>> [žiūrėta 2022.12.15] interaktyvi nuoroda
11. *Impact of Covid-19 on transportation* Mogaji E., 2020  
<<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2590198220300658?via%3Dihub>>  
[žiūrėta 2022.12.18] interaktyvi nuoroda
  12. *Infliacijos skaičiuokė* <<https://estatistika.stat.gov.lt/skaiciuokle/>> [žiūrėta 2022.12.11]  
interaktyvi nuoroda
  13. *Investicijų dinamika Lietuvoje ir ES* Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministerija <<https://eimin.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/investiciju-veiklos-sritis/investiciju-dinamika-lietuvoje-ir-es>> [žiūrėta 2022.12.11] interaktyvi nuoroda
  14. *Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerija* <<https://sam.lrv.lt/>> [žiūrėta 2022.12.11] interaktyvi nuoroda
  15. *Lietuvos nekilnojamojo turto rinka – ekonominės sistemos raidos išdava* Kvedaravičienė I. 2009  
<<https://etalpykla.lituanistikadb.lt/object/LTLDB0001:J.04~2009~1367165539914/J.04~2009~1367165539914.pdf>> [žiūrėta 2022.12.11] interaktyvi nuoroda
  16. *Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija* <<https://Intpa.lt/>> [žiūrėta 2022.12.15]  
interaktyvi nuoroda
  17. *Nacionalinė žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai* <<https://www.nzt.lt/go.php/lit/Zemes-sklypu-formavimo-ir-pertvarkymo-projektai>> [žiūrėta 2022.12.16] interaktyvi nuoroda
  18. *Nekilnojamojo turto kainų „Burbulo“ kompleksinis vertinimas* Keizerienė E., 2016. Daktaro disertacija <<https://www.lituanistika.lt/content/70697>> [žiūrėta 2022.12.11] interaktyvi nuoroda
  19. *Nekilnojamojo turto vertinimas* Raslanas S., Jūratė J. 2012, Vilnius  
<[http://dspace.vgtu.lt/bitstream/1/1769/1/1433\\_Raslanas\\_Sliogeriene.pdf](http://dspace.vgtu.lt/bitstream/1/1769/1/1433_Raslanas_Sliogeriene.pdf)> [žiūrėta 2022.12.18] interaktyvi nuoroda p. 21- 55
  20. *Nekilnojamojo turto rinkos ciklų valdymo vertinimas ir modeliavimas* Azbainis V., daktaro disertacija, 2013. <https://repository.mruni.eu/handle/007/15926p.14> – 31 [žiūrėta 2022.12.18] interaktyvi nuoroda

21. *Nekilnojamojo turto rinkos pokyčiai ekonomikos šoko kontekste: Lietuvos atvejis* Pilinkienė V., Stundžienė A., Stankevičius E., Grybauskas A., 2020. <<https://www.ebooks.ktu.lt/einfo/1541/nekilnojamojo-turto-rinkos-pokyciai-ekonomikos-soko-kontekste-liuvos-atvejis/>> [žiūrėta 2022.12.15] interaktyvi nuoroda p. 13 – 41
22. *Oficialiosios statistiko portalas* Pagrindiniai šalies rodikliai <<https://osp.stat.gov.lt/pagrindiniai-salies-rodikliai>> [žiūrėta 2022.12.18] interaktyvi nuoroda
23. *Regionų atsparumo ekonominiams šokams vertinimas* Palekienė O., daktaro disertacija 2016. <<https://epubl.ktu.edu/object/elaba:17014017/>> [žiūrėta 2022.12.18] interaktyvi nuoroda
24. *Nekilnojamo turto rinkos apžvalgos „Ober-Haus“* <[https://www.oberhaus.lt/rinkos\\_apzvalgos/ohbi/](https://www.oberhaus.lt/rinkos_apzvalgos/ohbi/)> [žiūrėta 2022.12.15] interaktyvi nuoroda
25. *Nekilnojamo turto registro duomenys* <<https://www.registrucentras.lt/p/1074>> [žiūrėta 2022.12.16] interaktyvi nuoroda
26. *Nekilnojamo turto rinkos apžvalgos In Real* <<https://www.inreal.lt/nt-rinkos-tyrimai/rinkos-apzvalgos>> [žiūrėta 2022.12.15] interaktyvi nuoroda
27. *Nekilnojamojo turto kainų „burbulo“ kompleksinis vertinimas* Keizerienė E., daktaro disertacija, 2016. <<http://talpykla.elaba.lt/elaba-fedora/objects/elaba:16788149/datastreams/MAIN/content>> [žiūrėta 2022.12.17] interaktyvi nuoroda p. 49 -97
28. *Karantinas šalyje Korona Stop* <<https://koronastop.lrv.lt/lt/naujienos/karantinas-salyje>> [žiūrėta 2022.12.15] interaktyvi nuoroda
29. *KTU ekonomistai: ekonomikos šokas – valstybei skolintis ar taupyti?* <<https://ktu.edu/news/ktu-ekonomistai-ekonomikos-sokas-valstybei-skolintis-ar-taupyti/>> [žiūrėta 2022.12.15] interaktyvi nuoroda
30. *Duomenų statistinė analizė* <<http://spsspagalba.lt/>> [žiūrėta 2022.12.18] interaktyvi nuoroda
31. *Lietuvos įmonių finansinio atsparumo ekonominiam Covid-19 šokui ir skirtingų ekonominių veiklų nuostolių vertinimas* Norvaišienė R., Stankevičienė J., Benetytė R., Bruneckienė J., Rapsikevičius J., Janilionis V., Krušinskas R. 2021. <<https://www.ebooks.ktu.lt/eb/1547/liuvos-imoniu-finansinio-atsparumo-ekonominiam-covid-19-sokui-ir-skirtingu-ekonominiu-veiklu-nuostoliu-vertinimas/>> [žiūrėta 2022.12.15] interaktyvi nuoroda p. 16 - 45

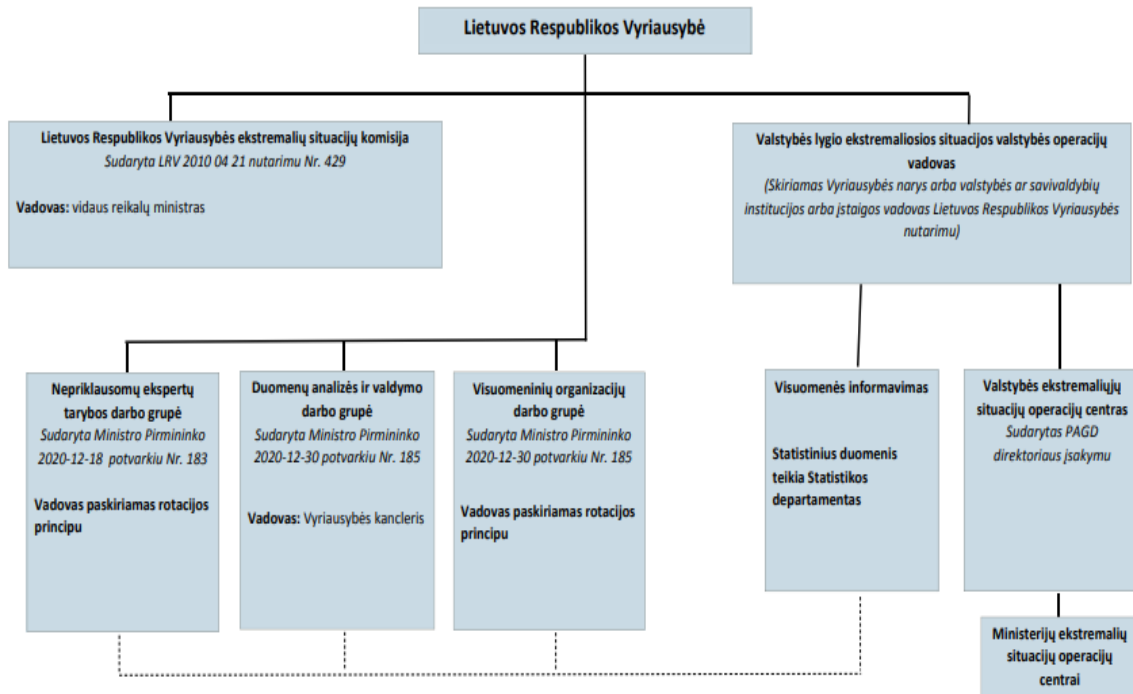
32. *Lietuvos Respublikos Nekilnojamo Turto registro įstatymas* <<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.31770?jfwid=-fxdp8r1t>> [žiūrėta 2022.12.11] interaktyvi nuoroda
33. *Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerija Covid-19 valdymo strategija ir priemonės* <<https://sam.lrv.lt/lt/koronavirusas/informacija-visuomenei/covid-19-valdymo-strategija-ir-priemones>> [žiūrėta 2022.12.16] interaktyvi nuoroda
34. *Lietuvos ekonomikos ir NT rinkos apžvalga* In real <[http://archyvas.lntpa.lt/wp-content/uploads/2021/02/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2020-2021\\_INREAL-Siauliu-bankas-COBALT\\_2021-02-09.pdf](http://archyvas.lntpa.lt/wp-content/uploads/2021/02/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2020-2021_INREAL-Siauliu-bankas-COBALT_2021-02-09.pdf)> [žiūrėta 202.11.12] interaktyvi nuoroda, p. 7 – 34
35. *Lietuvos NT plėtotojų lūkesčių indeksas 2020* <[http://lntpa.lt/wp-content/uploads/2020/02/5.-JJursyte\\_LNTPA-Lukesciu-indeksas.pdf](http://lntpa.lt/wp-content/uploads/2020/02/5.-JJursyte_LNTPA-Lukesciu-indeksas.pdf)> [žiūrėta 2020.12.11] interaktyvi nuoroda
36. *Lietuvos banko apžvalgos ir leidiniai* <<https://www.lb.lt/lt/apzvalgos-ir-leidiniai/category.40/series.185>> [žiūrėta 2022.12.15] interaktyvi nuoroda
37. *Lietuvos nekilnojamojo turto rinka: nekilnojamojo turto ir statybos sąnaudų kainų analizė* Simanavičienė Ž., Keizerienė E., Žalgirytė L., 2012 <<https://etalpykla.lituanistikadb.lt/fedora/objects/LT-LDB-0001:J.04~2012~1367186663442/datastreams/DS.002.0.01.ARTIC/content>> [žiūrėta 2022.12.18] interaktyvi nuoroda
38. *Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas* <<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.402800>> [žiūrėta 2022.12.18] interaktyvi nuoroda
39. *Lietuvos Respublikos nekilnojamo turto mokesčio įstatymas* <<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.257650>> [žiūrėta 2022.12.18] interaktyvi nuoroda
40. *Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymų suvestinė* <<https://www.etar.lt/portal/lt/legalActEditions/TAR.38E82AA2664C?faces-redirect=true>> [žiūrėta 2022.12.18] interaktyvi nuoroda
41. *Manias, Panics, and Crashes. A History of Financial Crises* Kindleberger C., Aliber R. 2005 <<https://link.springer.com/book/10.1007/978-1-137-52574-1>> [žiūrėta 2022.12.18] interaktyvi nuoroda

42. *Pastatų energinio naudingumo sertifikavimo reglamentas* Lietuvos pastatų sertifikavimo centras <<https://www.kskompanija.lt/pastatu-energinio-naudingumo-sertifikavimo-reglamentas/>> [žiūrėta 2022.12.11] interaktyvi nuoroda
43. *Pasaulio Sveikatos Organizacija koronaviruso protrukį paskelbė pandemija* <<https://www.vz.lt/verslo-aplinka/2020/03/11/koronavirusaspasaulyjeuzkratasufiksiuotas-turkijoje-susirgo-jk-sveikatos-ministre>> [žiūrėta 2022.12.16] interaktyvi nuoroda
44. *Su Covid-19 susijusių ekonominės veiklos aprobų ir valstybės intervencinių priemonių poveikio Klaipėdos regiono įmonėms efektyvumo vertinimas* Klaipėdos universiteto socialinių ir humanitarinių mokslų fakulteto katedra. Lietuvos mokslo taryba 2020 <<https://www.klaipeda.lt/lt/naujienos/verslui/7658/klaipedos-universiteto-mokslininkai-pristate-karantinini-klaipedos-regiono-verslo-paveiksla:1172?lang=lt>> [žiūrėta 2022.12.11] interaktyvi nuoroda p. 19 – 33
45. *Taikomoji regresinė analizė socialiniuose tyrimuose* Čėkanavičius V., Murauskas G., 2014 <<http://www.statistika.mif.vu.lt/wp-content/uploads/2014/04/regresine-analize.pdf>> [žiūrėta 2022.12.18] interaktyvi nuoroda p. 16 - 30
46. *The Prognostics for Credit Shockd (Financial Crisis) and Insights for Mitigating Consequences* <<https://www.inzeko.ktu.lt/index.php/EE/article/view/9533>> [žiūrėta 2022.12.18] interaktyvi nuoroda
47. *Turto ir verslo sistemis transformacijos* Galinienė B. 2015. Vilniaus universiteto leidykla p. 17 – 89
48. *Turto ir verslo vertinimo sistema* Galinienė B., 2004. Vilniaus universiteto leidykla
49. *Turto ekonomika ir vertinimas* Galinienė B., 2006. Vilniaus universiteto leidykla
50. *Turto samprata Lietuvos civilinėje teisėje* Sungailienė-Jakutytė A., 2009 <<https://repository.mruni.eu/bitstream/handle/007/11235/1410-2707-1-SM.pdf?sequence=2&isAllowed=y>> [žiūrėta 2022.12.18] interaktyvi nuoroda
51. *Verslas Lietuvoje (2021 m. leidimas)*. Verslo sukurtas BVP šalies ūkyje <<https://osp.stat.gov.lt/verslas-lietuvoje-2021/bvp>> [žiūrėta 2021.12.11] interaktyvi nuoroda
52. *Verslas Lietuvoje (2021 m. leidimas)* Statyba <<https://osp.stat.gov.lt/verslas-lietuvoje-2021/statyba>> [žiūrėta 2022.12.11] interaktyvi nuoroda
53. Visuotinė lietuvių enciklopedija <<https://www.vle.lt/straipsnis/nekilnojamojo-turto-rinka/>> [žiūrėta 2022.12.15] interaktyvi nuoroda

54. *Visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje skelbiamas karantinas* Lietuvos Respublikos Vyriausybė <<https://lr.v.lt/lt/naujienos/visoje-lietuvos-respublikos-teritorijoje-skelbiamas-karantinas-pridedamas-nutarimas-1>> [žiūrėta 2022.12.15] interaktyvi nuoroda
55. *SEB bankas Lietuvos ekonomikos apžvalga 2021* <[https://www.seb.lt/sites/default/files/web-document/lietuvos\\_makroekonomikos\\_apzvalga/211116\\_LT\\_ekonomikos\\_apzvalga\\_Nr-76\\_FINAL.pdf](https://www.seb.lt/sites/default/files/web-document/lietuvos_makroekonomikos_apzvalga/211116_LT_ekonomikos_apzvalga_Nr-76_FINAL.pdf)> [žiūrėta 2022.12.16] interaktyvi nuoroda
56. *SEB: Būsto rinka rudenį bus aktyvi* <<https://www.ntnaujienos.lt/seb-busto-rinka-rudeni-bus-aktyvi>> [žiūrėta 2022.12.18] interaktyvi nuoroda
57. „*Swedbank*“ *ekonomikos apžvalga: recesija užgesins infliaciją* <<https://blog.swedbank.lt/verslas-pranesimai-spaudai/swedbank-ekonomikos-apzvalga-recesija-uzgesins-infliacija>> [žiūrėta 2022.12.18] interaktyvi nuoroda

# Priedai

**1 priedas.** Valstybės lygio ekstremaliosios situacijos valdymo schema Vyriausybės kanceliarijoje 2021 m.  
(Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. veiklos ataskaita)





## 2 priedas. Draudimai Covid-19 pandemijos metu. (Lietuvos Respublikos vyriausybė)

<b>Judėjimas kertant sieną ir šalies viduje</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Į šalį uždrausta atvykti užsieniečiams, išskyrus tuos kurie dirba su tarptautiniais pervežimais, asmenims kurie turi nuolatinę teisę gyventi Lietuvos respublikoje, taip pat NATO kariai su šeimos nariais ir aptarnaujančiu personalu.</li><li>• Draudžiama išvykti iš šalies. Išskyrus grįžimą į savo namus, ir darbo reikalais.</li><li>• Prekių judėjimas nebuvo ribojamas.</li><li>• Įvesti ribojimai miestinio ir tarpmiestinio transporto maršrutuose. Ribojamas keleivių srautas, numatyti saugaus atstumo reikalavimai, naudojamos dezinfekavimo priemonės.</li><li>• Stabdomas kruizinių laivų patekimas į Klaipėdos uostą.</li></ul>
<b>Viešojo ir privataus sektoriaus veiklos</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Įvairiose institucijose organizuojamas darbas nuotoliniu būdu, kai tai leidžia atlikti aplinkybės.</li><li>• Draudžiama kultūros, laisvalaikio, pramogų, sporto įstaigų veikla, taip pat jų lankymas. Taip pat draudžiama lankytis vaikų, žmonių su negalia bei vyresnių asmenų užimtumo centruose.</li><li>• Uždrausti visi renginiai atvirose ir uždaroje erdvėse.</li><li>• Draudžiama viešojo maitinimo įstaigų veikla, išskyrus jei maistas tiekiamas išsinešti ar yra pristatomas fiziniams asmenims. Taip pat uždrausta pasilinksminimo vietų veikla.</li><li>• Prekybos centrų ir parduotuvių veikla draudžiama, išskyrus maisto prekių bei būtinųjų prekių parduotuves, vaistines, veterinarijos parduotuves. Draudimas netaikomas internetinei prekybai, kai prekės pristatomos fiziniam asmeniui pagal jo nurodytą adresą, ar atsiimamos atsiėmimo punktuose.</li><li>• Draudžiamas grožio paslaugų teikimas.</li><li>• Draudžiama lošimo namų, ir lošimų automatų salonų veikla.</li><li>• Rekomenduojama atsiskaitant už prekes ar produktus naudoti ne grynuosius pinigus.</li></ul>
<b>Švietimo įstaigų darbo organizavimas</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Visose švietimo įstaigose, dienos ir užimtumo centruose stabdoma ugdymo veikla. Procesas organizuojamas nuotoliniu būdu.</li></ul>
<b>Sveikatos priežiūros įstaigų darbo organizavimas</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Telkiami įvairių sveikatos priežiūros specialistai, aukštųjų ir neuniversitetinių mokyklų studentai ir rezidentai, neatsižvelgiant nuo jų pavaldumą.</li><li>• Ambulatorinės asmens sveikatos priežiūros paslaugos beveik sustabdytos, atidėtos planinės operacijos, išskyrus pagalbą svarbiais atvejais, draudžiama lankyti ligonius.</li><li>• Paslaugos teikiamos nuotoliniu būdu: įvairių medikamentų išrašymas, elektroninių nedarbangumo pažymėjimų išdavimas ir tęsimas, konsultacijos, būtinųjų tyrimų paskyrimas.</li><li>• Atidedamos odontologijos teikimos paslaugos, išskyrus būtinumo atvejais.</li><li>• Perorganizuojama vaistinių veikla, norint išvengti tiesioginio asmenų kontakto.</li></ul>

### **Socialines paslaugas teikiančių įstaigų darbo organizavimas**

- Draudžiama lankytis visose viešose socialinių paslaugų įstaigose, grupinio ar bendruomeninio gyvenimo namuose.
- Kontaktas su klientu leidžiamas tik užtikrinant visas būtinas socialines paslaugas.
- Rekonemduojama neorganizuoti religinių apeigų.
- Ekstremaliosios situacijos vadovui pavesta nustatyti karantino priemonių nustatymo ir konkrečių karantino režimo priemonių laikymasi numatytu laikotarpiu.

**3 priedas.** Lietuvos butų kainų indeksas ir pirkimo sandoriais įregistruotų perleistų butų skaičius,

2019 – 2020.07 mėn. (Registru centras)

	<b>Lietuvos butų kainų indeksas proc., 2019 m.</b>	<b>Pirkimo sandoriais įregistruotų perleistų butų skaičius 2019 m.</b>
Sausis	0,2	2507
Vasaris	0,5	2667
Kovas	0,6	2949
Balandis	0,3	2990
Gegužė	0,5	3100
Birželis	0,8	2915
Liepa	0,8	2979
Rugpjūtis	0,7	3328
Rugsėjis	0,4	2944
Spalis	0,4	3220
Lapkritis	0,6	3141
Gruodis	1	3046

	<b>Lietuvos butų kainų indeksas proc., 2020 m.</b>	<b>Pirkimo sandoriais įregistruotų perleistų butų skaičius 2020 m.</b>
Sausis	0,6	2896
Vasaris	0,5	3146
Kovas	0,1	2119
Balandis	0,1	1945
Gegužė	0	1865
Birželis	0,2	2135
Liepa	0,1	2941
Rugpjūtis	0,1	2848
Rugsėjis	0,3	3176
Spalis	0,4	3660
Lapkritis	0,6	2825
Gruodis	0,9	3219

	<b>Lietuvos butų kainų indeksas proc., 2021 m.</b>	<b>Pirkimo sandoriais įregistruotų perleistų butų skaičius 2021 m.</b>
Sausis	1,4	2582
Vasaris	0,9	2624
Kovas	1,9	3312
Balandis	1,4	3631
Gegužė	2,7	3843
Birželis	2	3490
Liepa	1,6	3563
Rugpjūtis	2,4	3003
Rugsėjis	1,6	3216
Spalis	1,6	3491
Lapkritis	1,7	2971
Gruodis	1,1	3707

	<b>Lietuvos butų kainų indeksas proc., 2022 m.</b>	<b>Pirkimo sandoriais įregistruotų perleistų butų skaičius 2022 m.</b>
Sausis	1,6	2531
Vasaris	0,8	2793
Kovas	0,8	3125
Balandis	1,6	2893
Gegužė	1,7	2870
Birželis	2,9	3071
Liepa	2,6	2962