



KAUNO TECHNOLOGIJOS UNIVERSITETAS
EKONOMIKOS IR VERSLO FAKULTETAS

Monika Raudonytė

NEKILNOJAMOJO TURTO KAINŲ TENDENCIJOS IR PROGNOZAVIMAS

MAGISTRO DARBAS

Darbo vadovė doc. dr. Alina Stundžienė

KAUNAS 2016

KAUNO TECHNOLOGIJOS UNIVERSITETAS
EKONOMIKOS IR VERSLO FAKULTETAS

NEKILNOJAMOJO TURTO KAINŲ TENDENCIJOS IR PROGNOZAVIMAS

Verslo ekonomika (VMGLVE-4a)

MAGISTRO DARBAS

Darbą atliko
VMGLVE-4a, Monika Raudonytė
2016 m. gegužės ... d.

Vadovė
Doc. dr. Alina Stundžienė
2016 m. gegužės ... d.

Recenzentas
Prof. dr. Valentinas Navickas
2016 m. gegužės ... d.

KAUNAS 2016



KAUNO TECHNOLOGIJOS UNIVERSITETAS

Ekonomikos ir verslo fakultetas

Monika Raudonytė

Verslo ekonomika, 621L17001

Baigiamojo magistro darbo „Nekilnojamojo turto kainų tendencijos ir prognozavimas“

AKADEMINIO SAŽININGUMO DEKLARACIJA

2016 m. gegužės d.

Kaunas

Patvirtinu, kad mano **Monikos Raudonytės** baigiamasis magistro darbas tema „Nekilnojamojo turto kainų tendencijos ir prognozavimas“ yra parašytas visiškai savarankiškai, o visi pateikti duomenys ar tyrimų rezultatai yra teisingi ir gauti sąžiningai. Šiame darbe nei viena dalis nėra plagijuota nuo jokių spausdintinių ar internetinių šaltinių, visos kitų šaltinių tiesioginės ir netiesioginės citatos nurodytos literatūros nuorodose. Įstatymų nenumatytų piniginių sumų už šį darbą niekam nesu mokėjęs.

Aš suprantu, kad išaiškėjus nesąžiningumo faktui, man bus taikomos nuobaudos, remiantis Kauno technologijos universitete galiojančia tvarka.

(parašas)

Raudonytė, Monika. Study of the Factors Influencing the Choice of Books. Master's Final Thesis in Business Economics/supervisor Doc. dr. Alina Stundžienė. Department of Economics the School of Economics and Business, Kaunas University of Technology.
Social Sciences: Business Economics
Key words: real estate price, forecasting.
Kaunas, 2016 71 p.

SUMMARY

Real estate prices tendency and forecasting the importance of analyzing many scientists, however, each period is used for various social, economic and legal developments, it is important to analyze the real estate price trends and forecasting at this time. So, master's thesis topic relevance is obvious today, when society people are forced to take out loans for housing, some entrepreneurs seek to profit selling a property. The real estate price trends, tracking and forecasting is a key to prevent the loss, financial problems, the purchase of real estate.

Work problem. Real estate prices in different periods vary, so you should be able to predict its prices in the future in order to avoid financial losses. It is very important to find out what factors determine the price of real estate developments, predicting real estate prices and the problems that arise in predicting them.

The object - the real estate prices.

The aim – to analyze real estate price trends and forecasting.

Work tasks:

1. To do the analysis of real estate price trends, the importance of setting;
2. To present real estate price trends for 2010-2015 and forecasts for the future;
3. To find out what problems are encountered in predicting real estate prices;
4. To analyze how down real estate prices and the factors that determine them;
5. To carry out a study to reveal the real estate price trends in the determinants and forecasting capabilities.

Working methods. When writing the work was used several research methods: scientific analysis method, a summation method, comparative method logografinis method, statistical method of analysis, questionnaire survey method was used for the work test.

Work structure. The Master's thesis consists of four working sections. The first chapter reveals the real property and its price concept. The second section is designed to analyze real estate

price trends and forecasting aspects. The third section presents the research methodology. The fourth chapter describes the author's study.

TURINYS

IVADAS.....	7
1. NEKILNOJAMOJO TURTO KAINŲ TENDENCIJOS NUSTATYMO SVARBA IR PROBLEMATIKA.....	9
1.1. Nekilnojamojo turto kainų tendencijų nustatymo svarba.....	9
1.2. Nekilnojamojo turto kainų kaita 2005-2015 m.....	11
1.3. Nekilnojamojo turto kainų prognozavimo problematika.....	13
2. NEKILNOJAMOJO TURTO KAINAS LEMIANTYS VEIKSNIAI IR KAINŲ PROGNOZAVIMO METODAI.....	18
2.1. Nekilnojamojo turto samprata	18
2.2. Nekilnojamojo turto kainai turintys įtakos veiksniai.....	21
2.3. Kainų prognozavimo metodai.....	26
3. TYRIMO METODOLOGIJA.....	28
4. NEKILNOJAMOJO TURTO KAINŲ PROGNOZAVIMAS 2017 METAMS.....	32
4.1. Ekspertų apklausos duomenys.....	32
4.2. NT kainas lemiančių veiksnių analizė.....	43
4.3. Nekilnojamojo turto (butų ir namų) Klaipėdoje kainų prognozė 2017metams.....	54
IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS.....	61
LITERATŪRA.....	64
PRIEDAI.....	67

PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS

1 pav. Nekilnojamojo turto kainų prognozavimo problemos.....	16
2 pav. Nekilnojamojo turto rinkai įtakos turintys veiksniai.....	23
3. pav. NT kainų prognozavimo žingsniai.....	28
4 pav. Respondentų patirtis prognozuojant nekilnojamojo turto kainas.....	32
5 pav. Nekilnojamojo turto kainų prognozavimo laikotarpis.....	33
6 pav. NT kainų tendencijos šiais metais.....	34
7 pav. Nekilnojamojo turto kainai svarbiausi veiksniai.....	35
8 pav. NT kainų prognozių pasitvirtinimas.....	35
9 pav. Nekilnojamojo turto kainų prognozavimo problemos.....	36
10 pav. Svarbiausi NT kainai makroekonominiai rodikliai.....	38
11 pav. Socialiniai veiksniai, lemiantys NT kainą.....	39
12 pav. Svarbiausi demografiniai rodikliai NT kainai.....	40
13 pav. Svarbiausi NT kainai teisiniai veiksniai.....	41
14 pav. Bankų veiksniai, lemiantys NT kainą.....	42
15 pav. Šalies BVP to meto kainomis (mln. Eur), 2007-2015 m.....	44
16 pav. Nedarbo lygis Lietuvoje 2007-2015 m.....	45
17 pav. Veikiantys ūkio subjektai metų pradžioje (vnt).....	46
18 pav. Būsto kainų kaita 2007-2015 m. (kaina už kv. m.).....	47
19 pav. Nedarbo lygio ir užimtumo prognozės.....	48
20 pav. Lietuvos gyventojų skaičiaus prognozės.....	49
21 pav. Lietuvos gyventojų skaičiaus prognozės.....	53

LENTELIŲ SĄRAŠAS

1 lentelė. NT kainų prognozavimo svarba.....	37
2 lentelė. Lietuvos makroekonominės prognozės.....	49
3 lentelė. Makroekonominių rodiklių prognozės.....	50
4 lentelė. Paskolų prognozės.....	51
5 lentelė. Regioninis BVP mln. Eur, regioninis BVP vienam gyventojui tūkst. Eur, 2014 m. duomenys.....	54
6 lentelė. Pagrindiniai šalies makroekonominiai rodikliai.....	55
7 lentelė. Darbo rinkos rodikliai.....	55
8 lentelė. Bendrosios pridėtinės vertės struktūra Klaipėdos apskrityje.....	56

IVADAS

Be nekilnojamojo turto nėra įsivaizduojamas kiekvieno individo gyvenimas, todėl asmenys ypatingą dėmesį skiria jo kainoms, kainų kaitai. Nekilnojamojo turto kainų tendencijos ir prognozavimas yra itin svarbūs specialistams, užsiimantiems nekilnojamojo turto pardavimu, teikiantiems paskolas nekilnojamojo turto įsigyjimui ir pan.

Temos aktualumas. Tema yra aktuali šiais laikais, kai žmonės dar prisimena šalį ištikusią ekonominę krizę, kuomet nekilnojamojo turto kainos, buvusios itin aukštos, smarkiai krito žemyn. Tuomet žmonės buvo labai nusivylę, nes, paėmę dideles paskolas būstui, vėliau už tokią sumą būtų galėję nusipirkti daug geresnį ir didesnį būstą arba būtų galėję imti mažesnes paskolas. Taip pat nukentėjo nekilnojamojo turto statytojai, investuotojai, kurie pirko butus, namus už milžiniškas sumas, o po krizės nebegalėjo už tiek pat parduoti turtą. Siekiant išvengti finansinių problemų, tiek nekilnojamojo turto pirkėjai, tiek finansų ekspertai, nekilnojamojo turto pardavėjai, bankai turi gebėti numatyti nekilnojamojo turto kainas ateityje, jas prognozuoti. Taip pat būtina stebėti kainų tendencijas, nes taip galima išskirti veiksnius, kurie lemia kainas.

Nekilnojamojo turto kainų tendencijas ir prognozavimo svarbą analizavo daugelis mokslininkų, tačiau kiekvienu laikotarpiu vyksta įvairūs socialiniai, ekonominiai, teisiniai pokyčiai, tad svarbu išanalizuoti nekilnojamojo turto kainų tendencijas ir prognozavimą šiuo metu. Taigi, magistro baigiamojo darbo temos aktualumas yra neabejotinas mūsų dienomis, kai visuomenėje žmonės yra priversti imti paskolas būstui, kai verslininkai siekia pelno pardavinėdami nekilnojamąjį turtą. Nekilnojamojo turto kainų tendencijų stebėjimas ir prognozavimas yra priemonė, padedanti išvengti nuostolių, finansinių problemų, įsigijus nekilnojamąjį turtą.

Darbo problema. Nekilnojamojo turto kainos įvairiais laikotarpiais kinta, todėl reikia gebėti prognozuoti jo kainas ateityje siekiant išvengti finansinių nuostolių. Labai svarbu išsiaiškinti, kokie veiksniai sąlygoja nekilnojamojo turto kainų kitimą, kaip prognozuoti nekilnojamojo turto kainas bei kokios problemos iškyla jas prognozuojant.

Darbo objektas – nekilnojamojo turto kainos.

Darbo tikslas – išanalizuoti nekilnojamojo turto kainų tendencijas ir prognozavimą.

Darbo uždaviniai:

1. pateikti nekilnojamojo turto kainų tendencijas 2010-2015 metais;
2. išsiaiškinti, su kokiomis problemomis susiduriama prognozuojant nekilnojamojo turto kainas;
3. išanalizuoti, kaip nustatomos nekilnojamojo turto kainos ir kokie veiksniai jas lemia;
4. atlikti nekilnojamojo turto kainų prognozavimą.

Darbo metodai. Rašant darbą buvo panaudoti keli moksliniai metodai: mokslinės literatūros analizės metodas, apibendrinimo metodas, lyginamasis metodas, logografinis metodas, statistinių duomenų analizės metodas, anketinės apklausos metodas buvo panaudotas darbo tyrimui atlikti.

Darbo struktūra. Magistro baigiamąjį darbą sudaro keturi darbo skyriai. Pirmame darbo skyriuje atskleidžiama nekilnojamojo turto ir jo kainų svarba. Antras darbo skyrius yra skirtas išanalizuoti nekilnojamojo turto kainai įtakos turinčius veiksnius ir prognozavimo metodus. Trečiajame skyriuje pateikiama tyrimo metodologija. Ketvirtame skyriuje aprašomas autorės atliktas tyrimas.

1. NEKILNOJAMOJO TURTO KAINŲ TENDENCIJOS NUSTATYMO SVARBA IR PROBLEMATIKA

Nekilnojamojo turto kainų tendencijų nustatymo svarba yra tikrai neabejotina, nes ją analizavo, įrodė daugelis autorių: nekilnojamojo turto kainų burbulo sproginimą analizavo L. Belinskaja, V. Rutkauskas (2007); nekilnojamojo turto vertinimo problemas analizavo A. Aleknavičius (2008); Lietuvos nekilnojamojo turto rinką tyrė I. Kvedaravičienė (2009); Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos prognozavimą tyrė R. Mačernytė (2011); komercinio nekilnojamojo turto rinkos modelius ir veiksnius globalizacijos kontekste analizavo V. Cohen (2012); krizės metu būstų kainas tyrė W. N. Goetzmann, L. Peng, J. Yen L. Wu (2012); kainas ateityje lemiančius veiksnius analizavo E. Brynjolfsson (2013) ir daugelis kitų autorių.

1.1. Nekilnojamojo turto kainų tendencijų nustatymo svarba

Nekilnojamasis turtas kaip ir bet kuris kitas produktas turi savo kainą. Anot Kiyak (2009) kaina yra vienas iš svarbiausių konkurencingumo veiksnių, kuris tiesiogiai veikia įmonės pelningumo ir pardavimo rodiklius. Kaina rinkodaroje yra viena iš lanksčiausių komponentinių elementų, nes jis geba derintis prie aplinkos pokyčių. Nekilnojamojo turto kainos kinta vykstant pokyčiams visuomenėje, kintant paklausai bei gyventojų pajamoms. Nekilnojamojo turto kaina turi atspindėti jo vertingumą vartotojams ir galimybę įsigyti.

Pasak Virvilaitės (2009), kaina yra svarbiausias vartotojų lojalumo ir pasitenkinimo veiksnys. Nekilnojamasis turtas tiek savo išvaizda, tiek savo patvarumu, kokybe turi tenkinti vartotojus, kad jie norėtų pirkti. Nekilnojamasis turtas yra vienas iš būtinausių žmogaus pirkinių, be kurio jis negalėtų išgyventi. Kitaip tariant, kiekvienam individui reikia stogo virš galvos, reikia turėti, kur gyventi, todėl nekilnojamasis turtas yra kiekvienam būtinas. Tad jo paklausa yra amžina, tik gali mažėti dėl žmogaus mažų pajamų, kurios lemia negalėjimą nusipirkti. Nekilnojamojo turto kaina turi kisti kartu su visuomenės pokyčiais bei turimomis asmenų pajamomis.

Anot Sūdžiaus (2001), produkto kaina – tai kaina, kurią moka vartotojas už produkto nuosavybės (valdyti, naudoti, disponuoti) teisę. Sumokėjęs kainą už nekilnojamąjį turtą, asmuo įgyja teisę juo disponuoti, tai tampa jo nuosavybe.

Siekiant nustatyti nekilnojamojo turto kainą, reikia atsižvelgti ir į jo vertę, kurią ypatingai smarkiai veikia vyraujančios paklausos, todėl, kad sudėtinga per trumpą laiką pakelti specifinio panaudojimo nekilnojamąjį turtą. Kokybės ir kiekybės terminai nusako paklausą ir pasiūką. Įmonė, nustatydamą produkti ar paklausos kainą, turi atsižvelgti į tokius aspektus: kokia vcertė įmonės yra sukuriama vartotojui bei kaip vartotojai tą vertę upranta, taip pat kaip toks produkto vertės supratimas nuliamia jų sprendimus pirkti. Todėl nustatyta, kad kainodaros procese vertės samprata suvokiama skirtingai: tai vertė, kurią sukuria vartotojas ir vertė, kurią sukuria vartotojui. Minėtas

vertes J. B. Smith'as ir M. Colgate (2007) įvardija savaip: "vertė vartotojui (angl. *Customer value*), vartotojo vertė organizacijai (angl. *customer lifetime value*)" (D. Kiyak, 2009, p. 82). Taigi, kiekvienas asmuo suvokia nekilnojamojo turto vertę sau – turės, kur gyventi, turės, ką palikti vaikams po savo mirties, tai ilgalaikė investicija ir pan. Vartotojui sukuriama vertė yra nekilnojamojo turto tvarkingumas, dizainas, patogumas, patvarumas, pritaikymas poreikiams ir pan.

Turto ir verslo vertinimo metodikoje (2012) nurodomi turto ir verslo vertinimo tikslai, procedūra, metodai ir jų taikymas. Vertę nustato turto vertintojas, kuris savo darbą atlieka ekonominių sąlygu, bei rinkos tyrimais, bei atliktų stebėjimų rezultatais, taip pat savo žiniomis ir asmeniniai patirtimi. Pagal minėtą metodiką, turto vertė turi būti nustatyta objektyviai. Galima išskirti tokius turto vertinimo etapus:

1. Surenkami duomenis apie rinkos sąlygas ir konjunktūrą, bei vietovės socialinius – ekonominius rodiklius. Tokie duomenys turi būti kaskart atnaujinami, kad nebūtų pasiremta senais duomenimis. Pasiringta vietovė reikia gerai ir tinkamai išanalizuoti: kokia vieta, kam skirta, ar tinkama, kas gyvena aplink, privažiavimas ir pan.
2. Nekilnojamojo turto vertintojas turi nustati vertinamo objekto, naudojimo ypatumus, teritorijų planavimo reikalavimus, turto naudojimo, valdymo, disponavimo juo apribojimus, turto savininko prievolės, susijusias su turtu, kitų asmenų teises į šį turtą (nuoma, įkeitimas, servitutas ir panašiai), draudimus;
3. Surenka duomenis apie toje vietovėje įvykusius turto sandorius, mokamus mokesčius, bei ištiria tos vietovės pasiūlą ir paklausą;
4. Su užsakovu surinkę duomenis, kurių reikia turto vertės nustatymui, pasirenka tinkamiausią metodą pagal kurio principus atlieka skaičiavimus bei domėnų analizę;
5. Užsakovui pateikiami parengti bei pasirašyti turo vertinimo dokumentai, kuriuose aprašas vertinimo objektas, aiškiai suformuluota bei fiksuota turto vertė, taip pat argumentuotai ir motyvuotai aprašytas pasiringtas metodas turto vertei nustatyti.

Vertinant nekilnojamąjį turtą, privaloma laikytis vertinimo metodikos, taisyklių, nes nuos vertės priklauso nekilnojamojo turto kaina.

Nekilnojamojo turto kainos kinta įvairiais laikotarpiais. Toks kitimas yra įvardinamas tendencijos terminu. Nekilnojamojo turto kainų tendencijos – tai nekilnojamojo turto kainų kitimas, dinamika per tam tikrą laiko tarpą (pavyzdžiu, kasmet). Prieš Lietuvą išstinkant ekonominei krizei (2007 metai), nekilnojamojo turto kainos buvo pasiekusios aukštumas, tad tokį turtą žmonės galėji įsigyti tik bankų bagalba. Tačiau krizės metu smukus šalies ekonomikai, sumažėjus BVP, išaugus nedarbui, būstų kainos smarkiai krito. Tad žmonės, investavę į nekilnojamąjį turtą iki krizės, po jos

liko su nuostoliais. Tokių nemalonių netikėtumų padeda išvengti nekilnojamojo turto tendencijų stebėjimas, analizavimas bei kainų prognozavimas ateityje. „Ekonomikos nuosmukis pablogino padėtį daugelyje ūkio sričių, tačiau statybos ir nekilnojamojo turto rinka patyrė didžiausius nuostolius. Nekilnojamojo turto ženklų kainų kritimą bei statybos sektoriaus darbo apimčių sumažėjimą lėmė nekilnojamojo turto paklausos kritimas.“ (V. Timinskaitė, 2011, p.1).

Ekonominės krizės metu sprogo nekilnojamojo turto kainų burbulas. Nekilnojamojo turto kainų „burbulas“ – pasireiškia periodiškai, tam tikru laikotarpiu, pasiekiamas tam tikras nepagrįstas kainų lygis, kurį negalima paaiškinti ekonomiškai, kai nekilnojamo turto vertė padidėja remiantis staigiomis spekuliacijomis, padidėjusiais pajamų, vartojimo ir augimo tempais“ (Simanavičienė, Keizerien, 2011, p. 324). Anot Belinskajos, Rutkausko (2007) būsto kainų burbulai pasmerkti sprogti, todėl žmonės galėjo prognozuoti nekilnojamojo turto kainų kritimą ateityje ir palaukti su investicijomis į jį. Tai geriausiai atskleidžia nekilnojamojo turto kainų tendencijų nustatymo ir stebėjimo svarbą. Būtų išvengta nuostolių, žmonės nekilnojamąjį turtą po krizės būtų įsigiję ženkliai pigiau.

Taigi, nekilnojamojo turto kainų tendencijų nustatymas yra svarbus šiais aspektais:

1. Veiksnių, turinčių įtakos kainų kitimui, atskleidimas;
2. Investicijų planavimas;
3. Laikotarpio, kada geriausiai, pirkti nekilnojamąjį turtą, numatymas;
4. Nuostolių išvengimas;
5. Pelno iš nekilnojamojo turto užtikrinimas;
6. Geresnės vertės, didesnio pasitenkinimo gavimas. Žmogus, numatęs, kad turto kaina mažės, vėlesniu laikotarpiu galės įsigyti didesnę, patogesnę, modernesnę, gražesnę nekilnojamąjį turtą.

Apibendrinant, galima teigti, kad nekilnojamojo turto kainų kitimo numatymas yra labai svarbus siekiant atskleisti visus veiksnius, turinčius įtakos kainų kitimui ir suteikiančius galimybę prognozuoti kainas, išvengti nuostolių ir gauti pelno tinkamai investuojant, gauti geresnės vertės turtą.

1.2. Nekilnojamojo turto kainų kaita 2005-2015 m.

Nekilnojamojo turto kainų kitimą galima pastebėti analizuojant preitimus metus. Labai įdomu nagrinėti, kaip kito nekilnojamojo turto kainos iki ekonominės krizės, per ją ir po jos. „Lietuvos nekilnojamojo turto rinka per vienuoliką metų nuo 2000-ųjų perėjo penkias pagrindines pakopas, turėjusias daugiausiai įtakos visai šalies ekonomikai:

1. Pirmoji pakopa 1992-2002 metais susijusi su aktyvia komercinio nekilnojamojo turto rinka.

2. Antroji pakopa 2002-2005 metais spartus ir sistemingas nekilnojamojo turto paklausos augimas;
3. Trečioji pakopą 2005-iais metais pasiektas didžiausias pirkimų bumas bei gyvenamųjų būstų paklausos viršūnė;
4. Ketvirtoji pakopą, tai stabilizavimas 2007-2008 metais,
5. Penktoji pakopa 2008-2010 metais Lietuvos nekilnojamojo turto kainų kritimo periodas.

Šiuo metu Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje matoma šeštoji pakopa – periodas, kai nekilnojamojo turto rinkos kainos stabilizuojasi.” (Simanavičienė, Keizerienė, Žalgirytė, 2012, p. 1036).

Laikotarpiu 2005 – 2015 nekilnojamojo turto kainos keitėsi labia žymiai, per dešimtmetį kainos spėjo išaugti iki nepagrįstai aukštų, vėliau smarkiai sumažėti, vėl kilti ir stabilizuotis. Tai reiškia, kad žmonėms teko prisitaikyti prie kontrastiškų sąlygų: vieni nukentėjo, kiti džiaugėsi išlaukę momento, kai kainos krito. Lietuvoje nuo 2005-ųjų iki 2008-ųjų metų nekilnojamojo turto kainos sparčiai didėjo, o 2008-iais metais nekilnojamojo turto kainos išliko tokios pat, o vėliau pradėjo mažėti, didžiausi kainos pokyčiai buvo pastebimi 2005 – 2008 m., kuomet visų būstų kainos padidėjimas svyravo nuo 2,4 iki 3,5 karto. Nuo 2005 metų nekilnojamojo turto kainos ėmė smarkiai augti. „2005 m. buvo užfiksuotas rekordinis būsto kainų augimas – net 60 procentų didesnis nei 2004 m. Žinoma, didelė investicijų grąža viliojo ir pelno siekiančius investuotojus – rinkoje atsirado spekuliantų, kurie dar labiau „iškreipė“ šalies nekilnojamojo turto rinką. Kalbant apie šį laikotarpį puikiai tinka dažnai vartojamas posakis „nekilnojamojo turto burbulas“, žymintis nekilnojamojo turto kainų padidėjimą iki ekonomiškai nepagrįsto ir nestabilaus lygio” (Misiūnas, 2011, p. 49). Žinoma, šis burbulas turėjo anksčiau ar vėliau susprogti, tačiau to neapgalvoję, neprognozavę žmonės vistiek pirkė nekilnojamąjį turtą, kuris vėliau smarkiai nuvertėjo.

2008 metai yra tie metai, kuomet nekilnojamojo turto kainos ėmė smarkiai kristi. „2008–2009 m. situacija nekilnojamojo turto sektoriuje pasikeitė į blogąją pusę. Pasaulinė finansų krizė turėjo didelės įtakos Lietuvos ekonomikai ir šalies nekilnojamojo turto rinkai. Prasidėjus bendram ūkio nuosmukiui, mažėjo gyventojų atlyginimai, smuko vartojimas, todėl nekilnojamas turtas tapo ne toks paklausus. Finansinių institucijų vykdoma sugriežtinta ir pabranginta skolinimo politika lėmė, kad minėtu laikotarpiu nekilnojamojo turto rinka apmirė – sandorių buvo sudaroma labai nedaug, nebuvo vykdomi nauji statybos projektai, dėl nepakankamo finansavimo jau pradėti stabdymai. 2009 m. nekilnojamojo turto objektų kainos vidutiniškai nukrito apie 40 procentų, palyginti su 2007 m.” (Misiūnas, 2011, p. 50). Nekilnojamojo turto kainos iki pat 2010 metų laikėsi nukritusios, nekilnojamojo turto rinka buvo keblioje padėtyje. Nors būstų kainos krito, daugelis žmonių liko be darbo ir pajamų, todėl pirkimų skaičius taip pat ženkliai sumažėjo.

Tik 2010 metais šalis vėl ėmė stabilizuoti ir kelti savo ekonomiką. „2010 metai išsiskiria tuo, kad sustingusi šalies nekilnojamo turto rinka pradėjo rodyti nedidelius atsigavimo ženklus. Padidėjo susidomėjimas nekilnojamoju turto – sandorių skaičius išaugo beveik 50 procentų, palyginti su 2009 m. Kreditavimo rinkoje taip pat atsirado teigiamų poslinkių – bankai padidino finansavimą, gyventojams ir verslo struktūroms buvo siūlomos mažesnės palūkanų normos. Imta atnaujinti projektus, buvo rengiami ir nauji investicijų projektai. Be to, pastebima, kad rinkos dalyviai 2010 m. buvo linkę elgtis racionaliau, o vartotojų lūkesčiai šiek tiek pagerėjo” (Misiūnas, 2011, p. 50). Sumažėjus nedarbo lygiui, asmenys galėjo imti paskolas būstams, kurie jau buvo pigesni nei iki krizės. Nuo 2010 iki 2014 metų nekilnojamojo turto kainos išliko stabilios.

Ekonomikos ir nekilnojamojo turto rinkos apžvalgoje (2015) teigiama, kad 2014-ųjų nekilnojamojo turto rinka visoje Lietuvoje buvo sunkiai nenuspėjama. Metų pradžia buvo labai optimistinė, tačiau kilus kariniam konfliktui tarp Rusijos ir Ukrainos, antrą pusmetį optimizmas ėmė blėsti, nes rinkos aktyvumas ėmė mažėti. Didžiausią įtaką patyrė butų sektorius, kuriame antrąjį 2014 metų pusmetį pirkimo pardavimo sutarčių skaičius krito 4,8 proc. lyginant su metų pradžia. Lietuvoje užfiksuotas pirmasis pusmetinių buto sutarčių kritimas pastaraisiais metais. Taigi nekilnojamojo turto kainos nors ir nekito, tačiau turto pirkimas sumažėjo.

Apibendrinant, galima teigti, kad 2005-2010 metais nekilnojamojo turto kainos kito taip: 2005-2008 smarkus didėjimas; 2008-2009 – staigus kritimas; 2010 m. – atsigavimas. kainų pakilimas, 2010-2014 m. stabilumas; 2014-2015 m. kainos nekito, bet sumažėjo pirkimas, todėl ateityje kainos dėl sumažėjusios paklausos gali sumažėti. Per dešimtmetį nekilnojamojo turto kainos drastiškai keitėsi net kelis kartus, tad žmonėms nelengva buvo prisitaikyti prie tokių pasikeitimų, daugelis asmenų nukentėjo, patyrė nuostolių dėl sumažėjusių būsto kainų. Statybų bendrovės patyrė didžiulius nuostolius, nuosmukius po nekilnojamojo turto kainų burbulo sprogo. Tokie pokyčiai pamokė, kad reikia vertinti ir stebėti nekilnojamojo turto kainas, jų tendencijas bei veiksnius, darančius įtaką kainoms.

1.3. Nekilnojamojo turto kainų prognozavimo problematika

Norint nustatyti nekilnojamojo turto kainas iškyla įvairių nesklandumų. Labai svarbu, kad visi rinkos dalyviai būtų pakankamai informuoti ir gerai suprastų kas vyksta rinkoje, pasikeitus ekonominėms sąlygoms. Jei asmenys nesupranta reiškinių, veiksnių, kurie lemia nekilnojamojo turto kainą, gali klaidingai numatyti nekilnojamojo turto kainų kitimo tendencijas. Taip pat aktuali problema yra dezinformacija. Kartais skelbiamos valstybės ekonominės prognozės daug geresnės nei yra iš tiesų, todėl galima suklysti prognozuojant kainas. Dezinformacija ir nekilnojamojo turto vertę didinančių veiksnių nežinojimas gali lemti neteisingą nekilnojamojo turto kainos nustatymą. Pavyzdžiui, buvo teigiama, kad 2015 metais dėl euro įvedimo Lietuvoje pablogės nekilnojamojo

turto rinka, tačiau gyventojų tai nepaveikė ir butų pirkimas nekito. (<http://lzinios.lt/lzinios/Ekonomika/nekilnojamojo-turto-rinka-atsilaike-pries-eura/214793>).

Anot Raslano (2012), dažnai pateikiamos neteisingos rinkos analizės tendencijos:

1. Ntinkamai suformuluota užduotis ir tyrimų kryptis. Vertintojas analitikas turi suprasti ir taikliai nuspėti investuotojo išskeltus tikslus ir rinkos tyrimus pateikti taip, kad iš suformuluotos išvados leistų kuo tiksliau atsakyti į investuotojo keliamus klausimus.
2. Pateikiami statistiniai duomenys be paaiškinimų. Kiekviena ataskaita turi būti su lentelių, grafikų paaiškinimais, neužtenka vien žinoti statistinius skiačius, juos reikia suprasti, žinoti, kokią reikšmę jie turi nekilnojamojo turto rinkai.
3. Neapibrėžta paklausa ir pasiūla. Norint nustatyti, kaip atrodo konkreti investicija konkrečioje rinkoje, reikia koncentruotis ties tam tikros konkrečios investicijos paklausos ir pasiūlos išvadomis. Analitikas pasirinktą segmentą turi nuodugniai išanalizuoti ir pateikti išvadas apie visus galimus paklausos ir pasiūlos svyravimus ar kitas su rizika susijusius veiksnius.
4. Nepastebimi ekonominiai rodikliai. Tai labai didelė klaida, nes specialistas turi tiksliai įvertinti šalies ekonominę padėtį, nustatyti galimus veiksnius ir riziką taip siekiant apsaugoti investuotojų galimus lūkesčius.
5. Nenaudojami pirminiai šaltiniai. Antriniai šaltiniai naudojami tik bendrai institucijų apžvalgai. Tai gali būti statistinės ataskaitos, plėtros agentūrų ataskaitos ir kt. Konkrečiaoms investicijoms ir analizavimui skirti pirminiai dokumentai, kurie tiksliau nurodo institucijos situaciją rinkoje. Jiems priskiriami nuomos kainos, įvairių konkuruojančių investicijos rezultatų apžvalgą ir kt.

Nustatant nekilnojamojo turto kainą taip pat kyla tokios problemos:

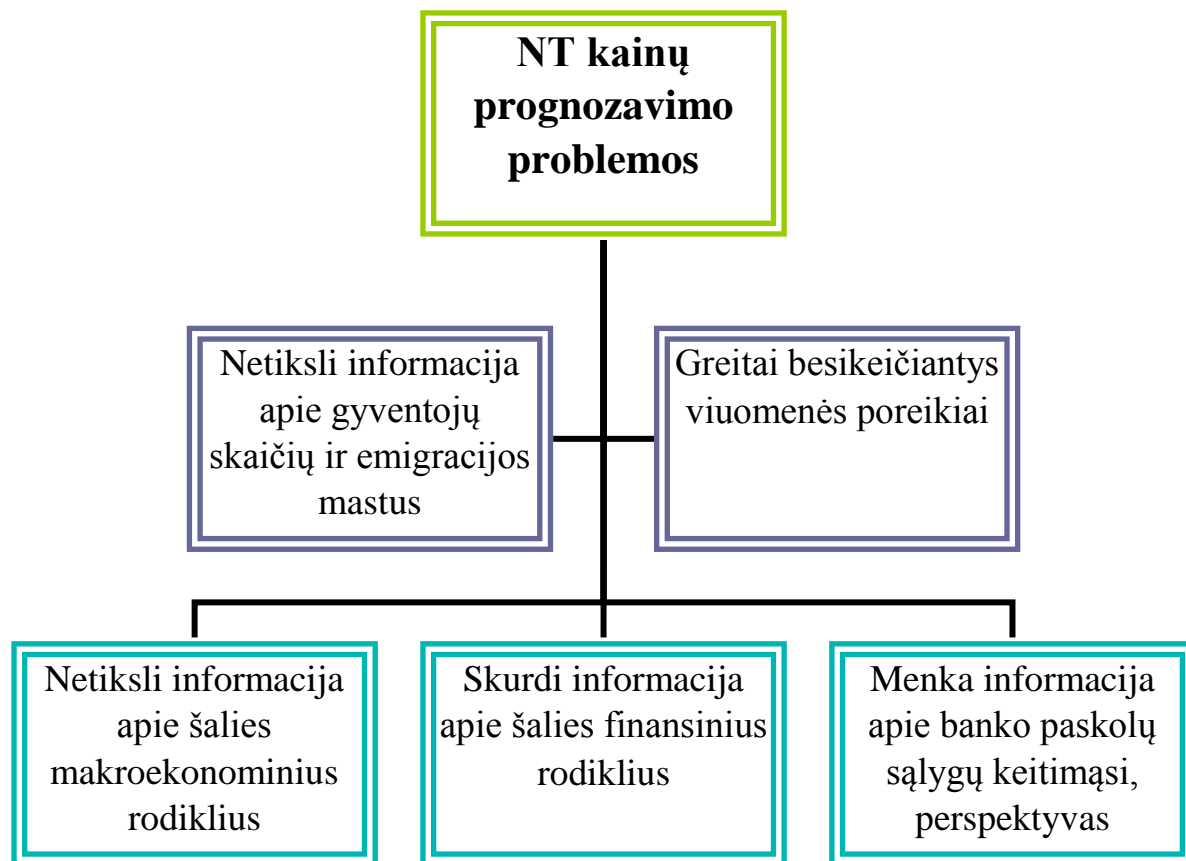
1. Nekilnojamojo turto identifikavimas. Negalima pamiršti pažymėti, tiksliai aprašyti nekilnojamojo turto objektą t.y. žemės sklypą ir pastatus ant jo, o taip pat ir asmeninį turtą, įeinantį į vertinamo nekilnojamo turto vertę. Nekilnojamąjį turtą vertinant, pamiršus pažymėti, kas į jį įeina (pavyzdžiui, terasa), mažėja turto kaina. Be to pirkėjai įsigiję tokį turtą, gali turėti rimtų teisinių problemų.
2. Žemės sklypo identifikavimas. Pirminis vertinamo objekto identifikavimas pradedamas nuo pašto adreso nustatymo ar kito trumpo aprašymo, pvz., žemės sklypo numerio nustatymo. Norint įvertinti turtą dažnai naudojamosi juridiniais dokumentais, kurie patvirtina nuosavybės teisę, vertinant turtą būtinas tikslus identifikavimas.
3. Patobulinimų nustatymas. Labai svarbu detaliai aprašyti visus patobulinius, kurie įeina į pastatų ar statinių objekto vertę. Smulkių patobulinimų identifikavimas

aprašomas specialių duomenų skyriuje. Anot Aleknavičiaus (2007), dažnai patobulinimai smulkiai ir detaliai nesužymimi, todėl kyla turto vertinimo klaidos ir neteisinga nekilnojamojo turto kaina.

4. Nekilnojamojo turto ir asmeninio turto atskyrimas, nustatymas. Nėra lengva nustatyti, kuris turtas yra asmeninis, o kuris nekilnojamas, todėl dažnai reikia papildomos objekto vertinimo apžiūros. Nekilnojamojo turto specialistas turi gerai išmanyti to regiono įstatymus. Vertinant gyvenamuosius namus dažnai pasitaiko asmeninio ir nekilnojamojo turto konfliktas, kai tam tikri įrenginiai, kaip kiliminė danga ar elektros įranga sunku priskirti prie vienos turto grupės.
5. Nuosavybės teisių nustatymas. Nuosavybės teisės vertinamos skirtingai priklausomai nuo nuosavybės teisių aplinkybių. Nekilnojamojo turto nuosavybe gali priklausyti tik fiziniui asmeniui, tiek organizacijai ar grupei paveldėtoju. Nekilnojamojo turto nuosavybės teisė, vienu atveju, grupei žmonių gali būti skiriama vienodai arba taikant išskirtines teises.
(<http://www.manoinvesticijos.lt/pics/file/turto%20vertinimo%20procesas.pdf>).

Dar viena aktuali problema yra ta, kad nekilnojamojo turto kainas iškreipia nekilnojamojo turto agentūros, kurios skelbia aukštesnes kainas ir ne visada skelbimuose nurodo savo atlygio dalį už paslaugas. Tuomet asmenys pagal skelbimus imasi vertinti, kiek kainuoja nekilnojamas turtas, lygindami jį su agentūrų skelbiamomis kainomis.

Matome, kad nekilnojamojo turto kainų nustatymas yra sudėtingas reiškinys, todėl problemų iškyla ir prognozuojant kainas ateityje. Pagrindinės problemos, su kuriomis susiduriama prognozuojant nekilnojamojo turto kainas, yra nurodytos 1 paveiksle.



1 pav. Nekilnojamojo turto kainų prognozavimo problemos (sudaryta autorės remiantis Galiniene (2004), Rutkausku (2001) ir kitais)

Netiksli informacija apie gyventojų skaičių ir emigracijos mastus susidaro todėl, kad nėra tiksliai surašomi išvykę, bet neišsideklaravę iš Lietuvos asmenys, todėl statistiškai gyventojų skaičius yra didesnis už realų, nes išvykusiųjų skaičius yra latentiškas. Nežinant, kiek tiksliai emigravo ir liko gyventojų, negalima tiksliai įvertinti nekilnojamojo turto paklausos. Greitai besikeičiantys visuomenės poreikiai yra sunkiai nuspėjami: tai gyventojai yra linkę imti paskolas būstui, tai skeptiškai nusiteikę ir pan. Pernelyg optimistinės makroekonominių rodiklių prognozės suklaidina nekilnojamojo turto kainų prognozuotojus. Valstybė nepateikia išsamios informacijos apie šalies finansinius rodiklius, todėl sunku nuspėti valstybės ekonominę padėtį ateityje. Bankai neaktyviai dalinasi savo teikiamomis sąlygomis būstui ateityje.

Apibendrinant, galima teigti, kad nekilnojamojo turto kainų nustatymo problemos yra netiksli informacija arba dezinformacija apie šalies ekonominius rodiklius, turto patobulinimų netikslus sužymėjimas, asmeninio turto, esančio nekilnojamojame turte, ir nekilnojamojo turto atskyrimas. Dėl to tampa sunku tiksliai prognozuoti nekilnojamojo turto kainas ateityje. Svarbiausios problemos, kurios apsunkina tikslų kainų prognozavimą, yra netiksli informacija apie šalies makroekonominis rodiklius (valdžia pateikia informaciją, kad nedarbo lygis mažėja, BVP auga, nors matomi dar tik menki pagerėjimai; pateikiamos pernelyg optimistinės prognozės, kurios

nepasitvirtina), t.y. pernelyg optimistinės prognozės, kurios realybėje pasitvirtina retai; skurdi išankstinė informacija apie šalies finansinius rodiklius (skolas, mokesčių augimą ir pan.), t.y. nesidalinama ateities perspektyvomis, kokie pokyčiai numatomi ir pan., nors tai priklauso nuo politikų, kurių sprendimus sunku prognozuoti, tačiau planuojamus pokyčius reikėtų atskleisti; menka informacija iš bankų apie numatomas paskolų sąlygų perspektyvas ateityje, t.y. jie savo prognozėmis, ateities planais nesidalina; netiksli informacija apie gyventojų skaičių ir emigraciją (valdžia dažnai nurodo didesnę gyventojų skaičių, nes daug lietuvių nėra deklaravę savo išvykimo, nors gyvena užsienyje); greitai besikeičiantys visuomenės poreikiai.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO KAINAS LEMIANTYS VEIKSNIAI IR KAINŲ PROGNOZAVIMO METODAI

Nekilnojamojo turto kainos nustatymas ir jam įtakos turintys veiksniai lemia kainų tendencijas ateityje, todėl labai svarbu žinoti ir išanalizuoti, kokie veiksniai ir kaip lemia nekilnojamojo turto kainas. Skyriuje aptariama nekilnojamojo turto samprata (remiantis Tarasevičia (2000), A. Jakutyte-Sungailiene (2009), Ž. Simanavičiene ir kt. (2012) ir kitais), analizuojami nekilnojamojo turto kainai įtakos turintys veiksniai (remiantis Urbanskiene (1998), A. Aleknavičiumi (2007) ir kitais). Taip pat pateikiami pavyzdžiai, kaip prognozuojamos nekilnojamojo turto kainos remiantis minėtais veiksniais.

2.1. Nekilnojamojo turto samprata

Turtas – labai girdima ir, rodosi, gerai suprantama sąvoka. Tačiau turto apibrėžimas civilinėje teisėje yra gana platus. „Civilinėje teisėje turto sąvoka nurodoma, kaip turinti visus turtinius santykius, kuriuos nustato viešoji teisė, kuri užima svarbia vietą ir kuria vadovaujamosi, kaip pamatiniu principu, kad civilinėje apyvartoje gali dalyvauti tik objektai, kurie priklauso nuosavybės teise tam tikram teisės subjektui. Visi turtiniai objektai yra nuosavybės teisės objektai, o tuo pačiu ir konkreti turto forma ar rūšis. Tai reiškia, kad beveik visi nuosavybės teisės objektai yra laikomi turto” (A. Jakutyte-Sungailienė 2009, p. 219).

Raslano (2012) teigimu, NT gali būti suprantamas:

- Teisine prasme. Norint apibūdinti turto svarbiausius kriterijus, t.y.: turtiniai interesai, nuosavybė ar privilegijos, taip pat tai apima interesus, privilegijas ir teises.
- Ekonomine prasme – prekė, komercinė nauda, pelningumas, mokestiniai klausimai bei eksploatacijos išlaidos;
- Fizinė prasme – fizinės charakteristikos, fizinė būklė, statinio baigtumas;
- Socialine prasme – išteklių, šalies gerovės, prestižo apibūdinimas, saugumo garantas, viduriniojo sluoksnio apibūdinimo kriterijus.

Nekilnojamasis turtas skiriasi nuo kitų turimų daiktų, turto savo nepajudinamumu, nevienodumu. Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas (Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262) nurodo, kad nekilnojamieji daiktai, tai yra tie, kurių negalima fiziškai perkelti į kitą vietą ir kuriuos nekilnojamaisiais daiktais pripažįsta įstatymas. Pagal Lietuvos Respublikos Kadastro įstatymą (Valstybės žinios, 2000, Nr. 58-1704) nekilnojamojo turto (kartu su jo priklausiniais) objektais laikomi:

- žemės sklypas su jame esančiais statiniais, įskaitant ir inžinerinius įrenginius;

- statinys (taip pat nebaigtas statyti); „Lietuvoje statiniai klasifikuojami remiantis statybos techniniu reglamentu STR 1.01.09:2003 „Statinių naudojimo paskirtis priklauso nuo naudojimo klasifikacijos“. Šis STR nustato statinių klasifikavimą pagal pagrindines grupes ir požymius, kuriais vadovaujantis statiniai priskiriami tam tikroms grupėms. Naudojimo paskirtis yra pagrindinis kriterijus, pagal kurį yra skirstomi statiniai. Statinio (naudojimo) paskirtis – statinio naudojimas tam tikram tikslui (žmonėms gyventi, ūkinei ar kitai veiklai), kai statinys atitinka saugos ir jame planuojamos (atliekamos) veiklos (technologijos proceso) privalomus reikalavimus, nustatytus normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose“. (Stasiukynas, 2011, p. 1).
- žemes sklypas;
- butas;
- inžinierių sukurtas įrenginys, kurio funkcijos nėra tiesiogiai susijusios su žemes sklypu ar pastatu;
- pastate esanti patalpa, kuri tam tikrais įstatymo atvejais suformuota kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas;
- 3 dalyje išvardyti objektai, kurių naudojimo paskirtis pakeista, jeigu taip nustato statybos valstybinę priežiūrą atliekančios institucijos dėl kurių sprendimo konkretaus objektas, ir yra suformuojamas, kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas.

Matome, kad Lietuvos įstatymai nurodo, kuris turtas yra nekilnojamas. Anot Galinienės (2004), nurodoma, nekilnojamas turtas yra materialusis turtas ir yra apibrėžiamas, kaip žemė ir jos priklausiniai, t.y. statiniai. Teisiniu požiūriu nekilnojamas turtas apima visus turtinius interesus, privilegijas ir teises, susijusias su nuosavybe į fizinį nekilnojamąjį turtą. Nekilnojamas turtas tai turtas, kurio neįmanoma fiziškai perkelti į kitą vietą nepakeičiant jo sudėties, išlaikant identišką.

Nekilnojamojo turto rinkoje nekilnojamas turtas tėra objektas, bet ne prekė. „Preke nekilnojamojo turto rinkoje yra ne fiziniai objektai, o įvairios teises į tuos objektus“ (Tarasevič, 2000, p.428). Vadinasi, nekilnojamas turtas negali būti apibrėžiamas kaip prekė, ko nepasakysi apie kilnojamus daiktus kaip pardavimo objektus. Anot Raslano ir kt. (2012), nuosavybės kitimas tiesiogiai proporcingas turto kitimui. Padidėjus savininkų nuosavybė, padidėja ir turtas bei atvirkščiai.

Nekilnojamas turtas yra rinkos objektas nekilnojamajame turte. „Kaip ekonominė kategorija nekilnojamojo turto rinka suvokiama kaip sąlygų, kuriomis yra suteikta teisė į nekilnojamąjį turtą. Nekilnojamojo turto teisių pardavimas sudaromas sutartimi, nustatant teises ir pareigas į nekilnojamąjį turtą. (Simanavičienė Ž. ir kt., 2012, p. 1035).

Raslanas (2012) išskiria tokius nekilnojamojo turto ypatumus:

1. Tai prekė pasižyminti savo specifika. Negiminingumas, išskirtinės teisės į nuosavybę;
2. Nekilnojamo turto pobūdis yra investicinis, nes jis skirtas naudoti ilgam laikotarpiui;
3. Nekilnojamojo turto unikalumas;
4. Didelis kapitalo poreikis (materialieji išteklių ir žmogiškieji išteklių ir kt.);
5. Prekė gali būti parduodama visais gyvavimo etapais. Tai reiškia, kad nekilnojamas turtas gali būti parduotas ir nebaigtas statyti, ir jau pastatytas.
6. Kokybiniai ir kiekybiniai skirtumai. Nekilnojamojo turtas gali būti universalus pagal poreikį, tos pačios patalpos gali būti skirtos komerciniai veiklai, administracinės paskirties ar gyvenamosioms patalpoms;
7. Nevienodos nekilnojamojo turto pardavimo sąlygos, Lietuvos teritorijoje žemę gali pirkti tik Lietuvos piliečiai, užsieniečiai, turi teisę tik į nuomą;
8. Lyginant su kitomis prekėmis, nekilnojamojo turto likvidumas yra žemas.

Nekilnojamas turtas pasižymi fizine, teisine ir ekonominėmis savybėmis. Pasak Simanavičienės (2012), dažniausiai išskiriamos fizinės nekilnojamojo turto savybės: nekilnojamumas, nesunaikinamumas ir nehomogeniškumas. Nehomogeniškumas – tai nekilnojamojo turto savybė, kuri pažymi, kad nėra identiško nekilnojamojo turto. Minėtos savybės padaro nekilnojamąjį turtą autentišku, taip išskiriant nuo kitų produktų, kurie turi įtakos žmogui juo naudojantis. Ekonominė charakteristika apima nekilnojamojo turto naudą žmonėms, kainų nustatymo elementus ir pan. Teisinė charakteristika apima objektų kaip nekilnojamojo turto apibrėžimą įstatymuose, nekilnojamojo turto reglamentavimą, terminus ir pan.

Anot Rutkausko (2001), nekilnojamojo turto specifiniai ypatumai:

1. Nekilnojamas turtas – prekės ypatingumas, kuris pasižymi šiomis savybėmis:
 - Labiausiai domimasi gyvenamosios paskirties nekilnojamuoju turtu, jo kainos analizuojamos ir skelbiamos dažniau nei kitų nekilnojamojo turto rūšių;
 - Sudėtingumas, nes nekilnojamajam turtui reikia išskirtinių teisių.
2. Investicinis prekės pobūdis;
3. Unikalumas. Nekilnojamas turtas vertinamas skirtingai, net jeigu jis yra toje pačioje vietovėje ar pastatytas pagal tą patį projektą. Vis tiek atsiranda išskirtinių savybių, priklausančių tik tam nekilnojamajam turtui, kurie ir nulemia kainą;
4. Didelis kapitalo poreikis. Norint pastatyti ar įsigyti nekilnojamąjį turtą reikia turėti daug materialinių, fizinių ir kitų išteklių.

5. Nekilnojamasis turtas, kaip prekė gali būti parduodama visais gyvavimo etapais. Rinkoje pardavinėjami nebaigtos statybos bei baigti statyti objektai, skiriasi tik parduodamų objektų naudojimo lygis.
6. Nekilnojamojo turto kokybės ir kokybės skirtumai. Statiniai gali būti daugialypiai, pavyzdžiui statomame daugiaaukštyje name gali būti ir gyvenamosios patalpos, o pirmuosiuose daugiabučio aukštuose gali būti komercinės paskirties patalpos.
7. Skirtingos nekilnojamojo turto paskirties nevienodas prekingumas. Nekilnojamojo turto pirkimas turi įvairių apribojimų, kaip norint įsigyti Žemės Lietuvos valstybėje, ją gali nusipirkti, tik asmenys turintys Lietuvos pilietybę, tuo tarpu užsieniečiai tokios teisės neturi.

Nekilnojamasis turtas gali būti skirstomas pagal šiuos požymius:

- Natūralusis nekilnojamasis turtas. Tai toks turtas, kuris yra sukurtas ne žmogaus, atsiradęs natūraliomis sąlygomis be žmogaus įsikišimo, tai gali būti žemės sklypas, miškas ir kt.;
- Dirbtinis nekilnojamasis turtas. Tai turtas, kurį sukūrė žmogus, tai sietina su žemės plotuose pastatytais pastatais, įrenginiais bei jų sistemomis (Galiniene 2004).

Apibendrinant, galima teigti, kad nekilnojamasis turtas yra nekilnojamojo turto rinkos objektas, pasižymintis savo fiziniu nepajudinamumu iš vietos nepakeičiant jo sudėties, savybių. Nekilnojamasis turtas pasižymi kaip vienetinio tipo, nes nėra kito tokio pačio nekilnojamojo turto. Nekilnojamasis turtas – tai visi pastatai, butai, žemės sklypai, patalpos ir kitas neperkeliamas iš vietos turtas. Nekilnojamojo turto rinkoje prekė yra ne pats nekilnojamasis turtas, bet nuosavybės teisės į jį.

2.2. Nekilnojamojo turto kainai turintys įtakos veiksniai

Nekilnojamojo turto kainai nustatyti, visų pirma, reikia nekilnojamojo turto vertės nustatymo. „Nekilnojamojo turto ekonominė vertė yra kilusi iš naudos ir teisių, įgyjamų turint ir valdant nekilnojamąjį turtą. Norint, kad objektas turėtų ekonominę vertę, turi būti įvykdytos keturios pagrindinės sąlygos:

1. Nauda, naudingumas;
2. Trūkumas, retumas. Pavyzdžiui, smėlio dykuma ir vandenynas yra naudingi tam tikriems tikslams, tačiau dėl to, kad jie stokoja pasiūlos trūkumo, jie menkai vertinami;
3. Paklausa – noras turėti bei galimybė nusipirkti, t.y. efektyvi pirkimo jėga. Norint, kad objektas turėtų vertę, reikalinga, kad žmonės norintys ir galintys nusipirkti,

būtų pasiruošę sumokėti tam tikrą kainą. Nauda ir trūkumas negali sukurti rinkos, kol nėra paklausos ir perkamosios jėgos;

4. Perleidžiamumas – galimybė pakeisti savininką ar naudojimo paskirtį. Paklausa yra neefektyvi, jei objektas neturi perleidžiamumo. Pavyzdžiui, nekilnojamojo turto objektai, kurie stokoja perduodamumo, gali neturėti vertės rinkoje, nes jų naudojimo teisės negali būti perduodamos“ (Aleksavičius A., 2007, p.7).

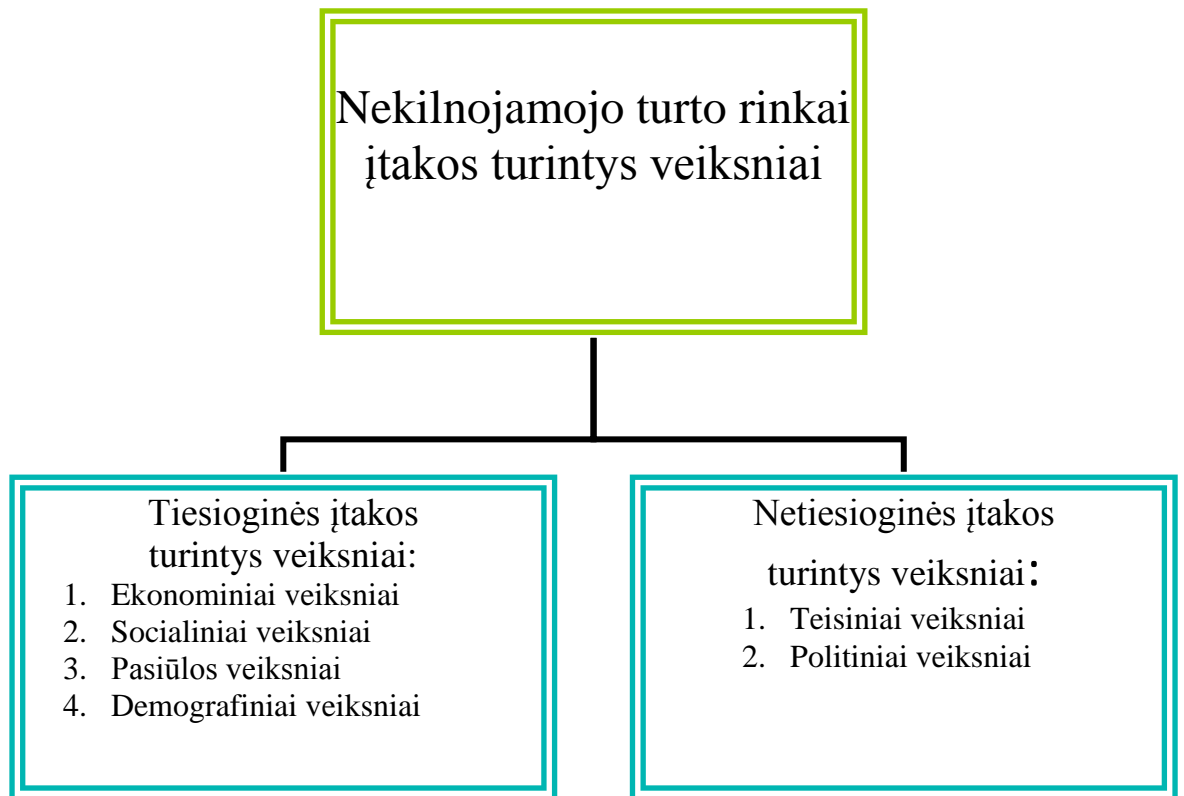
Remiantis Urbanskiene (1998), nekilnojamojo turto rinkos vertę lemia visuotiniai ir individualūs veiksniai.

1. Visuotiniai veiksniai. Nekilnojamojo turto prognozavimas, laukiamas statybų sektoriaus rezultatyvumas, aktualumas, paklausos ir pasiūlos tendencijos ir kt.
2. Individualūs veiksniai. Tai rinkos vertė atsižvelgiant į visas teises ir ekonomines aplinkybes, kurios turi įtaką nekilnojamojo turto vertei. Tai sklypo padėtis, vertę lementis veiksniai sklypo dydis, forma, statinių būklė, naudojimo galimybės, pelno gavimo sąlygos.

A. Aleksavičius (2007) teigia, kad pačią vertę veikia aplinkos jėgos:

1. „Fizinės aplinkos jėgos:
 - Gamtinė aplinka. Tai žemė, dirvos sukūrimas, klimatas, oras, gamtovaizdžio patrauklumas ir kt.
 - Negamtinė aplinka. Tai žemės valdų dydis, prekyba, žmonių užimtumas, komunikacijos, viešasis transportas ir kt.
2. Socialinės aplinkos jėgos. Tai šeimos dydis, gyventojų skaičius, požiūris į valdžią ir asmeninę atsakomybę, ekologiją ir kt.
3. Ekonominės aplinkos jėgos. Tai pajamų lygis kaimynystėje, kredito gavimo tikimybė, verslo aktyvumas, nekilnojamojo turto paklausa ir pasiūla ir kiti veiksniai.
4. Politinės aplinkos jėgos. Tai žemės naudojimo reguliavimas; statybos ir saugumo reguliavimai; aplinkosaugos įstatymai; fiskalinė politika ir mokesčiai; monetarinė politika ir kontrolė; vyriausybės remiamos miestų pertvarkymo, plėtimo ir statybų finansavimo programos; verslo ir pramonės reguliavimas“ (A. Aleksavičius 2007 p. 8).

Visus nekilnojamojo turto rinkai įtakos turinčius veiksnius galima matyti 2 paveiksle.



2 pav. Nekilnojamojo turto rinkai įtakos turintys veiksniai (Šaltinis: Simonavičienė Ž. ir kt., 2012)

Nedarbo lygis. Tai ekonominė padėtis, kai darbingo amžiaus žmonės nori dirbti, tačiau negauna darbo. Apibendrintai, tai nepanaudojami darbo ištekliai. Nedarbingumo lygis turi tiesioginę įtaką nekilnojamajam turtui, nes nedirbant žmonės negauna pajamų ir dėl tos priežasties negali įsigyti nekilnojamojo turto. Augant ekonomikai, gerėja šalies ekonominė situacija, mažėja nedarbingumo lygis, didina nekilnojamojo turto paklausą. Yra išskiriami trys nedarbo tipai:

1. laikinasis (migracinis) nedarbas. Tai nedarbas trunkantis laikinai, kol randamas tinkamas darbas. Ši stadija yra neišvengiama.
2. Struktūrinis nedarbas. Kai darbo paklausa neatitinka pasiūlos, tai daro didelę ekonominę žalą.
3. Ciklinis nedarbas. Šis nedarbo tipas atsiranda esant ekonominiu nuosmukiui (Rutkauskas 2001).

Migracija – tai gyvenamosios vietos pakeitimas ilgu laikotarpiu. Migracija gali būti tarptautinė arba šalies viduje. Migracija šalies viduje tai, kai persikeliami gyventi į kitus šalies miestus, ši migracijos rūšis vyksta ir Lietuvoje, didelė dalis gyventojų gyvenančių miesteliuose ar regionuose keliai į didžiuosius Lietuvos miestus. Taip pat tarptautinė emigracija arba imigracija. Lietuvoje daugiausia diskusijų vyksta apie emigraciją, kai gyventojai palieka savo šalį ir išvažiuoja

svetur. Migracija tarp valstybių didėja, nes dėl informacinių technologijų vyksta pasaulio globalizacija. (Lietuvos statistikos departamentas, 2012).

Paklausa ir pasiūla, perkamoji galia ir poreikiai. Šios kategorijos turi didelę įtaką rinkos santykiams. Perkamoji galia. Tai pirkėjo turimas pajamų dydis skirtas išleisti tam tikrai prekei ar paslaugai. Perkamoji galia tiesiogiai priklauso rinkoje esančių pinigų ir kainos, kuri priklauso nuo pasiūlos ir paklausos santykio. Paklausa yra poreikis įsigyti norimą prekę ar paslaugą už nustatytą kainą. Paklausos dydį lemia kainų dydis. Kaina ir paklausa turi atvirkščiškai proporcingą santykį, kai didėja kaina paklausa mažėja. Nekilnojamojo turto paklausa priešingai nei kitų rinkų paklausa mažėja lėčiau, nei kyla jos kaina. Paklausa ir pasiūla NT rinkoje susikerta ir pasiekia pusiausvyrą dvejose stadijose, tai piko metu, dar kitaip galima vadinti „burbule“ ir rinkos nuosmukio metu, kada NT rinkos ciklas yra žemiausiame taške.

Remiantis minėtais veiksniais, jų kaita, yra prognozuojamos nekilnojamojo turto kainų kitimo tendencijos:

1. „Penkerius metus iš eilės augę butų pirkimo-pardavimo sandoriai 2015 metais išsivėpė ir visoje Lietuvoje fiksuotas bendras, beveik 8 proc., pirkimo-pardavimo sandorių mažėjimas. Augant šalies ekonomikai, gyventojų užimtumas didėja. Realu tikėtis, kad 2016 metais toliau augs darbuotojų skaičius, o tai turėtų didinti būsto pirkimo-pardavimo sandorių skaičių. Inreal skaičiuoja, kad:
 - 100 naujai sukurtų darbo vietų Lietuvoje, vidutiniškai 10-12 vnt. išaugina butų sandorių skaičių bei 3-4 vnt. išaugina individualių namų pirkimo-pardavimo sandorių skaičių.
 - Manoma, kad 2016 metais būstų kainų lygis turėtų kilti, nes aktyvėja nekilnojamojo turto rinka: butų segmente 5-6 proc., individualių namų segmente kainos turėtų išlikti stabilios dėl aktyvaus šio segmento pasiūlos augimo“ (NT rinkos tendencijos: 2016 kovas, p.2).
2. „Planuojama, kad 2016-2017 metais Vilniaus biurų rinką papildys apie 175 000 kv. m nuomojamo ploto naujai pastatytuose biuruose, tačiau pakankamai didelė paklausa užtikrins kitų metų stabilias biurų nuomos kainas“, – tikino NT vystymo ir plėtros bendrovės „MG Valda“ generalinė direktorė Sigita Survilaitė – Mekionienė“ (<http://www.15min.lt/verslas/naujiena/bustas/lietuvos-nt-padange-2016-aisiais-daugiau-silciau-brangiau-665-540935>).

Nekilnojamojo turto dalyviai, kurie konkuruoja tarpusavyje pirmiausia turėtų atsižvelgti į statybų išlaidų mažinimą, siekti galimybės gauti lengvatinių finansavimą ar rėmimą, kuris sumažintu statybos išlaidas, tai padėtų konkuruoti su toje pačioje rinkoje esančiais pardavėjais. Esant didelei nekilnojamojo turto pasiūlai klientai pradeda diktuoti savas pirkimo sąlygas, taip sudarydami

nepalankias sąlygas nekilnojamojo turto pardavėjams. Todėl nekilnojamojo turto pardavėjai norintys turėti geresniais sąlygas rinkoje privalo ieškoti naujovių siūlant pirkėjams išskirtines ir savitas prekes, kurios padės susigražinti prarastą poziciją. Nekilnojamojo turto rinkoje prekės išskirtinumą lemia papildomi patogumai, ypatingas dėmesys kliento aptarnavimui. Niekur kitur taip stipriai nesijaučia konkurencingumas, kaip nekilnojamojo turto rinkoje (Galiniënė, 2008).

Norint uždirbti didesnę pelną į rinkoje nuolat atsiranda naujų konkurentų. Tačiau objektų kainos mažėja, todėl mažėja ir pelnas ir dauguma rinkos dalyvių nespėję laiku pasitraukti iš rinkos bankrutuoja. Taip veikia rinkos ciklas pagal bendrus rinkos principus. Todėl nekilnojamojo turto cikliškumą galima apibūdinti pagal tiesioginius ir netiesioginius veiksniai. Reikia išskirti, kad tiesioginiai veiksniai, kurie apibūdina rinkos būklę ir raidos tendencijas, yra šie:

- nekilnojamojo turto kainų lygis;
- nuomos mokesčių lygis;
- sudarytų nekilnojamojo turto sandorių skaičius ir struktūra;
- parduodamo nekilnojamojo turto buvimo rinkoje laikas, arba laikas, kurį turtas yra pardavinėjamas, bet nenuperkamas;
- kaštai statybos sektoriuje;
- išlaidos skirtos nekilnojamajam turtui parduoti, operacijoms;
- objektų, kurie yra statomi skaičius.

Visa tai parodo rinkos situaciją. Nekilnojamojo turto rinką įtakoja išoriniai faktoriai, tokie kaip:

- aktyvumo kitimas, įtakotas sezoniškumo;
- bendros socialinės – ekonominės situacijos ir regioninės ekonominės konjunktūros kaina;
- valdžios pinigų politikos pokyčiai, banko sektoriaus pokyčiai paskolų teikimo srityje ir pan.;
- įstatymai susiję su nekilnojamojo turto pirkimu, pardavimu, apmokestinimu, leidybos pokyčiai.

Infliacija turi įtakos visiems ūkiniams sektoriams. Infliacija tai procesas, kai kainų lygis sparčiau auga nei šalies gyventojų atlyginimai ir pajamos, todėl sumažėja pinigų pardavimo galia. Infliacija, kaip ekonominis reiškinys skirtingais laikotarpiais buvo aiškinamas savaip. Iki 1936 m. buvo teigta, kad infliacija yra išimtinai destruktivi jėga. Šią teoriją paneigė Dž. Keinsas (Keynes, 1936), kuris paskelbė, kad infliacija, tai potencialas, nes kai nuvertėja pinigai jų taupymas nebeturi prasmės, tačiau tai skatina vartojimą ir ekonominį augimą. Esant normalioms sąlygoms taupomi pinigai yra įšaldomi, o taip tai kuriais atvejais gali iššaukti ekonominę krizę. Nekilnojamajai rinkai labai svarbūs ekonominiai veiksniai, nes jie tiesiogiai įtakoja gyventojų, numininkų, bei

investuotojų pajamas, keičiasi dabartinė vertė, gyventojų išlaidos pradeda mažėti, o tai turi neigiamos įtakos nekilnojamojo turto rinkai. Kaip ir dauguma ekonominių reiškinių infliacija taip pat turi ciklus. Infliacijos ciklas nėra panašus į nekilnojamojo turto ciklą, nes jis gali judėti priešingomis kryptimis: infliacija kyla, nekilnojamojo turto rinka krenta žemyn. Infliacija neigiamai koreliuoja su nekilnojamojo turto rinkos plėtra. Nuo infliacijos dydžio priklauso kokiu lygiu investuoti į nekilnojamąjį turtą. Esant didelei infliacijai vartojimo prekių kainos didėja greičiau nei gyventojų gaunamas darbo užmokestis, dėl šios priežasties gyventojai linkę kuo mažiau investuoti į nekilnojamąjį turtą, tačiau esant nedideliai infliacijai vartotojų reakcija į investavimą nekilnojamajame turte yra atvirkštinė, tai kaip tik skatins gyventojus investuoti. (Rutkauskas, 2001). Norint gerai suprasti, nekilnojamojo turto ciklą ir kokia dabartinė situacija rinkoje labai svarbi yra palūkanų norma. Viena iš nuomonių yra, kad NT rinkos perpildymas ir bumas kyla iš sumažėjusių nominalių palūkanų. Palūkanų norma svarbi dėl dviejų priežasčių:

- palūkanų norma yra kaina, mokama už tai, kad prekės ar išteklių išsigyjami dabar, o ne ateityje. Ji nusako ateities prekių arba išteklių kainą, naudojantis galimybe išsigyti juos dabar. Pavyzdžiui, euras šiandien yra mažiau vertas nei tas pats piniginis vienetas 2000 metai;
- svarbu tai, kad kuo labiau kinta palūkanų norma, tuo labiau ji veikia ekonomiką ir NT rinką (Rutkauskas, 2001).

Tradicinis metodas nekilnojamojo turto kainoms nustatyti, yra vertinti turtą diskontuojant būsimus pinigų srautus. Kredito prieinamumas ne vaidina jokio vaidmens, nustatant turto kainas. Tačiau, dėl šio požiūrio vis daugiau ginčijamasi, manoma, kad jis yra per siauras. Pavyzdžiui, Johnas Geanakoplos pradėjo perspektyvų prielaidas, kad “skolintų lėšų santykis tiesiogiai veikia nekilnojamojo turto kainas”, tyrimą (Geanakoplos 2009). Kitaip tariant, finansinė inovacijos ar tiesiog bendri pokyčiai kredito pasiūloje gali turėti tiesioginį poveikį nekilnojamojo turto kainoms, kuriant potencialiai svarbų grįžtamojo ryšio mechanizmą (Allen, Gale 2000).

Apibendrinant, galima teigti, kad nekilnojamojo turto kainai įtaką daro ekonominiai, socialiniai, pasiūlos, demografiniai, politiniai, teisiniai veiksniai. Taip pat kainas lemia šalies demografiniai rodikliai bei politiniai veiksniai. Vertinant visus veiksnius, yra prognozuojamos nekilnojamojo turto kainų kitimo tendencijos.

2.3. Kainų prognozavimo metodai

Pagal Raslaną (2012), nekilnojamojo turto kainų prognozavimas apima kelis proceso etapus:

1. Visų pirma reikia nustatyti prognozavimo tikslą,
2. Visų veiksnių analizavimas, turintis įtakos kainų prognozavimui,
3. Renkami visi reikalingi duomenys,

4. prognozavimo metodo parinkimas ir prognozavimas,
5. Įvertinami prognozės rezultatai,
6. Visos prognozės proceso kontroliavimas.

Siekiant prognozuoti nekilnojamojo turto kainas, reikia atlikti rinkos analizę, kuri, pagal D. Hamilton (2006), paprastai atliekama dviem etapais:

1. rinkos analizės duomenys apibūdinantys rinkos būklę ir tendencijas, tai nuomos mokesčių, nekilnojamojo turto objektu kainų lygiai, struktūra ir dinamika, eksploatavimo laikas ir kt.;
2. nagrinėjami veiksniai, kurie lemia rinkos būklę ir plėtros tendencijas. Nagrinėjant nacionaliniu lygmeniu atkreipiamas dėmesys į keletą veiksnių, turinčių įtakos rinkos plėtrai, tai šalies ekonominio – socialinio išsivystymo lygis, mažas pirkėjų ir pardavėjų informatyvumas, nenoras perleisti nekilnojamąjį turtą už rinkos kainą, ir kt.

Literatūroje (Kardelis 2002, Luobikienė 2002) yra išskiriami kiekybiniai ir kokybiniai prognozavimo metodai. Kokybiniai prognozavimo metodai kitaip dar yra vadinami subjektyviais metodais, kadangi jiems reikia subjektyvios informacijos. Tai yra:

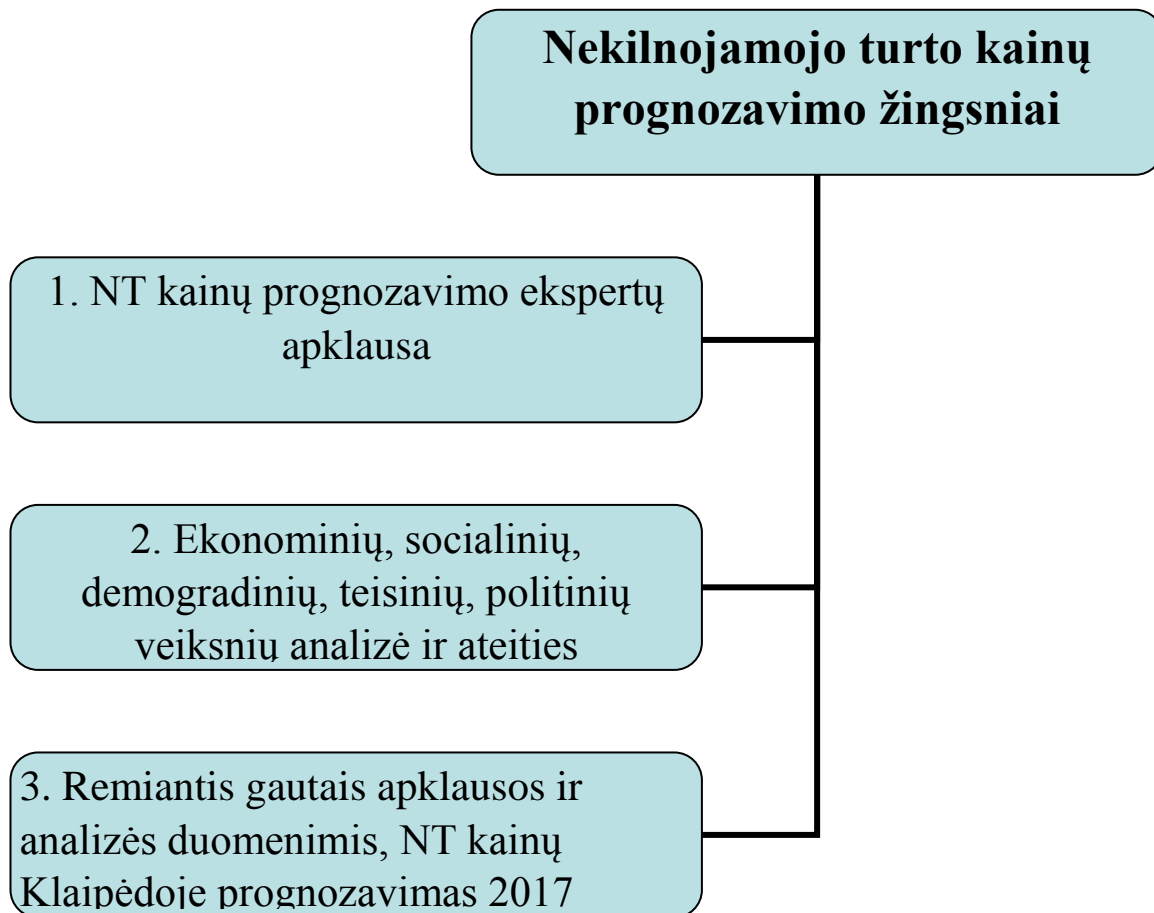
- administracijos nuomonės,
- vartotojų nuomonės,
- pardavėjų nuomonės,
- vadybininkų ir personalo nuomonės,
- ekspertų nuomonės.

Kiekybiniai prognozavimo metodai, remiasi įvairiomis laikotarpio analizėmis. Naivusis prognozavimo metodas yra vienas iš labiausiai naudojamų praktikoje laikotarpio analizės metodų. Šio metodo esmė ta, kad būsimo laikotarpio rodikliai prognozuojami tikrai remiantis praėjusių laikotarpio rodiklių reikšmėmis, netaikant subtilesnių techninių priemonių. Šio metodo esmė apibūdinama taip, kad atsižvelgiant į ankstesnio laikotarpio rodiklių pasikeitimus, manoma, kad ir būsimo laikotarpio rodikliai bus lygus praėjusiems laikotarpiams.

Apibendrinant, galima teigti, kad nekilnojamojo turto kainų prognozavimas yra atliekamas kokybiniais ir kiekybiniais metodais, t.y. vertinamos ekspertų nuomonės, pardavėjų nuomonės, analizuojami įvairūs rodikliai, turintys įtakos nekilnojamojo turto kainai.

3. TYRIMO METODOLOGIJA

Siekiant prognozuoti nekilnojamojo turto kainas, buvo sudaryta tyrimo schema, kurią galite matyti 3.1 paveiksle.



3. pav. NT kainų prognozavimo žingsniai

Nekilnojamojo turto kainų tendencijas stebi ir prognozuoja ekonomikos specialistai (Lietuvos banko, kitų komercinių bankų finansų specialistai, nekilnojamojo turto agentūrų ekspertai, turto vertintojai). Kaip darbe jau buvo išanalizuota, nekilnojamojo turto kainų prognozavimas yra labai svarbus siekiant išvengti nuostolių, pelningai parduoti turtą ir pan. Todėl darbe buvo pasirinkta apklausti kuo daugiau minėtų specialistų apie nekilnojamojo turto kainų tendencijas ir prognozavimą.

Bankų ekonomikos ekspertai, nekilnojamojo turto agentūrų specialistai, turto vertintojai tiksliausiai gali atskleisti nekilnojamojo turto kainų prognozavimo svarbą ir problemas. Minėti specialistai 2016 m. balandžio mėnesį buvo apklausiami pagal iš anksto paruoštą anketą (žr. Priedas, p. 67). Anketos buvo išsiuntinėtos elektroniniu paštu, nes apklausti 100 specialistų tiesiogiai yra per sunku, sudėtinga atrasti tinkamą laiką, nes ekspertai yra labai užsiėmę, todėl buvo

raštas kompromisas – atsakymas elektroniniu paštu. Tokiu būdu kiekvienas specialistas galėjo užpildyti anketą jam priimtinausiu laiku. Atgal grįžo 100 anketų.

Taip pat darbo tyrimo dalyje autorė nusprendė atlikti nekilnojamojo turto kainų Klaipėdoje prognozę ateinantiems, t.y. 2017, metams. Tokia prognozė yra puikus praktinis pavyzdys visos darbe pateiktos literatūrinės informacijos, teorijos. Taip pat atliekant prognozavimą, bus pasinaudota specialistų anketomis, kuriose bus išskirtos prognozavimo problemos ir veiksniai, lemiantys nekilnojamojo turto kainas.

Taigi, autorės tyrimas susidės iš 2 dalių:

1. Anketinė apklausa;
2. Nekilnojamojo turto kainų prognozė 2017 metams.

Tyrimo problema. Nekilnojamojo turto kainų prognozavimui iškyla įvairių problemų, kliūčių. Prognozės yra iškreipiamos dėl neteisingos ar netikslios informacijos apie šalies ekonominių rodiklių perspektyvas, dėl įvairių veiksnių visumos neišnagrinėjimo ir pan. Todėl reikia detaliai iširti, kaip prognozuojamos nekilnojamojo turto kainos ir kokios problemos iškyla.

Tyrimo tikslas – iširti nekilnojamojo turto kainų prognozavimo problemas ir veiksnius, turinčius įtakos nekilnojamojo turto kainai, bei, pasinaudojus tuo, prognozuoti nekilnojamojo turto kainas Klaipėdoje 2017 metams.

Tyrimo uždaviniai:

1. Išanalizuoti nekilnojamojo turto kainoms įtakos turinčius veiksnius.
2. Išsiaiškinti problemas, su kuriomis susiduriama prognozuojant nekilnojamojo turto kainas.
3. Prognozuoti nekilnojamojo turto kainas Klaipėdoje 2017 metais.

Tyrimo metodai. Kiekybinis tyrimas. Pasak Žukauskienės (2008), kiekybinis tyrimas – tai darbas, kuris remiasi iš mokslinės hipotezės kylančia hipoteze, taikant matematinius analizės metodus apdorojami tyrimui naudoti duomenys ir jie aprašomi. Kiekybinio imties tūrio sudarymą lėmė atsitiktinis atrankos principas. Anoniminė anketinė apklausa. Respondentams nereikėjo nurodyti savo vardo ar pavardės. Anketą sudarė 20 klausimų. Visi gauti atsakymai buvo panaudoti tik šiame moksliniame darbe.

Derinant uždarus, atvirus ir pusiau atvirus klausimus, siekta gauti tikslesnę, išsamesnę ir patikimesnę informaciją. Pusiau atvirais klausimais suteikiama galimybė respondentui išsakyti savo nuomonę ir laisvai papildomai komentuoti, reikšti pastabas šiam tyrimui ypatingai svarbiais klausimais.

Socialiniuose moksluose anketinė apklausa, tai vienas populiariausių ir dažniausiai naudojamų tyrimo metodų. Pasak Tidikio (2003), anketa – tai sudaryta klausimyninė anketa, kurios

tikslas surinkti tyrimo duomenis, arba kitaip tariant, anketinė forma, kuri sudaryta iš klausimų, kad surinktų tam tikrą informaciją iš apklaustų žmonių.

Tyrimo problemai išspręsti anketinė apklausa pasirinkta todėl, kad:

1. užtikrina pakankamą imties dydį;
2. galimybė tyrėjui instruktuoti apklaustuosius;
4. klausimyne dalyvavę žmonės turi galimybę pasikonsultuoti su apklausos organizatoriumi;
5. atlikus anketinę apklausą, matant apklaustųjų reakcijas galima nuspręsti apie iškelto problemos reikšmingumą, anketos klausimų sudarymo ir išdėstymo techniką;
7. pasirinktas klausimų anketos metodas, nes tai trunka greičiau ir yra pigesnis variantas, pavyzdžiui, nei interviu.

Tyrimo etika. Tyrimo metu buvo laikomasi konfidencialumo principo. Su respondentais buvo bendraujama dalykiškai, mandagiai. Buvo maloniai prašoma užpildyti pateikiamas anketas. Anketos buvo pildomos tik klientui sutikus. Apklausa elektroniniu paštu siekiant labai nesutrukdyti specialistų laiko.

Tyrimo imtis – 100 ekonomikos ekspertų, kuriems tenka prognozuoti nekilnojamojo turto kainas. Pagal Lietuvos nekilnojamojo turto agentūrų asociacijos Etikos kodeksą:

1. Nekilnojamajame turte dirbantys specialistai turi gerai žinoti teisės aktus, įstatymus, taisykles ir pan., taip pat turi domėtis standartais ir papročiais, nuo kurių priklauso tam tikri nekilnojamojo turto pardavimo dėsniai.
2. Nekilnojamajame turte dirbantys asmenys turi nuolat dalyvauti įvairiuose seminaruose ar apmokymuose, kad įgytų kuo naujesnės ir svarbesnės informacijos, taip didinant specialisto profesionalumą ir profesinę kvalifikaciją.

Todėl specialistų atsakymai buvo paremti jų profesiniu pasirengimu, tad jų patikimumas leidžia daryti pagrįstas išvadas. Anketos buvo išsiuntinėtos:

- Lietuvos bankui;
- Bankams: Swedbank, SEB bankui, Citadelle, DnB, Nordea, Medicinos bankas, Šiaulių bankas, Big bank, Danske bank.
- Nekilnojamojo turto agentūroms: NTUnija, Latava, OPPA, Re/max, Maribūstas, Vestus ir kt.
- Turto vertintojams: Ober-Haus, Newsec.

Gavus visus atsakymus, jie buvo susisteminti ir išreikšti procentais. Tuomet visi atsakymai buvo vaizduojami grafiškai ir interpretuojami. Tyrimo rezultatų interpretacija pateikiama ketvirtame darbo skyriuje.

4.2 poskyryje buvo atlikta nekilnojamojo turto kainų Klaipėdoje prognozė 2017 metams, remiantis teorijoje išvardintais ir aptartais veiksniais, turinčiais įtakos nekilnojamojo turto kainai. Buvo analizuojama veiksnių dabartinė padėtis ir ateities prognozės. Prieš tai buvo įrodytas ryšys tarp kai kurių rodiklių ir nekilnojamojo turto kainos.

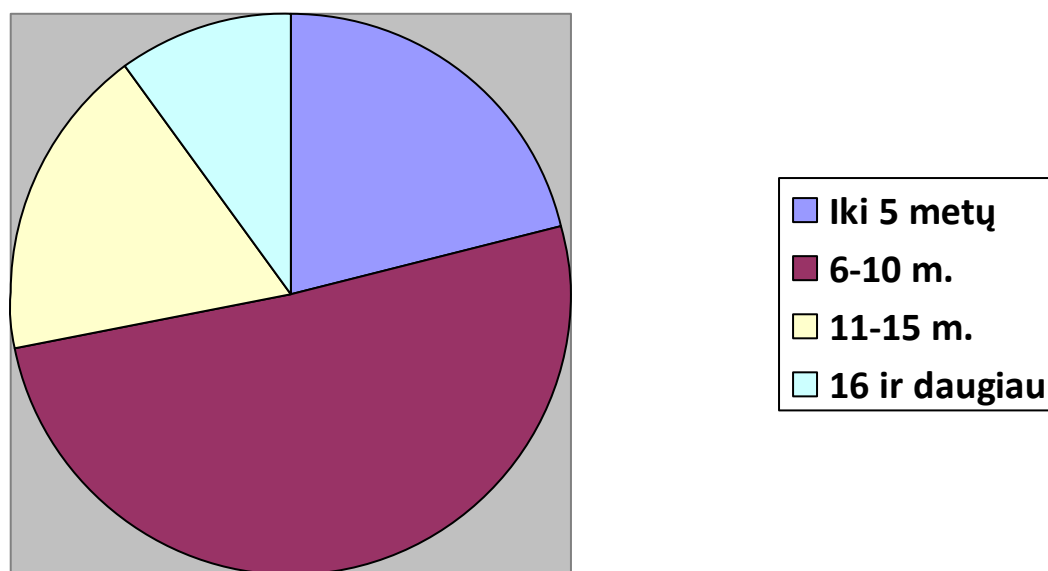
Darbo pabaigoje yra pateiktos galutinės išvados ir siūlymai. Tiriamaoji magistro darbo dalis yra parašyta remiantis specialistų apklausos duomenimis, naudotasi straipsniais, buvo domėtasi šalies nekilnojamojo turto ekspertų ir bankų informacija, Lietuvos statistikos departamento informacija bei kai kuriais Lietuvos Respublikos įstatymais.

4. NEKILNOJAMOJO TURTO KAINŲ PROGNOZAVIMAS 2017 METAMS

Tyrimo metu pagal gautus ekspertų atsakymus, pagal veiksnių, lemiančių nekilnojamojo turto kainas, analizę buvo prognozuojama nekilnojamojo turto (butų ir namų) kaina 2017 metams. Tokia prognozė yra tikslesnė nei ilgesniam laikotarpiui ir labai naudinga tiems, kurie ketina parduoti ar pirkti nekilnojamąjį turtą.

4.1. Ekspertų apklausos duomenys

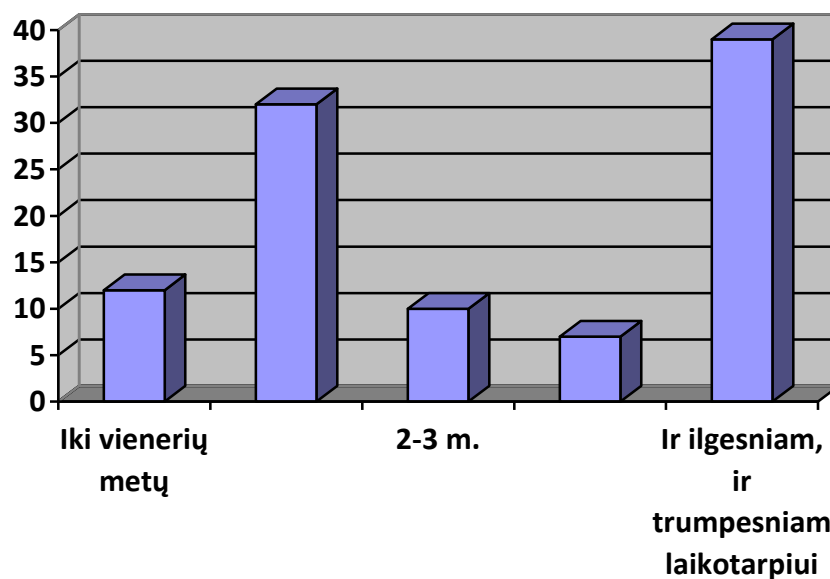
Pirmas anketos klausimas buvo, kokia respondentų patirtis prognozuojant nekilnojamojo turto kainas. Atsakymų pasiskirstymą galima matyti 4 paveiksle.



4 pav. Respondentų patirtis prognozuojant nekilnojamojo turto kainas

Matome, kad daugiau nei pusė respondentų (51 proc.) nekilnojamojo turto kainas prognozuoja 6-10 metų. Iki 5 metų patirties turi tik 3 proc. respondentų. Vadinasi, visi likusieji apklaustieji specialistai turi gana didelę patirtį prognozuojant nekilnojamojo turto kainas, todėl jie tiksliai ir teisingai gali įvertinti visą NT prognozavimo procesą.

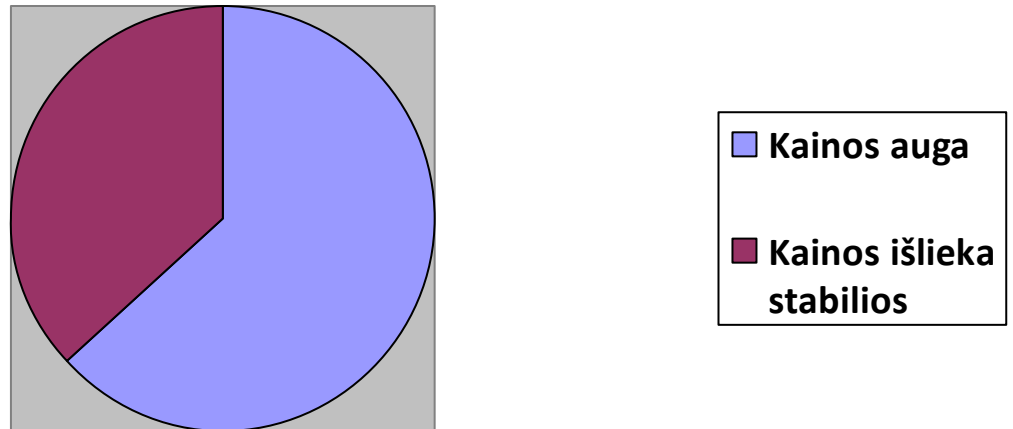
Antras anketos klausimas buvo, kuriam laikotarpiui prognozuojate nekilnojamojo turto kainas. Atsakymus galima matyti 5 paveiksle.



5 pav. Nekilnojamojo turto kainų prognozavimo laikotarpis

Matome, kad nekilnojamojo turto kainos daugiausiai yra prognozuojamos metams (32 proc. respondentų) ir tiek ilgesniam, tiek trumpesniam laikotarpiui (39 proc. atsakiusiųjų). Vien tik ilgesniam laikotarpiui numatyti kainas bando 10 proc. respondentų (2-3 metams) ir 7 proc. apklaustųjų (penkmečiui). Nekilnojamojo turto kainas tiksliai prognozuoti galima tik trumpesniam laikotarpiui, nes tuomet įmanoma įvertinti visus veiksnius, darančius įtaką kainai, o ilgesniam laikotarpiui sunkiau tiksliai įvertinti visus veiksnius. Tačiau reikia bandyti numatyti ir ilgesniam laikotarpiui, nes tai sudaro šio tokio stabilumo, aiškumo pojūtį, naudinga asmenims, kurie verčiasi nekilnojamoju turto.

Trečias anketos klausimas buvo, kokios nekilnojamojo turto kainų tendencijos yra pastebimos šiais metais. Atsakymus galima matyti 6 paveiksle.

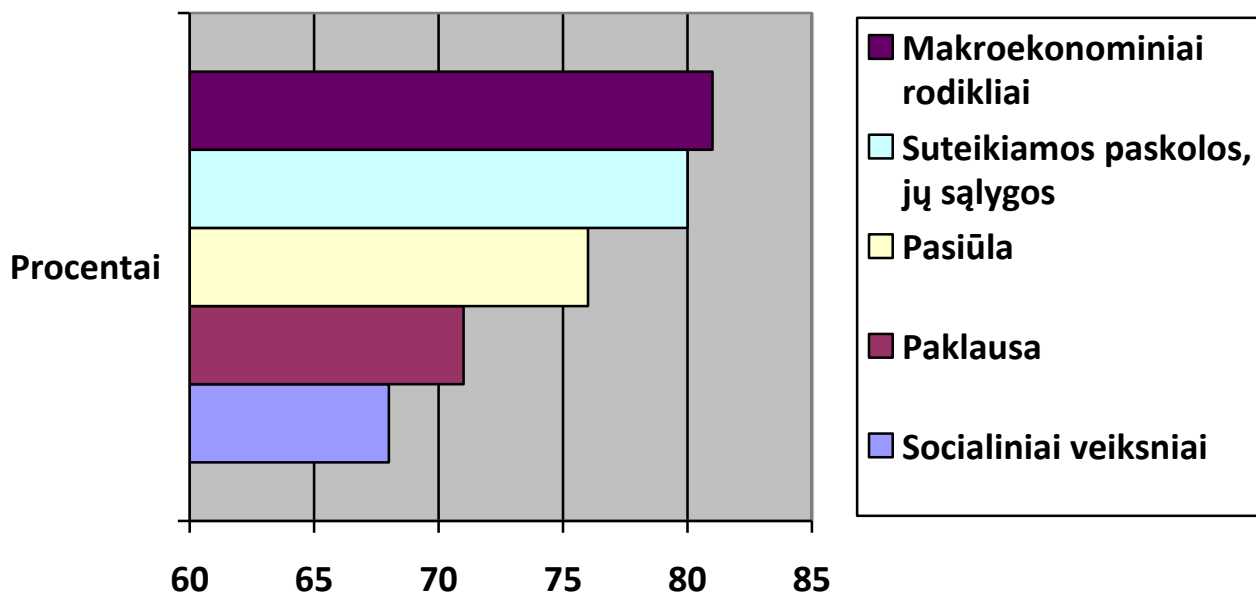


6 pav. NT kainų tendencijos šiais metais

Matome, kad daugiau nei pusė respondentų (63 proc.) teigia, kad šiais metais nekilnojamojo turto kainos nežymiai, bet auga. Tik 37 proc. apklaustųjų mano, kad kainos lieka stabilios lyginant su praeitais metais. Stebint nekilnojamojo turto skelbimus internete, autorės nuomone, pastebimas nežymus nekilnojamojo turto kainų augimas. Tai reiškia, kad nekilnojamasis turtas šiuo metu yra aktyviai perkamas, kad šalies ekonominiai rodikliai gerėja. Galima spręsti, kad per ateinančius metus situacija neturėtų labai keistis į blogąją pusę.

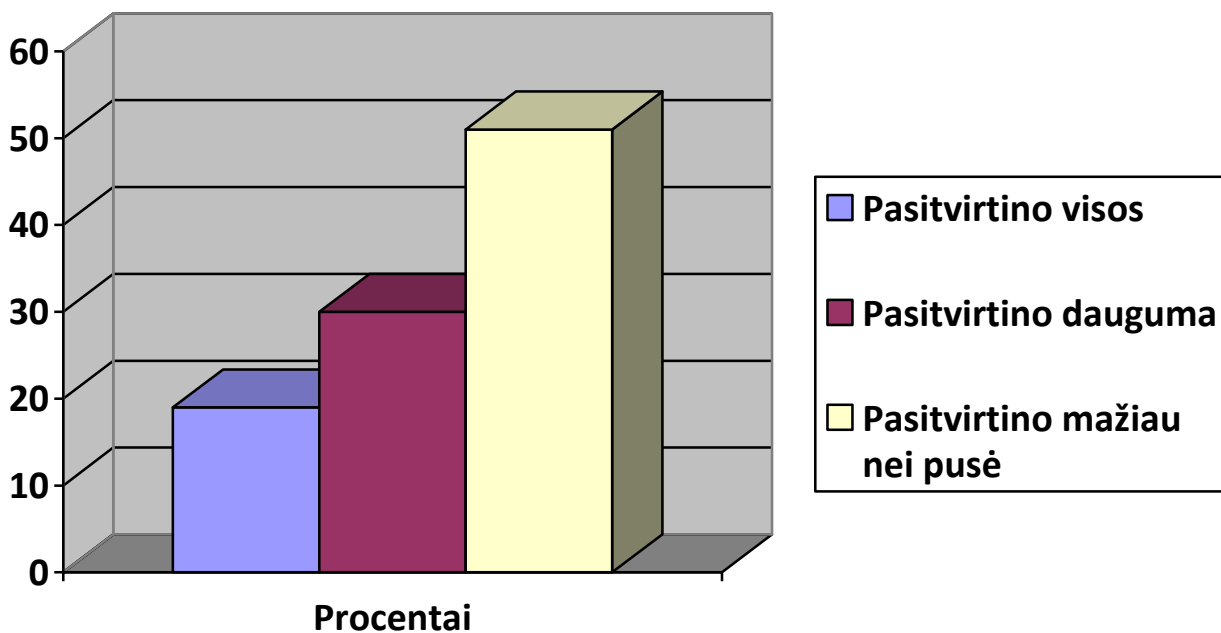
Ketvirtame anketos klausime respondentų buvo prašoma pažymėti 5 svarbiausius veiksnius, lemiančius nekilnojamojo turto kainas. Svarbiausius veiksnius galima matyti 7 paveiksle.

Matome, kad pagal atsakymus pirmas penkias grupes užėmė šie svarbiausi NT kainai veiksniai: makroekonominiai rodikliai, suteikiamos paskolos, pasiūla, paklausa ir socialiniai veiksniai. Vadinasi, geresni makroekonominiai rodikliai skatina žmones pirkti nekilnojamąjį turtą, o jeigu dar ir bankų teikiamos paslaugos, jų sąlygos yra palankios klientui, tai padidina galimybę ir norą įsigyti nekilnojamąjį turtą. NT kainas lemia turto pasiūla ir paklausa (čia jau suprantamas dalykas, kaip ir kiekvieno produkto rinkoje). Nuo socialinių veiksnių (poreikių, požiūrio į NT ir pan.) priklauso asmenų polinkis pirkti NT.



7 pav. Nekilnojamojo turto kainai svarbiausi veiksniai

Penktas anketos klausimas buvo, ar nekilnojamojo turto kainų prognozės, kurias numatėte Jūs, pasitvirtino. Atsakymus galima matyti 8 paveiksle.

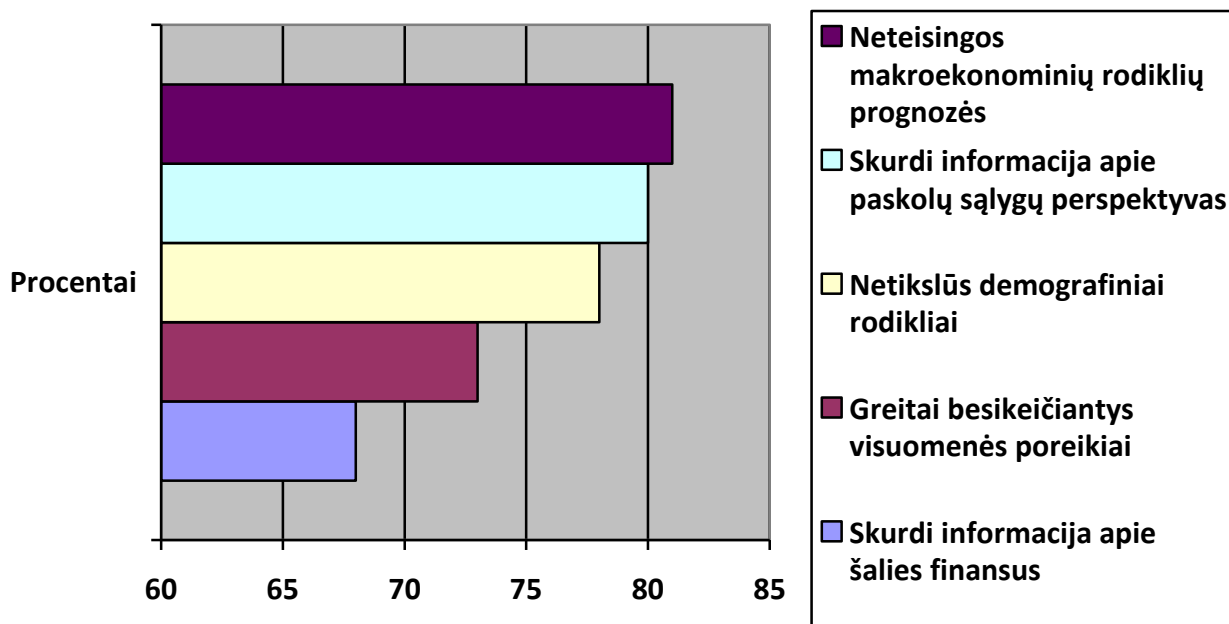


8 pav. NT kainų prognozių pasitvirtinimas

Matome, kad nekilnojamojo turto kainų prognozavimas yra labai sudėtingas procesas, nes kainas lemia daugybė skirtingų grupių veiksnių, kurių tarpusavio ateities sąveiką yra labai sunku tiksliai numatyti. Net 51 proc. respondentų teigė, kad jų prognozių pasitvirtino mažiau nei pusė. Tačiau 30 proc. apklaustųjų teigė, kad pasitvirtino dauguma (bet ne visos) prognozės, o 19 proc. sakė, kad pasitvirtino visos jų prognozės. Taigi, specialistai stengiasi kuo tiksliau prognozuoti

nekilnojamojo turto kainas, tačiau vieno arba kito nenumatyto veiksnio įtaka, pasikeitimas kartais įvyksta visiškai netikėtai. Todėl manoma, kad kuo ilgesniam laikotarpiui bandoma prognozuoti kainas, tuo didėja tikimybė suklysti.

Šeštasis anketos klausimas buvo, su kokiomis problemomis susiduriate prognozuojant nekilnojamojo turto kainas. Atsakymus galima matyti 9 paveiksle.



9 pav. Nekilnojamojo turto kainų prognozavimo problemos

Matome, kad specialistai nurodo, kad didžiausia kliūtis NT kainų prognozavimui yra neteisingos makroekonominių rodiklių prognozės (jos yra pateikiamos pernelyg optimistiškos), skurdi informacija iš bankų apie paskolų sąlygų keitimąsi, perspektyvas ir pan. Taip pat tiksliai prognozuoti kainas trukdo netikslūs demografiniai rodikliai (gyventojų skaičius, emigracija), kas suklaidina vertinant nekilnojamojo turto paklausą. Greitai besikeičiantys visuomenės poreikiai, kuriuos sunku nuspėti, kartais prognozes padaro visiškai neteisingomis. Net 68 proc. respondentų žymėjo kaip kliūtį skurdžią informaciją apie valstybės finansus, valiutų kursus, infliaciją. Taigi, specialistams minėtos problemos trukdo tiksliai prognozuoti nekilnojamojo turto kainas. Tai dar kartą įrodo, kad prognozavimas reikalauja labai daug mąstymo, žinių, domėjimosi ir pan.

Septintasis anketos klausimas buvo, kaip reikėtų patobulinti ir palengvinti nekilnojamojo turto kainų prognozavimo priemones ar būdus, kad Jums būtų lengviau atlikti tikslesnę prognozavimą. Tai buvo atviras klausimas, todėl pagal atsakymus galima išskirti tokius pagrindinius tobulintinus aspektus:

1. Nekilnojamojo turto kainas prognozuoti turi ne pavieniai specialistai, o komanda. Tarkim, kiekviena įstaiga, kurioje stebimos NT kainų tendencijos, turėtų turėti NT kainų prognozavimo komitetą, kurį sudarytų bent keturi asmenys. Tuomet

kiekvienas asmuo iš komandos vertintų atskirą veiksnį, darančių įtaką NT kainai, grupę ar grupes. Tokiu atveju būtų galima detaliai išanalizuoti galimas veiksnų perspektyvas ateityje. Vėliau, sudėjus visus veiksnius į visumą, būtų sprendžiama apie NT kainų kitimą ateityje.

2. Reikėtų duomenų bazės NT kainų prognozavimo specialistams, kurioje bankai privalėtų teikti informaciją apie paskolų nekilnojamajam turtui sąlygų perspektyvas ateityje. Tokios informacijos teikimo privalomumas turėtų būti užtikrintas teisiniu reglamentavimu.

Aštuntame anketos klausime buvo prašoma įvertinti nekilnojamojo turto kainų prognozavimo svarbą žemiau pateiktiems kriterijams nuo 1 iki 5. (5- labai svarbu; 4- svarbu; 3 – nelabai svarbu; 2 – nesvarbu; 1 – visiškai nesvarbu). Atsakymus galima matyti 1 lentelėje.

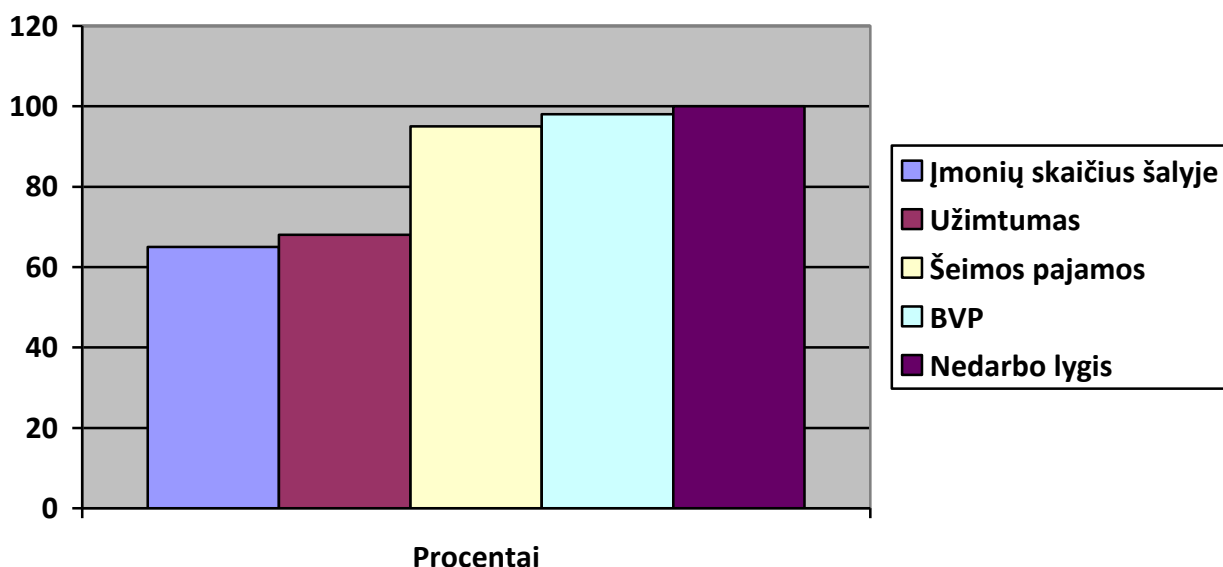
1 lentelė. NT kainų prognozavimo svarba

Kriterijai	5 balai	4 balai	3 balai	2 balai	1 balas	Iš viso
NT perkančiam asmeniui	90	5	5			460
NT parduodančiam asmeniui	13	87				413
NT prekyba besiverčiančioms įmonėms	91	9				491
Statybų bendrovėms	90	10				490
Pinigus į NT investuoti norintiems	95	5				495
Šalies valdžiai		98	2			398
Bankams	100					500
Šalies ekonomikai	3	97				403
NT pasiūlai		100				400
NT paklausai		100				400

Matome, kad visi respondentai 5 balais įvertino bankus, kaip instituciją, kuriai itin svarbus NT kainų prognozavimas. Bankai pagal tai gali numatyti savo paskolų portfelį ateityje, keisti palūkanas ir pan. Antroje vietoje yra pinigus į NT investuoti norintys asmenys, o trečioje - NT prekyba besiverčiančios įmonės, kurioms kainų prognozavimas taip pat aktualus, nes galima

numatyti pelną arba nuostolius bei pakeisti savo strategiją. Nekilnojamojo turto kainų prognozės ypač aktualios statybų bendrovėms, kurios pagal jas gali apskaičiuoti savo statybos mastus. Žinoma, nekilnojamojo turto kainų prognozės yra svarbios ir NT perkančiam asmeniui, kuris yra suinteresuotas nusipirkti turtą kuo pigiau, nepermokėti už jį. Taigi, nekilnojamojo turto kainų prognozavimo svarba yra pagrįsta ir neabejotina.

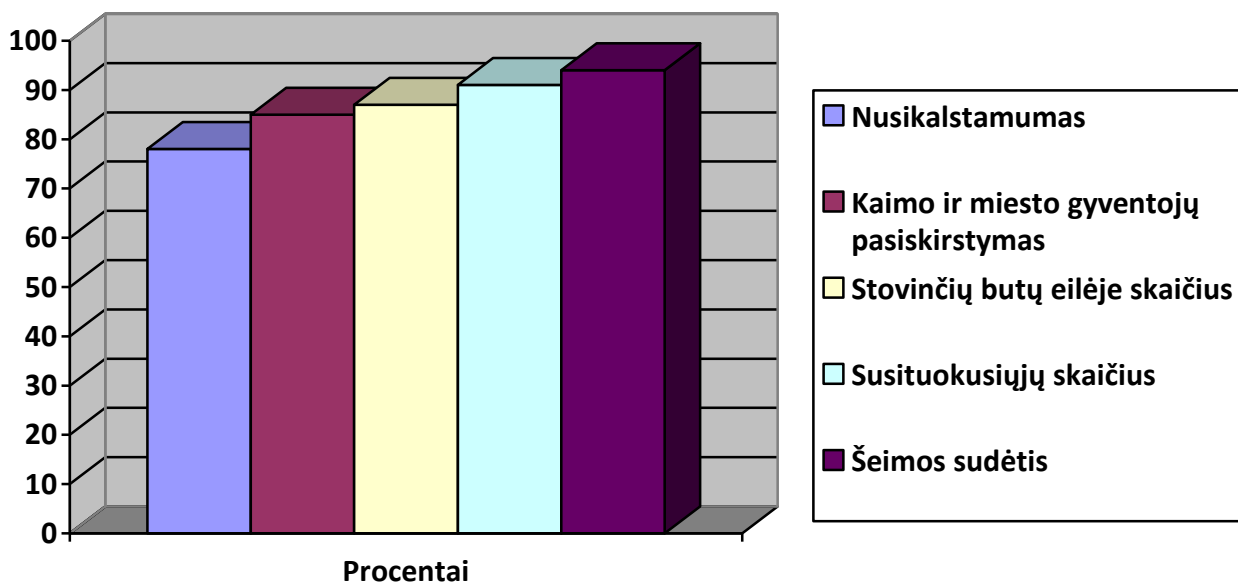
Devintas anketos klausimas buvo, kokie makroekonominiai rodikliai labiausiai lemia nekilnojamojo turto kainas. Atsakymus galima matyti 10 paveiksle.



10 pav. Svarbiausi NT kainai makroekonominiai rodikliai

Matome, kad net 100 proc. respondentų teigė, kad svarbiausias makroekonominis rodiklis NT kainai yra nedarbo lygis. Tai yra suprantama, nes, jei žmonės nedirba, tai negauna pakankamai pajamų, todėl NT jie neperka. 98 proc. apklaustųjų teigė, kad svarbiausias rodiklis yra ir BVP, nes jis parodo bendrą šalies ekonominę padėtį. Trečioje vietoje pagal atsakymus yra šeimos pajamos, nes jos daro įtaką žmonių norui ir galimybei pirkti nekilnojamąjį turtą. Taip pat svarbūs NT kainai rodikliai yra užimtumas ir įmonių skaičius šalyje, kuris padidina poreikį pirkti nekilnojamąjį turtą kaip įmonės buveinę, veiklos vykdymo vietą.

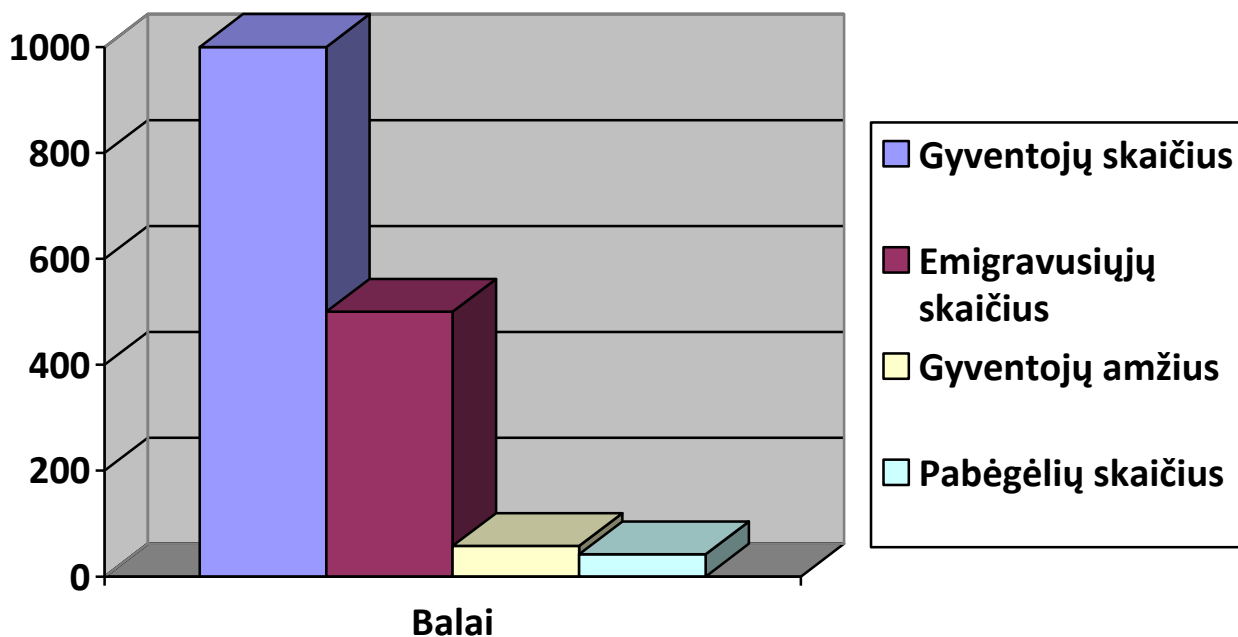
Dešimtas anketos klausimas buvo, kokie socialiniai rodikliai lemia nekilnojamojo turto kainas (galima žymėti daugiau nei 1 variantą). Atsakymus galima matyti 11 paveiksle.



11pav. Socialiniai veiksniai, lemiantys NT kainą

Matome, kad net 94 proc. respondentų kaip svarbiausią socialinį veiksni išskiria šeimos sudėtį, nes nuo šeimos narių skaičiaus priklauso nekilnojamojo turto poreikis. 91 proc. respondentų nurodo susituokusiųjų skaičių, nes, manoma, kad susituokusios poros linkusios imti būsto paskolas kartu, pirkti bendrą būstą. 87 proc. apklaustųjų teigia, kad stovinčių socialinių butų eilėje skaičius yra labai svarbus socialinis veiksnys, nes suteikia informacijos apie asmenis, kuriems reikia nekilnojamojo turto, tai tarsi formuoja paklausą. Ketvirtoje vietoje pagal svarbumą socialinis veiksnys yra kaimo ir miesto gyventojų pasiskirstymas. Tai suteikia informacijos apie tai, kokia nekilnojamojo turto paklausa yra mieste ir kaime, kokio tipo nekilnojamojo turto žmonėms reikia ir pan. Nusikalstamumas yra taip pat svarbus veiksnys, nes parodo teritorijas, kuriose žmonėms nėra saugu gyventi, dėl ko krenta tos teritorijos nekilnojamojo turto kaina. Taigi, socialiniai veiksniai yra išties svarbūs nekilnojamojo turto kainai.

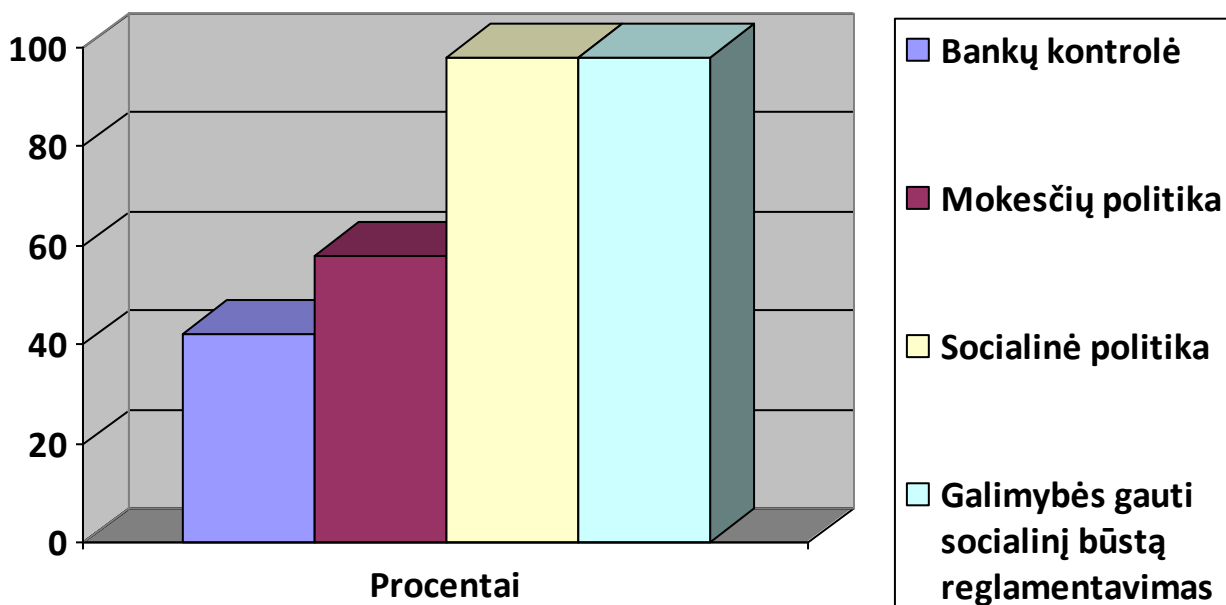
Vienuoliktas anketos klausimas buvo, kokie demografiniai rodikliai yra svarbiausi nekilnojamojo turto kainai? Pažymėti 3. (1 – svarbiausias (10 balų); 2 – mažiau svarbus (5 balai); 3- mažiausiai svarbus (1 balas)). Atsakymus galima matyti 12 paveiksle.



12 pav. Svarbiausi demografiniai rodikliai NT kainai

Matome, kad visi respondentai skyrė svarbiausią vietą (10 balų) gyventojų skaičiui kaip svarbiausiam demografiniu veiksniumi, lemiančiam nekilnojamojo turto kainas. Taip pat visi apklaustieji antroje vietoje pagal svarbumą žymėjo emigravusiųjų skaičių. Trečioje vietoje pagal svarbumą liko gyventojų amžius ir pabėgėlių skaičius. Gyventojų amžius parodo NT paklausą, nes dažniausiai NT perka jauni asmenys, kurie nori pradėti savarankišką gyvenimą. Pabėgėlių skaičius parodo, kiek NT valstybei reikės, kad apgyvendintų prisiimtus pabėgėlius.

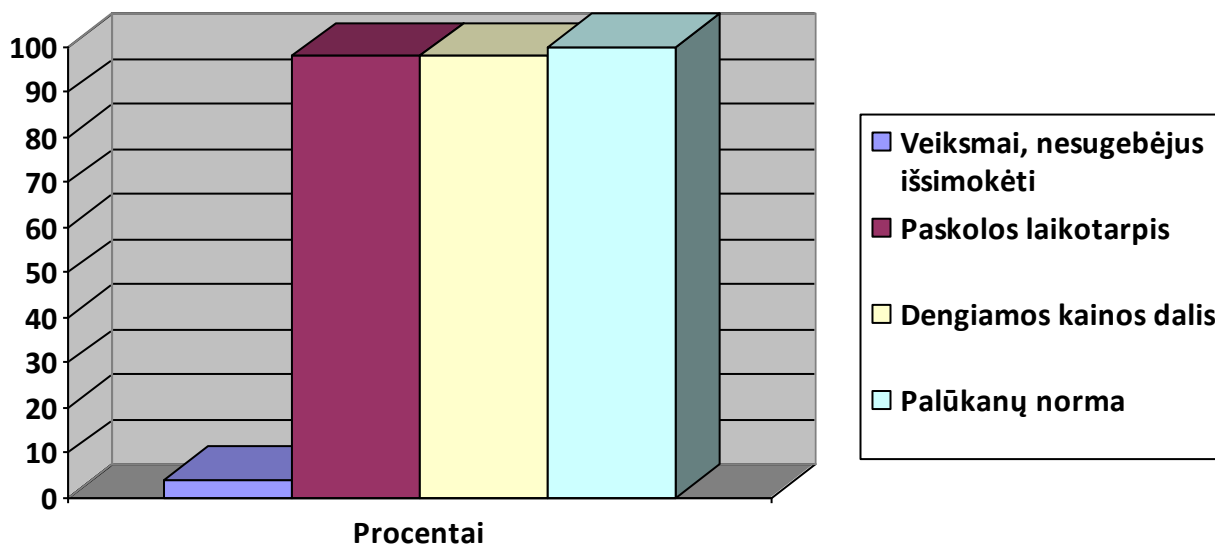
Dvyliktas anketos klausimas buvo, kokie teisiniai veiksniai turi didžiausios įtakos nekilnojamojo turto kainai? Pažymėkite 3. Atsakymus galima matyti 13 paveiksle.



13 pav. Svarbiausi NT kainai teisiniai veiksniai

Matome, kad 98 proc. apklaustųjų nurodė, kad svarbiausias veiksnys yra galimybės gauti socialinį būstą reglamentavimas ir socialinė politika. Jei valstybė pajėgtų aprūpinti daugiau žmonių būstu, sumažėtų NT paklausa. Visa socialinė politika gali arba paskatinti žmones pirkti NT (paskolų lengvatos ir pan.), arba nuteikti prieš NT pirkimą (skurdas ir pan.). 58 proc. respondentų nurodė, kad labai svarbus teisinis veiksnys yra mokesčių politika. Pavyzdžiui, įvedus NT mokestį, galima tikėtis mažesnio NT perkamumo. 42 proc. apklaustųjų nurodė, kad bankų kontrolė - taip pat svarbus teisinis veiksnys, nes žmonės nepasitiki bankais, bijo apsigauti, todėl valstybinė bankų kontrolė jiems suteikia saugumo jausmo.

Tryliktas anketos klausimas buvo, kokie bankų veiksniai lemia nekilnojamojo turto kainas. Pažymėkite 3 svarbiausius. Atsakymus galima matyti 14 paveiksle.



14 pav. Bankų veiksniai, lemiantys NT kainą

Matome, kad 100 proc. respondentų nurodė, kad palūkanų norma yra svarbus veiksnys, lemiantis NT kainą. Kuo palūkanų norma palankesnė, tuo daugiau žmonių gali pirkti NT su paskola. 98 proc. apklaustųjų teigė, kad dengiamos būsto kainos dalis procentais ir paskolos dalis yra taip pat svarbūs veiksniai, kurie įtakoja NT paklausą, tuo pačiu ir kainą. Tik 4 proc. respondentų nurodė, kad asmenims yra svarbūs veiksmai, nesugebėjus išsimokėti paskolos, dėl kurių jie gali nenorėti imti paskolos ir pirkti NT. Taigi, bankai su savo vykdoma politika lemia nekilnojamojo turto kainas.

Keturioliktas anketos klausimas buvo, kokia Jūsų nuomonė, ar gali pasikartoti nekilnojamojo turto kainų burbulas, koks buvo iki ekonominės krizės, ateityje? Kodėl? Visi respondentai teigia, kad tokio burbulo, koks buvo iki krizės, neturėtų pasikartoti. Nors įvykių cikliškumas yra pastebimas įvairiose srityse, tačiau nemanoma, kad dar galėtų būti toks didelis nekilnojamojo turto kainų burbulas. Žmonės yra jau pasimokę iš krizės, todėl, pakilus kainoms iki ekonomiškai nepagrįstų aukštumų, jie stengsis nepirkti nekilnojamojo turto. Dabar jau visiems aišku: anksčiau ar vėliau tokie burbulai sprogs.

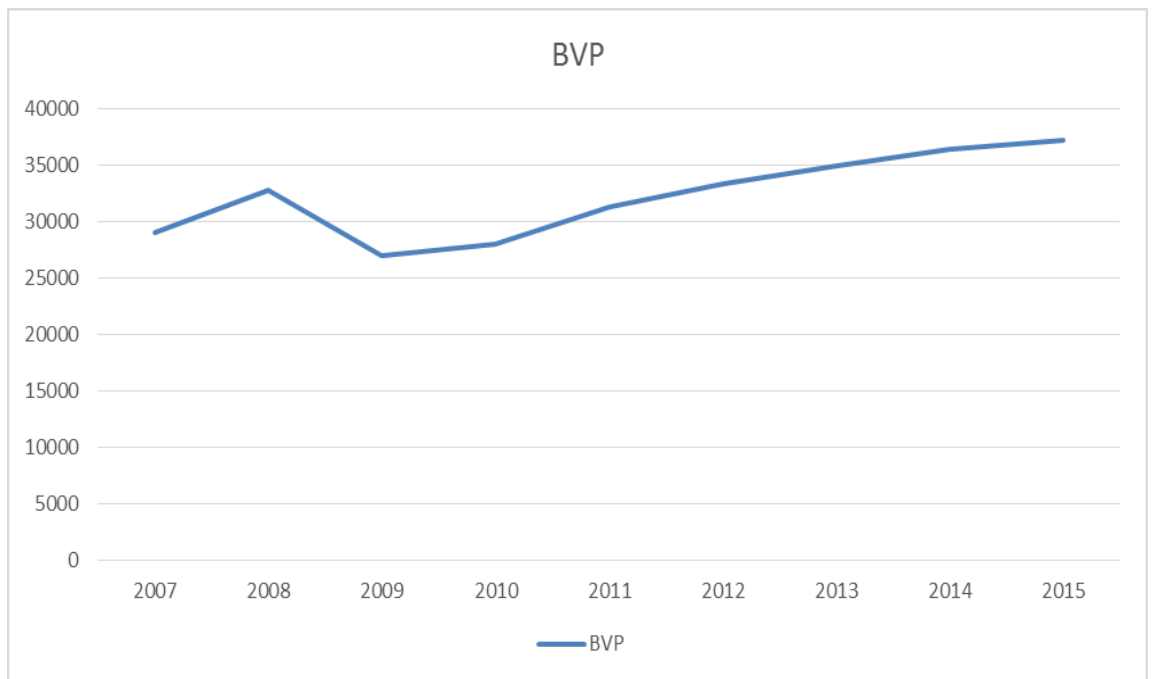
Apibendrinant, galima teigti, kad nekilnojamojo turto kainų prognozavimas yra labai svarbus bankams, įmonėms, NT perkantiems ir parduodantiems asmenims, investuotojams, statybų sektoriui. Nekilnojamojo turto kainos daugiausiai yra prognozuojamos metams ir tiek ilgesniam, tiek trumpesniam laikotarpiui. Svarbiausi NT kainai veiksniai: makroekonominiai rodikliai, suteikiamos paskolos, pasiūla, paklausa ir socialiniai veiksniai. Vadinasi, geresni makroekonominiai rodikliai skatina žmones pirkti nekilnojamojo turto, o jeigu dar ir bankų teikiamos paslaugos, jų sąlygos yra palankios klientui, tai padidina galimybę ir norą įsigyti nekilnojamojo turto. NT kainas lemia turto pasiūla ir paklausa (čia jau suprantamas dalykas, kaip ir

kiekvieno produkto rinkoje). Specialistai nurodo, kad didžiausia kliūtis NT kainų prognozavimui yra neteisingos makroekonominių rodiklių prognozės (jos yra pateikiamos pernelyg optimistiškos), skurdi informacija iš bankų apie paskolų sąlygų keitimąsi, perspektyvas ir pan. Taip pat tiksliai prognozuoti kainas trukdo netikslūs demografiniai rodikliai (gyventojų skaičius, emigracija), kas suklaidina vertinant nekilnojamojo turto paklausą. Greitai besikeičiantys visuomenės poreikiai, kuriuos sunku nuspėti, kartais prognozes padaro visiškai neteisingomis. Svarbiausias makroekonominis rodiklis NT kainai yra nedarbo lygis. Tai yra suprantama, nes, jei žmonės nedirba, tai negauna pakankamai pajamų, todėl NT jie neperka. Taip pat svarbiausias rodiklis yra ir BVP, nes jis parodo bendrą šalies ekonominę padėtį. Trečioje vietoje pagal atsakymus yra šeimos pajamos, nes jos daro įtaką žmonių norui ir galimybei pirkti nekilnojamąjį turtą. Taip pat svarbūs NT kainai rodikliai yra užimtumas ir įmonių skaičius šalyje, kuris padidina poreikį pirkti nekilnojamąjį turtą kaip įmonės buveinę, veiklos vykdymo vietą. Įtaką nekilnojamojo turto prognozėms daro socialiniai veiksniai (požiūris į šeimą, socialinė politika ir t.t.), demografiniai veiksniai (gyventojų skaičius, emigracija ir t.t.), teisiniai veiksniai (socialinė politika, mokesčiai ir pan.), bankų veiksniai (palūkanos, paskolos sumos, laikotarpis ir t.t.).

4.2. Būtų ir namų kainas lemiančių veiksnių analizė

Pasirinktų veiksnių ir būstų kainų ryšio įrodymas. Siekiant prognozuoti nekilnojamojo turto kainas 2017 metais, visų pirma, reikia įrodyti kainų priklausomybę nuo įvairių rodiklių. Šiuo atveju įrodysime BVP, nedarbo ir įmonių skaičiaus įtaką būsto kainoms. Socialiniams rodiklių ryšį su NT kainomis įrodysime pateikę gyventojų skaičiaus rodiklius.

15 paveiksle galima matyti BVP kitimą 2007-2015 metais. Toks laikotarpis buvo pasirinktas, nes parodo iki krizinį, krizinį ir po krizinį laikotarpius.

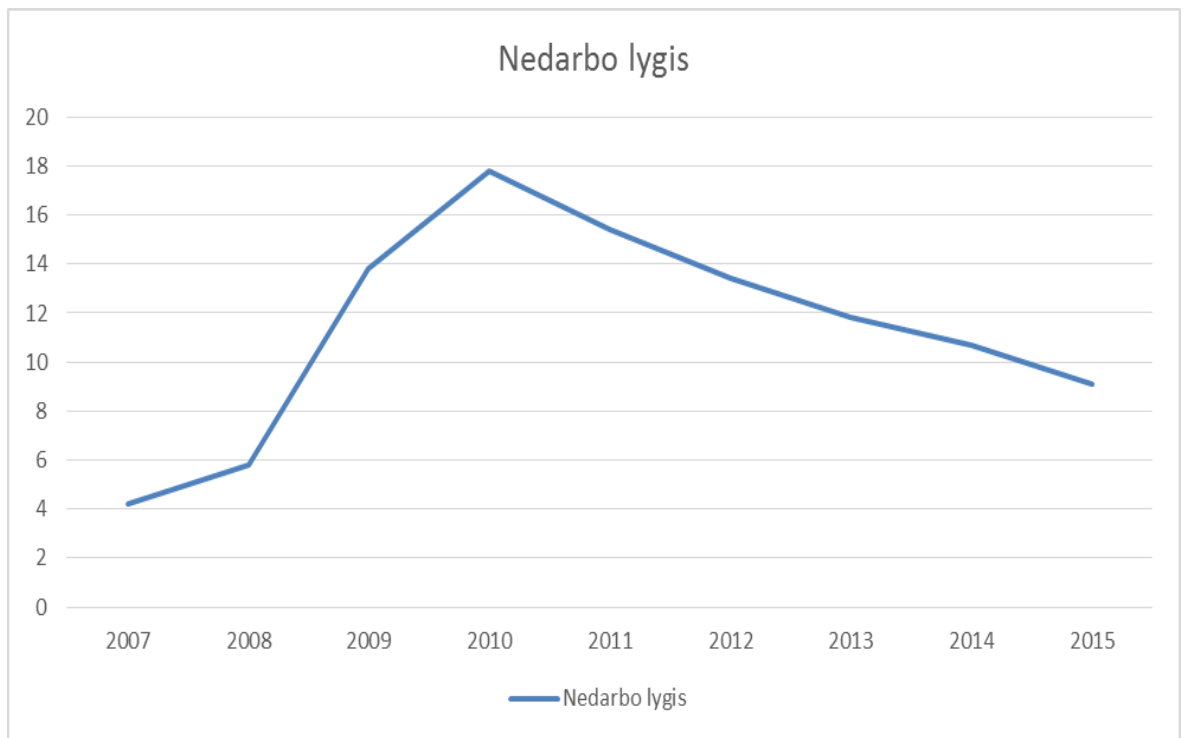


15 pav. Šalies BVP to meto kainomis (mln. Eur), 2007-2015 m. (Šaltinis: <http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?id=8447&status=A>)

Matome, kad iki 2008 metų Lietuvos BVP augo, tačiau, šalį ištikus ekonominei krizei, nuo 2008 iki 2009 metų BVP smarkiai krito. Vėliau, nuo 2009 iki 2015 metų, pastebimas BVP augimas, todėl galima teigti, kad nuo 2009 metų šalies ekonomika ėmė atsigauti po krizės. 2015 metais Lietuvos BVP išaugo beveik 4000 mln. Eurų lyginant su 2008 metais. Vadinasi, Lietuvos ekonomika šiuo metu pralenkė net iki krizinius metus.

Kalbant apie 2015 metus, kuomet BVP buvo didžiausias, reikia pabrėžti, kad, anot Statistikos departamento, 2015 m. ketvirtą ketvirtį šalies BVP siekė 9 552,2 mln. eurų. Atitinkamai lyginant Pa 2014 m. ketvirtu ketvirčiu, realus BVP pokytis sudarė 2,1 proc. Palyginti su 2015 m. trečiuoju ketvirčiu, realus BVP pokytis sudarė 0,5 proc.

16 paveiksle galima matyti nedarbo lygio kitimo tendencijas 2007-2015 metais. Nedarbo lygis lemia gyventojų pajamas ir gebėjimą pirkti nekilnojamąjį turtą.



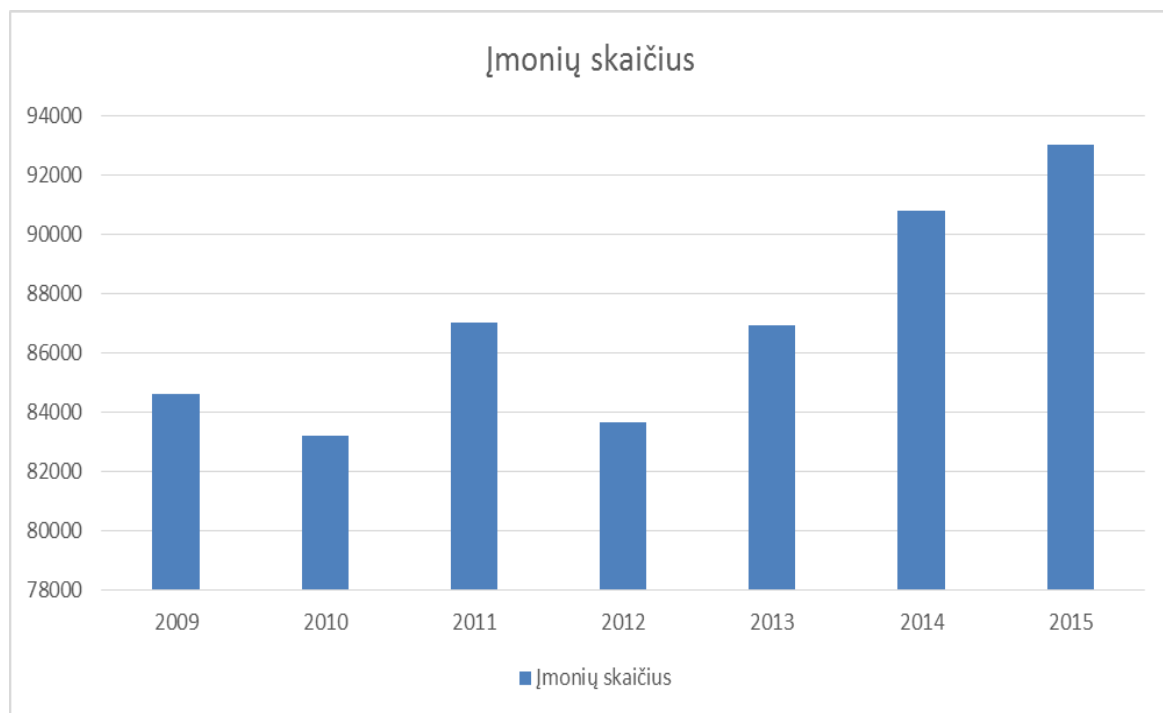
16 pav. Nedarbo lygis Lietuvoje 2007-2015 m. (Šaltinis: <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a8420233-67f0-4115-a703-8934c8263e54>)

Matome, kad nedarbo lygis Lietuvoje augo ir iki krizės (2008 m.), tačiau nuo 2008 iki 2010 metų pastebimas staigus ir didžiulis nedarbo lygio išaugimas, nedarbas išaugo keturis kartus nuo 2007 iki 2010 metų ir siekė net 17,8 proc. Nors šalies BVP nuo 2009 metų augo, bedarbių daugėjo iki pat 2010 metų. 2010 metais, kai šalies ekonominė padėtis ėmė stabilizuotis, gerėti, nedarbo lygis ėmė mažėti, tačiau nuo 2010 iki 2015 metų jis sumažėjo tik perpus, šiuo metu yra 9,1 proc., tai yra, lyginant su 2007 metais, nedarbo lygis 2015 m. didesnis 2 kartais. Nors BVP 2015 metais yra ženkliai didesnis nei 2007 metais, tačiau nedarbo lygis nesumažėjo iki krizinio lygio. Nors ekonominė situacija pagerėjo, dar daug žmonių nedirba. Manoma, kad dalis asmenų įpratę per krizę gyventi iš pašalpų, emigravo ir nepranešė valdžios institucijoms, įmonės atsargiau renkasi darbuotojų skaičių, stengiasi kuo mažiau jų turėti, nes valstybėje padidėjo minimalus užmokestis ir pan.

„Europos Sąjungoje (ES) nedarbo lygis 2015 metų liepą, palyginti su birželiu, sumažėjo nežymiai, – nuo 9,6 proc. iki 9,5 proc. Tokius duomenis skelbia Europos Sąjungos (ES) statistikos agentūra „Eurostat“. Nors pokytis nedidelis, tai yra žemiausias nedarbo lygis nuo 2011 m. birželio mėnesio. Praėjusiais metais jis sudarė 10,2 proc. Tuo tarpu Lietuvoje nedarbo lygis neatsilieka nuo ES vidurkio ir siekia 9,6 proc.“ (Statybų naujienos). Vadinasi, Lietuvos nedarbo lygis nėra didesnis

už ES, tačiau tai nenuramina, nes Lietuvoje žymiai mažiau gyventojų nei kitose ES valstybėse, todėl ir nedarbo lygis turėtų būti mažesnis, turėtų būti lengviau įdarbinti kuo daugiau asmenų.

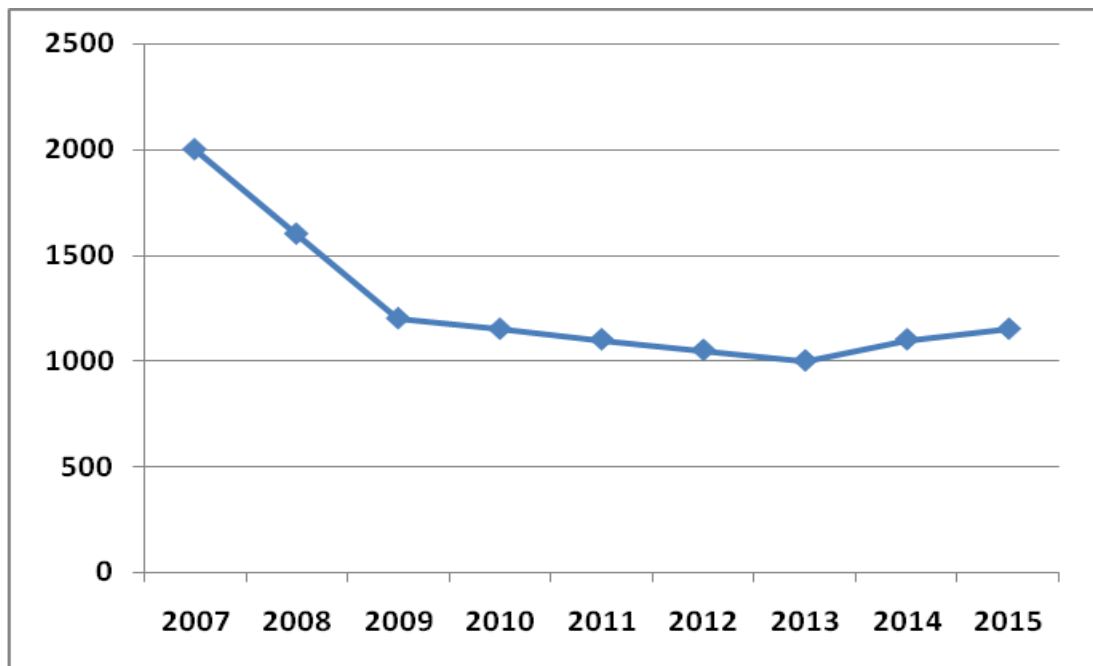
17 paveiksle galima matyti įmonių skaičiaus kitimo tendencijas. Įmonių skaičius 2007-2015 metais Lietuvoje keitėsi, kadangi daug įmonių krizės metu subankrutavo



17 pav. Veikiantys ūkio subjektai metų pradžioje (vnt.) (Šaltinis: <http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?id=2468&status=A>)

Statistikos departamentas nepateikia duomenų apie įmones 2007 ir 2008 metais, todėl paveiksle matome analizę nuo 2009 metų. Matome, kad nuo 2009 iki 2010 metų įmonių skaičius sumažėjo, tačiau nuo 2010 iki 2011 metų ženkliai išaugo, bet iki 2012 metų vėl sumažėjo. Nuo 2012 iki 2015 metų pastebimas įmonių skaičiaus didėjimas. 2015 metais, lyginant su 2009 metais, įmonių skaičius išaugo beveik 10000. Iki 2010 metų mažėjo įmonių, nes po krizės daugelis jų subankrutavo, o šaliai atsigavus po krizės, 2011 metais ja drąsiau kūrėsi naujos įmonės, tačiau 2012 metais dar senesnėms buvo pasibaigęs bankroto procesas, todėl šiais metais atsispindi bendras įmonių skaičiaus sumažėjimas, nors šalis jau buvo atsigavusi.

18 paveiksle galima matyti būstų kainų kitimą 2007-2015 metais.

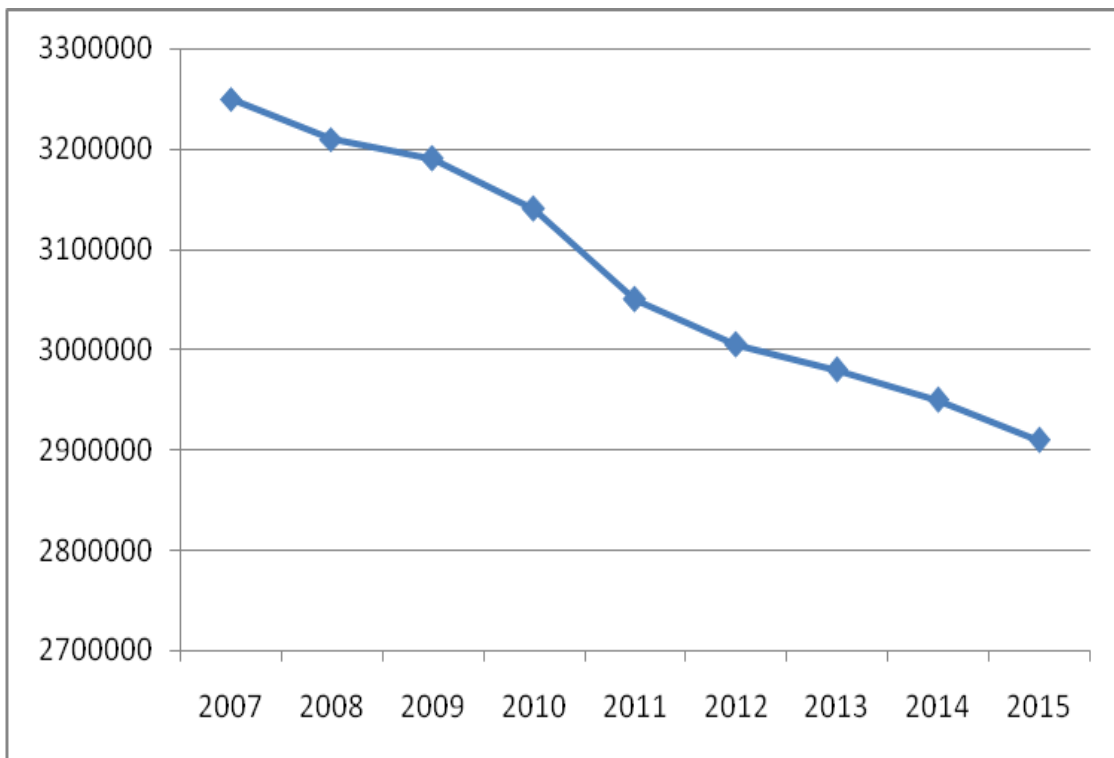


18 pav. Būsto kainų kaita 2007-2015 m. (kaina už kv. m.) (Šaltinis: <http://www.aruodas.lt/kainu-statistika>)

Matome, kad 2007 m. buvo pasiektas nekilnojamojo turto kainų burbulas, tačiau nuo 2007 iki 2013 m. kainos mažėjo. Tačiau nuo 2013 iki 2015 m. pastebimas kainų augimas. Nuo 2009 m. ėmė augti ir BVP, nuo 2010 m. pradėjo mažėti nedarbas, nuo 2013 m. padaugėjo įmonių Lietuvoje. Visa tai rodo, kad minėtus rodiklius ir nekilnojamojo turto kainas sieja toks ryšys:

1. Kuo BVP didesnis, tuo nekilnojamojo turto kainos didėja.
2. Kuo nedarbo lygis mažėja, tuo nekilnojamojo turto kainos auga.
3. Kuo daugiau įmonių veikia šalyje, tuo nekilnojamojo turto kainos kyla.

19 paveiksle galima matyti gyventojų skaičiaus kaitą 2007-2015 metais.



19 pav. Gyventojų skaičius Lietuvoje

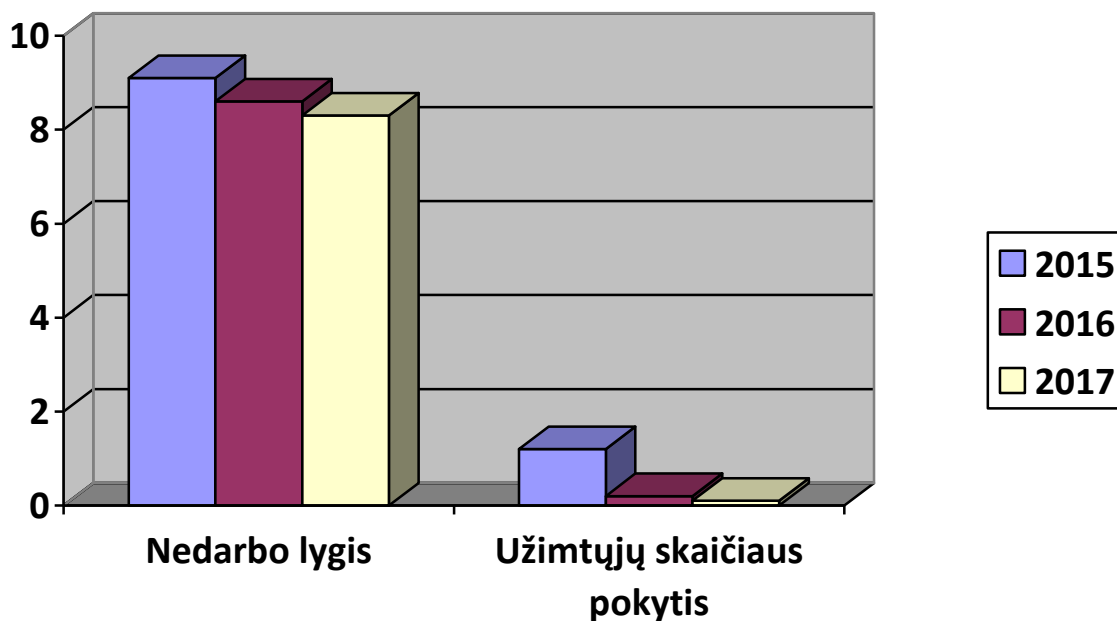
Matome, kad gyventojų skaičius Lietuvoje kasmet mažėja, nes daugelis lietuvių emigruoja į kitas šalis, tačiau NT kainos nemažėja, nes grįžę iš užsienio lietuviai yra pajėgūs finansiškai nusipirkti būstą. Be to į Lietuvą atkeliauja pabėgėliai, todėl jiems taip pat reikia būsto. Vien gyventojų skaičius neparodo NT kainų tendencijų.

Lietuva jau turi patirties integruojant trečiųjų šalių piliečius. Lietuva jau nuo 2007–2013 metų siekia integruoti trečiųjų šalių piliečius. Kartu su socialinės apsaugos ir darbo ministerija įgyvendino Europos pabėgėlių fondo ir Europos fondo trečiųjų šalių piliečių integracijai programas. Šių programų dėka Lietuvos valstybėje kuriama ir tobulinama prieglobsčio prašymų sistema, kurios gali prašyti gavusieji prieglobstį Lietuvoje užsienio piliečiai. Vykdamas projektus daugiau nei Per vykdomus projektus daugiau kaip 10 tūkstančių trečiųjų šalių piliečių galėjo susipažinti su Lietuva, jos kultūra, mokytis lietuvių kalbos, įgyti profesinių kompetencijų ir pradėti naują gyvenimą. 2014–2020 metais migracijos, prieglobsčio ir integracijos programa tęsiama, kad padėtų papėgėliams. Prieglobsčio, migracijos ir integracijos fondo programą. Todėl būstų pabėgėliams reikės kiekvienais metais.

Makroekonominių rodiklių prognozės 2017 m. Siekiant prognozuoti nekilnojamojo turto kainas 2017 m., reikia išanalizuoti aptartų veiksnių, turinčių įtaką kainai, prognozes. Visų pirma, išanalizuosime makroekonominių rodiklių prognozes.

20 paveiksle pateikiamos Lietuvos banko prognozės. Paveiksle matome, kad nedarbo lygis 2017 m. sumažės visu procentu lyginant su 2015 metais. Taip pat 2017 metais yra prognozuojamas

0,1 procento užimtumo padidėjimas. Vadinasi, Lietuvos gyventojų didesnis skaičius 2017 m. dirbs, todėl didesnis skaičius gaus pajamas, didės gyventojų perkamoji galia, todėl ir nekilnojamojo turto paklausa gali didėti.



20 pav. Nedarbo lygio ir užimtumo prognozės (Šaltinis: https://www.lb.lt/makroekonominės_proгноzes)

DnB bankas taip pat prognozuoja makroekonominių rodiklių tendencijas, kurias galima matyti 2 lentelėje.

2 lentelė. Lietuvos makroekonominės prognozės (Šaltinis: <https://www.dnb.lt/lt/apzvalgos/baltijos-saliu-makroekonominės-proгноzes>)

	2015	2016	2017
Metinis realusis BVP pokytis, %	1,7	2,8	3,0
Metinė vidutinė infliacija, %	-0,5	1,8	2,0
Vidutinis mėnesinis bruto atlyginimas, metinis pokytis, %	5,5	5,0	5,0
Nedarbo lygis išskylantis sezoniškai, %	9,0	8,0	7,0
Valdžios sektoriaus biudžeto balansas, santykis su BVP, %	-1,1	-1,5	-0,7
Balansas einamosios sąskaitos, santykis su BVP, %	-3,0	-2,0	-2,0

Po daugiau, nei dešimtmečio pertraukos 2015 metai buvo pirmieji neigiamos vidutinės metinės infliacijos metai (paskutinį kartą infliacija buvo neigiama 2003 metais). Kainos kritimą lėmė išorės veiksniai, ypač dėlę įtaką turėjo pasaulyje pigusios naftos kainos. Dėl naftos pigimo Lietuvoje sumažėjo energijos prekių kainos, o tai ir buvo pagrindinė priežastis lėmusi neigiamą infliaciją. Tačiau manoma, kad padėtis pasikeis, t. y. šiais metais ir 2017 m. infliacija jau turėtų būti teigiama. Prognozuojama, kad šiais metais ji sudarys 0,5, o 2017 m. – 1,8 proc. Tiesa, šiuo metu numatyta infliacija 2016 m. yra gerokai mažesnė nei buvo prognozuojama. Šiuos prognozės pokyčius taip pat nulėmė sumažėjusi naftos kaina: pastaraisiais mėnesiais ji buvo daug pigesnė, nei buvo prognozuojama, todėl vartotojams turėtų pigti energijos kainos kur kas labiau nei buvo tikimasi anksčiau. Kitų – ne energijos – kainų prognozė nesikeičia, numatoma, kad kainos palaipsniui turėtų kilti.

„Finansų ministerija prognozuoja, kad šiemet Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) paaugs apie 2,5 proc., bet per ateinančius kelerius metus jo augimas nuolat spartės ir 2018 m. pasieks 3,8 proc. Stabilumo 2015 m. programos projekte pateikiamą ekonominės raidos scenarijų šalies BVP augimo tempas nuosekliai spartės: prognozuojama, kad 2015 m. BVP išaugs 2,5 proc., 2016 m. – 3,2 proc., 2017 m. – 3,5 proc., 2018 m. – 3,9 proc. Prognozuojama, kad iki 2018-ųjų Lietuvos BVP kasmet augs 3–4%“ (<http://vz.lt/archive/article/2015/4/28/prognozuojama-kad-iki-2018-uju-lietuvos-bvp-kasmet-augs-3-4#ixzz46vOI7wld>).

3 lentelėje galima matyti dar daugiau makroekonominių rodiklių prognozes.

3 lentelė. Makroekonominių rodiklių prognozės (Šaltinis:

<https://www.seb.lt/infobankas/ekonomine-aplinka/makroekonomika/makroekonomikos-prognozes>)

Rodiklis	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m. (prognozė)	2017 m. (prognozė)
Realiojo BVP metinis pokytis (proc.)	1,6	6,1	3,7	3,7	3,0	1,5 (I–III ketv.)	2,8	3,2
Nominalusis BVP (mlrd. Eur)	28,028	31,263	33,335	34,962	36,444	27,630 (I–III ketv.)	37,846	39,512
Mėnesinis bruto vid. darbo užmokestis (be individualių įmonių, IV ketv., Eur)	614,4	629,9	646,4	677,8	714,5	735,1 (III ketv.)	795,3	843,0

Mėnesinio bruto vid. darbo užmokesčio metinis pokytis (be individualių įmonių, IV ketv., proc.)	0,2	2,5	2,6	4,8	5,4	5,5 (III ketv.)	5,5	6,0
Nedarbo lygis (tyrimo duomenimis, vidutinis, proc.)	17,8	15,4	13,4	11,8	10,7	9,2 (I–III ketv.)	8,0	7,7

Matome, kad 2017 metais prognozuojamas nominaliojo BVP augimas, darbo užmokesčio didėjimas, paskolų rezidentams suteikiamos sumos. Galima teigti, kad ekonominės prognozės 2017 m. Lietuvai yra tikrai geros.

„Šiuo metu atlyginimo pokyčiams šalies ūkyje didelę įtaką daro sparčiai augantis darbo užmokestis privačiame sektoriuje, ypač sektoriuose, kur jaučiamas didžiausias darbuojų deficitas ir poreikis išsaugoti kvalifikuotus darbuotojus. 2015 m. pirmąjį ketvirtį vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis Lietuvoje išaugo 4,7 proc., antrąjį – 4,6 proc. (be individualių įmonių). Privačiame sektoriuje jis atitinkamai augo 5,9 proc. ir 5,4 proc. (be individualių įmonių), o valstybės sektoriuje – 3 proc. ir 3,5 proc.“ (<http://www.bernardinai.lt/straipsnis/2015-09-10-finansu-ministerijos-prognoze-siomet-bvp-augs-santuriau/134905>).

Finansų ministerija numato, 2015 metais vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis, dėl vykstančios defliacijos šalies ekonomikoje turėtų augti tuo pačiu tempu, kaip ir praėjusiais metais. Manoma, kad didės paklausa kvalifikuotos darbo jėgos, veleniais laikotarpio metais taip pat numatomas kainų kilimas, kuris turėtų užtikrinti gyventojų pajamų augimą. Prognozuojama, kad turėtų augti ir vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis: 2016 m. jis didės – 5,3 proc., 2017 m. – 5,7 proc., 2018 m. – 6,2 proc.

4 lentelė. Paskolų prognozės (Šaltinis: <https://www.seb.lt/infobankas/ekonomine-aplinka/makroekonomika/makroekonomikos-prognozes>)

Rodiklis	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m. (prognozė)	2017 m. (prognozė)
Kitų PFI paskolos rezidentams (laikotarpio pabaigoje, mlrd. Eur)	17,867	16,922	17,100	16,790	16,541	17,031 (lapkritis)	17,464	18,162

Kitų PFI paskolų rezidentams metinis pokytis (laikotarpio pabaigoje, proc.)	-4,9	-5,3	1,1	-1,8	-1,5	2,2 (lapkritis)	3,0	4,0
Rezidentų indėliai kitose PFI (laikotarpio pabaigoje, mlrd. Eur)	12,561	12,274	13,373	13,815	16,289	16,985 (lapkritis)	16,945	17,793
Rezidentų indėlių kitose PFI metinis pokytis (laikotarpio pabaigoje, proc.)	10,3	-2,3	9,0	3,3	17,9	13,1 (lapkritis)	3,0	5,0
Paskolų vid. palūkanų norma, eurai (laikotarpio pabaigoje, proc.)	4,41	4,47	3,26	3,00	2,11	3,08 (lapkritis)	3,75	4,00

Paklausos prognozės 2017 m. Tikimasi, kad keletas palankių veiksnių vidaus paklausos akstinamą atsigavimą skatins ir 2016–2017 m. Kaip matyti iš dar labiau sušvelnėjusių paskolų teikimo sąlygų, pastarojo meto kredito apimčių pokyčių ir sumažėjusio euro efektyviojo kurso, ekonomiką ir toliau veikia ECB skatinamoji pinigų politika. Vartojimą ir investicijas turėtų skatinti žemos naftos kainos, o vidaus paklausai bus naudinga švelnesnė fiskalinė politika: tikėtina, kad dėl dabartinio pabėgėlių antplūdžio padidės valdžios sektoriaus vartojimas ir pervedimai namų ūkiams. Tikimasi, kad, mažėjant poreikiui mažinti privačiojo sektoriaus finansinį įsiskolinimą, keletą ateinančių metų didės vidaus paklausa, skatinama didėjančių investicijų. O gerėjanti padėtis darbo rinkose turėtų skatinti vartojimą. Postūmis euro zonos ekonominiam aktyvumui iš pasaulio ekonomikos atsigavimo, priešingai, vis dar bus nedidelis, daugiausia dėl lėto besiformuojančios rinkos ekonomikos šalių augimo.

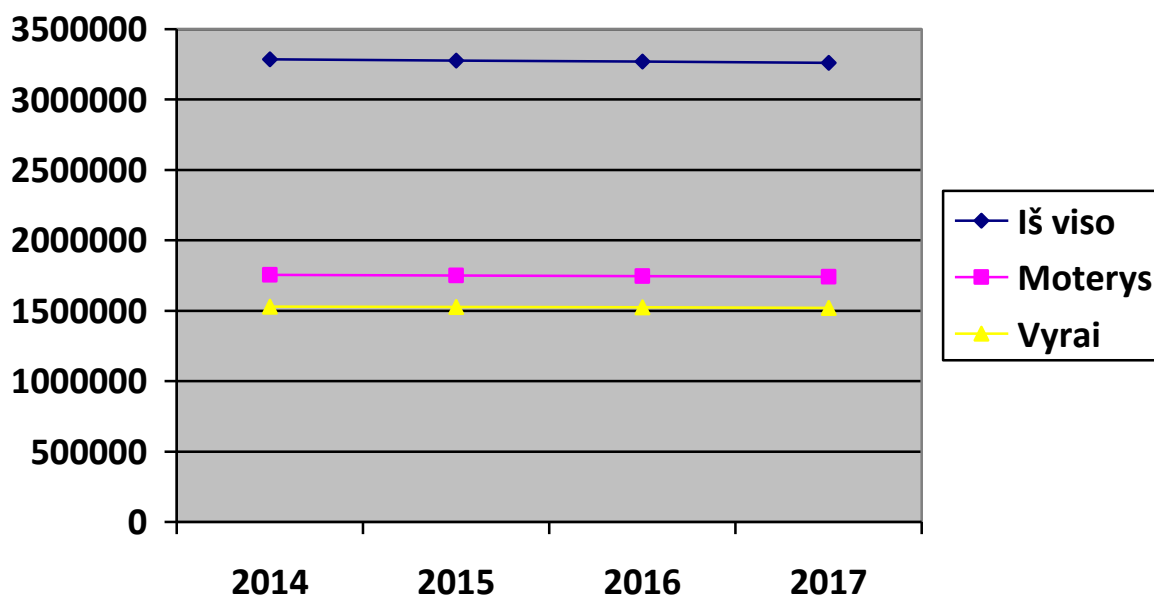
Kadangi gyventojų vartojimas augs, tai kartu didės ir nekilnojamojo turto paklausa. Didėjančią paklausą 2017 m. lems ir didėjantis darbo užmokestis, ir mažėjantis nedarbo lygis, augantis įmonių skaičius, kurios sukuria naujas darbo vietas.

Banko veiksniai 2017 m. Labiausiai žmonėms aktualios yra palūkanos, todėl palūkanų normų prognozės yra svarbios NT kainų prognozavimui. „Gitanas Nausėda, SEB banko prezidento patarėjas, Nerijus Mačiulis, „Swedbank“ vyriausiasis ekonomistas, ir Žygimantas Mauricas,

„Nordea Bank Lietuva“ vyriausiasis ekonomistas, VŽ prognozavo, kad jau 2017 metais gali pradėti kilti paskolų palūkanos, o gal net 2016 m. pabaigoje. Indrė Genytė-Pikčienė, DNB vyriausioji analitikė teigė, kad paskolų palūkanų norma turėtų kilti 2018–2019 m. Larsas Christensenas, Danijos „Danske Bank“ vyriausiasis analitikas, VŽ nenurodė konkrečių metų, tačiau teigė, kad esamomis sąlygomis rekordiškai pigios paskolos neturėtų kisti dar kelerius metus.“ (<http://vz.lt/archive/article/2014/11/22/paskolu-palukanos-ims-kilti-ne-anksciau-2017-m#ixzz46vWEI3G0>).

Dar vienas svarbus banko veiksnys yra lengvatinės paskolos. „SEB bankas pasirašė sutartį su Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerija dėl valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų teikimo 2015 – 2017 metais. Šiuo laikotarpiu gyventojai, turintys teisę į valstybės paramą būstui įsigyti ar norintys nusipirkti pirmąjį savo nekilnojamąjį turtą, rekonstruoti ar pritaikyti jau turimą neįgaliųjų poreikiams, gali kreiptis paskolos į bet kurį SEB banko skyrių. Gyventojai galės imti paskolas nuo 35 tūkst. iki 87 tūkst. eurų.“ (<https://www.seb.lt/naujienos/2015-08-20/seb-bankas-pradedateikti-valstybes-dalies-kompensuojamus-busto-kreditus>). Taigi, kol kas bankų palūkanos nekils, žmonės galės pasinaudoti lengvatinėmis paslaugomis, todėl nekilnojamojo turto paklausa augs, tad ir kainos galės kilti.

Demografiniai rodikliai prognozės 2017 m. 21 paveiksle galima matyti gyventojų skaičiaus prognozes 2017 m.



21 pav. Lietuvos gyventojų skaičiaus prognozės (Šaltinis: <http://osp.stat.gov.lt/services-portlet/pub-edition-file?id=5665>)

Matome, kad 2017 metais Lietuvos gyventojų skaičius išlieka stabilus, taip pat visa kreivė nuo 2014 iki 2017 metų rodo stabilumą. Moterų skaičius visais metais yra didesnis, o, žinant, kad moterys siekia šeimyninio gyvenimo, tai nekilnojamojo turto paklausa neturėtų sumažėti. Gyventojų skaičiaus stabilumas nekeis nekilnojamojo turto kainos nei į vieną pusę.

Socialiniai pokyčiai. 2017 m. prognozuojamas didesnis pabėgėlių srautas šalyje. „Tarptautinis valiutos fondas (TVF) perspėja, kad į Europą plūstančių migrantų skaičius nemažės, o iki 2017 metų pabaigos Senasis žemynas gali sulaukti net keturių milijonų atvykėlių, praneša „The Daily Mail“. Pagal naujausias organizacijos prognozes, tarp 2015-2017 metų kasmet Europą gali pasiekti apie 1,3 mln. migrantų.“ (<http://pasaulis.lrytas.lt/ivykiai/tvf-prognozuoja-iki-2017-m-europa-pasieks-4-milijonai-migrantu.htm>). Kadangi pabėgėliams reikės stogo virš galvos, prognozuojama, kad nekilnojamojo turto paklausa išaugs, todėl ir kainos pakils.

4.3. Butų ir namų Klaipėdoje kainų prognozė 2017metams

Klaipėdos makroekonominiai rodikliai. Klaipėda šiandien yra pramonės, verslo, švietimo ir mokslo, kultūros ir sporto, sveikatos ir turizmo ir rekreacijos, administracinis centras. Klaipėda yra viena iš sėkmingiausiai besivystančių savivaldybių Vakarų Lietuvoje. Miestas sukuria apie 12 proc. šalies BVP ir beveik 80 proc. Vakarų Lietuvos BVP. Pagrindinius Klaipėdos rodiklius galima matyti 5 lentelėje.

5 lentelė. Regioninis BVP mln. Eur, regioninis BVP vienam gyventojui tūkst. Eur, 2014 m. duomenys (Šaltinis: <http://www.klaipeda.lt/lit/Ekonomine-situacija/1277>):

Teritorija	BVP tenkantis vienam regioniniam gyventojui (tūkst. Eur)	Regioninis BVP mln. Eur
Lietuvos Respublika	12,4	36 444,4 (100 %)
Klaipėdos apskritis	13,1	4 287,8 (11,8 %)
Kauno apskritis	12,3	7 189,7 (19,7 %)

Matome, kad Klaipėdos regioninis BVP vienam gyventojui yra didesnis nei valstybės ar Kauno mastu. Tai rodo, kad Klaipėdoje nekilnojamojo turto rinka yra paklausi. Klaipėdos makroekonominių rodiklių prognozes galima matyti 6 lentelėje.

6 lentelė. Pagrindiniai šalies makroekonominiai rodikliai (Šaltinis: Lietuvos Respublikos finansų ministerija http://www.finmin.lt/web/finmin/aktualus_duomenys/makroekonomika)

Makroekonominiai rodikliai	2014(reikšmė mln. Eur.)	Pokytis proc.			
		2015	2016	2017	2018
BVP palyginamosiomis kainomis	32798,8	1,9	3,2	3,5	3,9
BVP augimas	36308,9	1,9	4,7	5,7	6,4
Išlaidos namų ūkyje	21313,3	4,5	4,5	4,7	4,9
Išlaidos verslo sektoriuje	5762,5	1,3	0,6	0,6	0,6
Pagrindinio bendro kapitalo formavimas	6430,7	6,9	4,2	4,4	5,2
Eksportas prekių ir paslaugų	26719,8	0,8	3,2	4,5	5,3
Importas prekių ir paslaugų	26410,4	3,9	4,2	5,3	5,9

Matome, kad BVP Klaipėdoje 2017 metais augs, vartojimo išlaidos taip pat augs, importas ir eksportas taip pat didės. Vadinasi, Klaipėdos ekonominė padėtis 2017 metais bus geresnė nei yra dabar. Prekių eksportas – tai produktų, kurie buvo užauginti, pagaminti ar papildomai apdorojami šalyje viduje išvežimas į kitas šalis. 2011 m. pagrindinės Klaipėdos apskrities įmonių užsienio partnerės buvo Vokietija, Švedija, Jungtinė karalystė, Lenkija, Norvegija, Latvija, Prancūzija, Ispanija, Danija, nustatyta remiantis Statistikos departamento prie LPV duomenimis.

Klaipėdos darbo rodiklius galima matyti 7 lentelėje.

7 lentelė. Darbo rinkos rodikliai (Šaltinis: Lietuvos Respublikos finansų ministerija http://www.finmin.lt/web/finmin/aktualus_duomenys/makroekonomika)

Rodiklio pavadinimas	2014(reikšmė)	Pokytis proc.			
		2015	2016	2017	2018
Užimti gyventojai, tūkst. asmenų (pagal gyventojų užimtumo tyrimo apibrėžimą)	1319,0	0,6	0,6	0,9	0,9

Nedarbo lygis*, proc. (pagal gyventojų užimtumo tyrimo apibrėžimą)	10,7	9,4	8,8	7,8	6,5
Vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis, Eur.	676,4	4,8	5,3	5,7	6,2
Darbo užmokesčio fondas, mln. Eur.	8501,0	6,1	6,0	6,3	6,8
Darbo našumas, realus BVP vienam užimtam gyventojui, tūkst. UR.	24,8	0,6	2,3	2,8	3,2
*Rodiklio reikšmė 2015-2018 m.					

Matome, kad Klaipėdoje 2017 metais nedarbo lygis mažės, darbo užmokestis didės, daugės užimtųjų gyventojų. Tai labai geros prognozės, rodančios, kad žmonės bus aprūpinti pajamomis, jų perkamoji galia didės.

8 lentelėje galima matyti Klaipėdos bendrosios pridėtinės vertės struktūrą.

8 lentelė. Bendrosios pridėtinės vertės struktūra Klaipėdos apskrityje (Šaltinis: Statistikos departamentas prie LRV 2014 m. gruodžio 31 d.)

Ekonominės veiklos sektorius	%
Miškininkystė, žuvininkystė, medžioklė, žemės ūkis	2,5 %
Statyba	7,5 %
Nekilnojamasis turtas, nuoma ir kita verslo veikla	14,6 %
Viešasis valdymas	10,9 %
Pramonė	23,9 %
Prekyba, viešbučiai ir restoranai	40,5 %

Matome, kad nekilnojamasis turtas sudaro 14,6 proc. bendrosios pridėtinės vertės. Tai rodo, kad nekilnojamojo turto rinka yra svarbi visam šalies biudžetui. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis, per 2014 metus Klaipėdos mieste buvo sudaryti 2.922 butų pirkimo-pardavimo sandoriai, o tai – 8,4 proc. daugiau nei praėjusiais metais. Butų pardavimo mastai 2014 m.

Klaipėdoje, kaip ir kituose didžiuosiuose miestuose sumažėjo. 2014 m. paskutinį metų ketvirtį buvo sudarytos 617 pirkimo-pardavimo sandorių, o tai net 11,6 proc. mažiau nei tuo pačiu laikotarpiu 2013 m. Tačiau, Klaipėdos miestas turėjo ir savitumų. Klaipėdoje, kitaip nei Vilniuje ar Kaune, pirminėje rinkoje naujų butų pardavimai 2014 metų paskutinį ketvirtį augo apie 7 proc. ir siekė 62 proc. Tiesa, jei lygintume su antrine butų rinka, šis segmentas nėra ženklus, todėl ir apčiuopiamos įtakos bendram butų sandorių rezultatui neturėjo. Iš viso Klaipėdoje 2014 metais buvo parduota 286 naujos statybos butų.

Nekilnojamojo turto kainų prognozė 2017 m. 2015 metai palyginti su pareitais metais Nekilnojamojo turto rinka nebuvo aktyvi. 2015 metais Lietuvoje buvo sudaryti 27.652 butų pirkimo-pardavimo sandoriai – 9,8 proc. mažiau nei 2014 metais, 11.908 individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai – 7 proc. mažiau nei 2014 metais ir 28.464 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių – 1,8 proc. mažiau nei 2014 metais. Tokius rezultatus lėmė labai vangiai prasidėję 2015 metai. Tačiau nekilnojamojo turto pirkimo pardavimo sandorių padaugėjo antroje metų pusėje, kai rinka atgavo pusiausvyrą, todėl geresnės rinkos situacijos tikimasi 2016 metais. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose, tokiuose, kaip Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje bei Šiauliuose antrinė rinkos situacija tapo geresnė, vidutinis butų kainų augimas išaugo 5-8 proc., tai lėmė aktyvesnę metų pabaigą. Kituose Lietuvos miestuose, tokiuose, kaip Panevėžys, Alytus butai per metus pabrango apie – 2-3 proc., o kituose, mažesniuose Lietuvos miestuose kainos nesikeitė. Taip pat išliko stabilios ir individualių namų kainos. Pagerėjo situacija naujos statybos butų rinkoje, Vilniuje per metus parduota apie 3.680 butų, t.y. apie 20 proc. daugiau nei 2014 metais. Klaipėdoje – parduota apie 210 naujų butų, t.y. apie 27 proc. mažiau nei 2014 metais, Kaune tais pačiais metais parduota apie 290 naujų butų, t.y. apie 15 proc. mažiau nei 2014 metais, Palangoje – apie 240 butų, t.y. apie 40 proc. mažiau nei 2014 metais, Neringoje – parduota apie 16 butų, t.y. perpus mažiau nei 2014 metais.

2015 metais sumažėjo naujos statybos butų pasiūla – NT plėtotojai visuose miestuose pasiūlė mažiau naujos statybos butų nei 2014 metais. Sostinėje naujų butų buvo pasiūlyta apie 3.650, t.y. 24 proc. mažiau nei prieš metus, Kaune – 114 butų, t.y. 4,8 proc. mažiau nei ankstesniais metais, Klaipėdoje – 176 butus, t.y. 33 proc. mažiau nei ankstesniais metais, Palangoje – 132 butai, t.y. 3,8 karto mažiau nei ankstesniais metais, o Neringoje nebuvo pasiūlytas nei vienas naujas butas (2015-2016 EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA).

Klaipėda yra Lietuvos didmiestis, kuriame yra daug traukos centrų. Gyventojams siūloma naujos statybos butai, kotedžai. Analizuojant Klaipėdos rajono būsto sandorius, 2015 labiausiai išsiskyrę individualių namų segmentas. Nors 2015 metų pabaiga buvo rekordiška aktyvi, tačiau 2016 metais numatoma, kad Klaipėdos rajono individualių namų rinka turėtų dar labiau aktyvėti, todėl galima daryti prielaidą, kad aktyvumo „lubos“ dar nėra pasiektos ir ateityje tik kils. Nors

paklausa didėja, tačiau individualių namų kainos išlieka stabilios, taip yra dėl rinkoje pasirodančių naujų dalyvių su papildomais pasiūlymais. Klaipėdoje 2015 metais taip pat didėjo tik senos statybos butų kainos – vidutiniškai 5-6 proc. Klaipėdoje 2015 metais Nekilnojamojo turto pardavėjai pardavė apie 210 naujos statybos butų, o tai yra 27,3 proc. mažiau nei ankstesniais metais. 2015 metais rinkai buvo pasiūlyti 176 nauji butai, arba 32,8 proc. mažiau nei 2014 metais, todėl nieko nuostabaus, kad investuotojai nerodo didelio aktyvumo plėtojant naujus projektus. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis: 2015 metais buto segmente iš viso buvo sudaryti 2.694 pirkimo-pardavimo sandoriai, t.y. 7,8 proc. mažiau nei praėjusiais metais. Taip pat 2015 metais buvo pastebėtas individualių namų segmento sandorių padidėjimas. Per 2015 metus Klaipėdos mieste sudaryti 144 pirkimo-pardavimo sandoriai – 6,7 proc. daugiau nei 2014 metais. Klaipėdos rajone sudaryti 596 pirkimo-pardavimo sandoriai – 2,4 proc. daugiau nei 2014 metais. Išsiskyrė žemės sklypų segmento pirkimo-pardavimo sandorių tendencijos 2015 metais. Per apžvelgiamą laikotarpį Klaipėdos mieste sudaryta 141 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoris – 17,5 proc. daugiau nei per 2014 metus. Klaipėdos rajone sudaryti 1.654 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai – 1,3 proc. mažiau nei per 2014 metus. 2015 metais Nekilnojamojo turto specialistais Klaipėdoje pardavė naujos statybos butų apie 210, o tai yra 27,3 proc. mažiau nei ankstesniais metais. 2015 metais rinkai buvo pasiūlyta 176 nauji butai, arba 32,8 proc. mažiau nei 2014 metais, todėl nenuostabu, jog investuotojai nerodo didelio aktyvumo plėtojant naujus projektus (2015-2016 EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA).

2016 metų kovo mėnesį visuose šalies didmiesčiuose buvo pastebėti teigiami butų kainų pokyčiai. Vilniuje užfiksuotas 0,3 proc. butų kainų pakilimas ir vidutinė kvadratinio metro kaina pasiekė 1.344 Eur (+4 Eur/m²) remiantis „Ober-Haus“ duomenimis. Per metus butų kainos sostinėje pakilo 4,7 proc., o nuo paskutinio žemiausio kainų lygio, kuris buvo užfiksuotas 2010 metų gegužę, jos yra pakilusios 16,4 proc. (+189 Eur/m²). Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje kovo mėnesį atitinkamai pasiekė 0,2 proc., 0,1 proc., 0,7 proc. ir 0,4 proc. butų kainų augimas ir vidutinė kvadratinio metro kaina atitinkamai pakilo iki 950 Eur (+2 Eur/m²), 990 Eur/m² (+1 Eur/m²), 571 Eur (+4 Eur/m²) ir 537 Eur/m² (+2 Eur/m²).

Klaipėdos pagrindiniai susisiekimo taškai, tai jūrų uostas, geležinkelio stotis ir autobusų stotis. Klaipėdoje yra kelios dešimtys viešbučių, 10 svečių namų, 6 katalikų bažnyčios, 3 stačiatikių cerkvės, 2 sentikių cerkvės, 1 sinagoga, 1 evangelikų liuteronų bažnyčia, 5 muziejai, 4 teatrai ir 15 sporto centrų. Klaipėda yra svarbiausias Vakarų Lietuvos ekonomikos centras. Klaipėdos uostas sėkmingai dirba, uoste didėja priimamų kruizinių laivų skaičius. Taip pat Klaipėdos uostas konkuruoja su rytinėje Baltijos pakrantėje esančiais uostais (Ryga, Liepoja, Talinas). Klaipėda traukia turistus, kuriems reikia, kur apsistoti, todėl nekilnojamojo turto paklausa yra didelė.

Klaipėdos rinkoje populiariausi yra ekonominės klasės butai. Todėl šių butų pardavimai sudaro didžiausią dalį. Analizuojant Klaipėdos nekilnojamojo kainų tendencijas buvo pastebėta, kad naujos statybos sektorius šiek tiek skyrėsi nuo kitų Lietuvos didmiesčių:

- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.162 EUR/kv.m ir per metus nepakito.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.297 EUR/kv.m ir per metus mažėjo 0,9 proc.
- prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.950 EUR/kv.m ir mažėjo 1 proc.
- Neženkliūs pokyčiai puvo pastebėti naujos statybos butų kainos, tai galėjo nulemti besikeičiančios butų pasiūlos struktūros.
- 2016 metais kainos išlieka stabilios.

Klaipėdos rajone yra 686 daugiabučiai gyvenamieji namai, kuriuose daugiau nei 3 butai. Šiuo metu ruošama įgyvendinti pastatų atnaujinimo programa nėra pirma. Naudojantis anksčiau buvusių programų, privačiomis ar skolintomis lėšomis rajone turime renovuotus ar renovuojamus iki 10 daugiabučių namų – Gargžduose, Drevernoje, Kretingalėje ir kitur. Dabartinė programa ruošiamą, tačiau kol kas nėra visiškai aišku dėl jos finansavimo, ar bus renovuojami pastatai, kurių šiluminiai rodikliai geri, bet pastatai avarinės būklės, bei pastatai, kuriuose butai ne visi užimti. Žadama, kad savivaldybės įgyvendinant šią programą turės daugiau įtakos nei turėjo anksčiau, tačiau kaip bus iš tikrųjų, pamatysime (Banevičius, 2013).

Taigi, atsižvelgiant į išanalizuotas 2017 m. nekilnojamojo turto veiksmų prognozes, daromos tokios nekilnojamojo turto Klaipėdoje prognozės:

1. Butų kainos augs, bet nežymiai.
2. Namų kainos augs.
3. Nekilnojamojo turto paklausa didės dėl pabėgėlių skaičiaus, didėjančių užmokesčių.
4. Nekilnojamojo turto pasiūla augs, nes dėl didėjančios paklausos (pabėgėlių, didėjančių uždarbių ir pan.) reikės daugiau nekilnojamojo turto.

Apibendrinant nekilnojamojo turto kainų ir tas kainas lemiančių veiksmų 2017 prognozes, galima teigti, kad nedarbo lygis 2017 m. sumažės visu procentu lyginant su 2015 metais. Taip pat 2017 metais yra prognozuojamas 0,1 procento užimtumo padidėjimas. Vadinasi, Lietuvos gyventojų didesnis skaičius 2017 m. dirbs, todėl didesnis skaičius gaus pajamas, didės gyventojų perkamoji galia, todėl ir nekilnojamojo turto paklausa gali didėti. 2017 metais augs BVP, įmonių skaičius Lietuvoje, darbo užmokestis, paskolų limitai, palūkanų norma išliks stabili, SEB bankas teiks lengvatines paskolas, gyventojų skaičius tik nežymiai sumažės, pabėgėlių srautas padidės, teisinių kliūčių nenusimato, Klaipėda ir toliau bus traukos centru, susisiekiama centru tarp valstybių,

todėl nekilnojamojo turto rinka Klaipėdoje klestės: augs butų, namų kainos, didės nekilnojamojo turto paklausa ir pasiūla.

IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS

1. 2005-2010 metais nekilnojamojo turto kainos kito taip: 2005-2008 smarkus didėjimas; 2008-2009 – staigus kritimas; 2010 m. – atsigavimas. kainų pakilimas, 2010-2014 m. stabilumas; 2014-2015 m. kainos nekito, bet sumažėjo pirkimas, todėl ateityje kainos dėl sumažėjusios paklausos gali sumažėti. Per dešimtmetį nekilnojamojo turto kainos drastiškai keitėsi net kelis kartus, tad žmonėms nelengva buvo prisitaikyti prie tokių pasikeitimų, daugelis asmenų nukentėjo, patyrė nuostolių dėl sumažėjusių būsto kainų. Statybų bendrovės patyrė didžiulius nuostolius, nuosmukius po nekilnojamojo turto kainų burbulo sprogo. Tokie pokyčiai pamokė, kad reikia vertinti ir stebėti nekilnojamojo turto kainas, jų tendencijas bei veiksnius, darančius įtaką kainoms.
2. Nekilnojamojo turto kainų nustatymo problemos yra netiksli informacija arba dezinformacija apie šalies ekonominius rodiklius, turto patobulinimų netikslus sužymėjimas, asmeninio turto, esančio nekilnojamajame turte, ir nekilnojamojo turto atskyrimas. Dėl to tampa sunku tiksliai prognozuoti nekilnojamojo kainas ateityje. Svarbiausios problemos, kurios apsunkina tikslų kainų prognozavimą, yra netiksli informacija apie šalies makroekonominius rodiklius (valdžia pateikia informaciją, kad nedarbo lygis mažėja, BVP auga, nors matomi dar tik menki pagerėjimai; pateikiamos pernelyg optimistinės prognozės, kurios nepasitvirtina); skurdi išankstinė informacija apie šalies finansinius rodiklius (skolas, mokesčių augimą ir pan.); menka informacija iš bankų apie numatomas paskolų sąlygų perspektyvas ateityje; greitai besikeičiantys visuomenės poreikiai.
3. Nekilnojamasis turtas yra nekilnojamojo turto rinkos objektas, pasižymintis savo fiziniu nepajudinamumu iš vietos nepakeičiant jo sudėties, savybių. Nekilnojamasis turtas pasižymi kaip vienetinio tipo, nes nėra kito tokio pačio nekilnojamojo turto. Nekilnojamasis turtas – tai visi pastatai, butai, žemės sklypai, patalpos ir kitas neperkeliamas iš vietos turtas. Nekilnojamojo turto rinkoje prekė yra ne pats nekilnojamasis turtas, bet nuosavybės teisės į jį. Nekilnojamojo turto kainai įtaką daro ekonominiai, socialiniai, pasiūlos, teisiniai veiksniai. Taip pat kainas lemia šalies demografiniai rodikliai bei politiniai veiksniai. Vertinant visus veiksnius, yra prognozuojamos nekilnojamojo turto kainų kitimo tendencijos.
4. Nekilnojamojo turto kainų prognozavimas yra labai svarbus bankams, įmonėms, NT perkantiems ir parduodantiems asmenims, investuotojams, statybų sektoriui. Nekilnojamojo turto kainos daugiausiai yra prognozuojamos metams ir tiek

ilgesniam, tiek trumpesniam laikotarpiui. Svarbiausi NT kainai veiksniai: makroekonominiai rodikliai, suteikiamos paskolos, pasiūla, paklausa ir socialiniai veiksniai. Vadinasi, geresni makroekonominiai rodikliai skatina žmones pirkti nekilnojamąjį turtą, o jeigu dar ir bankų teikiamos paslaugos, jų sąlygos yra palankios klientui, tai padidina galimybę ir norą įsigyti nekilnojamąjį turtą. NT kainas lemia turto pasiūla ir paklausa (čia jau suprantamas dalykas, kaip ir kiekvieno produkto rinkoje). Specialistai nurodo, kad didžiausia kliūtis NT kainų prognozavimui yra neteisingos makroekonominių rodiklių prognozės (jos yra pateikiamos pernelyg optimistiškos), skurdi informacija iš bankų apie paskolų sąlygų keitimąsi, perspektyvas ir pan. Taip pat tiksliai prognozuoti kainas trukdo netikslūs demografiniai rodikliai (gyventojų skaičius, emigracija), kas suklaidina vertinant nekilnojamojo turto paklausą. Greitai besikeičiantys visuomenės poreikiai, kuriuos sunku nuspėti, kartais prognozes padaro visiškai neteisingomis. Svarbiausias makroekonominis rodiklis NT kainai yra nedarbo lygis. Tai yra suprantama, nes, jei žmonės nedirba, tai negauna pakankamai pajamų, todėl NT jie neperka. Taip pat svarbiausias rodiklis yra ir BVP, nes jis parodo bendrą šalies ekonominę padėtį. Trečioje vietoje pagal atsakymus yra šeimos pajamos, nes jos daro įtaką žmonių norui ir galimybei pirkti nekilnojamąjį turtą. Taip pat svarbūs NT kainai rodikliai yra užimtumas ir įmonių skaičius šalyje, kuris padidina poreikį pirkti nekilnojamąjį turtą kaip įmonės buveinę, veiklos vykdymo vietą. Įtaką nekilnojamojo turto prognozėms daro socialiniai veiksniai (požiūris į šeimą, socialinė politika ir t.t.), demografiniai veiksniai (gyventojų skaičius, emigracija ir t.t.), teisiniai veiksniai (socialinė politika, mokesčiai ir pan.), bankų veiksniai (palūkanos, paskolos sumos, laikotarpis ir t.t.).

5. Nedarbo lygis 2017 m. sumažės visu procentu lyginant su 2015 metais. Taip pat 2017 metais yra prognozuojamas 0,1 procento užimtumo padidėjimas. Vadinasi, Lietuvos gyventojų didesnis skaičius 2017 m. dirbs, todėl didesnis skaičius gaus pajamas, didės gyventojų perkamoji galia, todėl ir nekilnojamojo turto paklausa gali didėti. 2017 metais augs BVP, įmonių skaičius Lietuvoje, darbo užmokestis, paskolų limitai, palūkanų norma išliks stabili, SEB bankas teiks lengvatines paskolas, gyventojų skaičius tik nežymiai sumažės, pabėgėlių srautas padidės, teisinių kliūčių nenusimato, Klaipėda ir toliau bus traukos centru, susisiekimo centru tarp valstybių, todėl nekilnojamojo turto rinka Klaipėdoje klestės: augs butų, namų kainos, didės nekilnojamojo turto paklausa ir pasiūla.

6. Siūloma: kiekvienoje įstaigoje, susijusioje su nekilnojamuoju turtu, suformuoti nekilnojamojo turto kainų prognozavimo komandą; asmenims, prieš perkant nekilnojamąjį turtą ar jį parduodant, pasikonsultuoti su NT specialistais.

LITERATŪRA

1. Aleknavičius A. Nekilnojamojo turto vertinimas. Metodiniai patarimai. Akademija. 2007.
2. Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistema, Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla. 2004.
3. Geanakoplos J. The Leverage Cycle, in Cowles Foundation Discussion Paper, Yale University. 2009.
4. Jakutytė-Sungailienė A. Turto samprata Lietuvos civilinėje teisėje. // Socialinių mokslų studijos, 2009, Nr. 3(3), p. 213–227 .
5. Kardelis K. Mokslinių tyrimų metodologija ir metodai. Kaunas: Judex. 2002.
6. Kiyak D. Produkto vertės sampratos koncepcija kainodaros procese. // Regional Formation and Development Studies, 2009, Nr. 1 (9).
7. Koetter M., Poghosyan T. Real estate prices and bank stability // Journal of Banking & Finance, 2010, Nr. 34, p. 1129–1138.
8. Leika M., Valentinaitytė M. Būsto kainų kitimo veiksniai ir bankų elgsena Vidurio ir Rytų Europos šalyse.// Pinigų studijos. Ekonomikos teorija ir praktika, 2007, Nr. 2, p. 5-23.
9. Luobikienė I. Sociologinių tyrimų metodika. Mokomoji knyga. Kaunas: Technologija. 2003.
10. Misiūnas A. Nekilnojamojo turto sektoriaus pokyčiai Lietuvos ūkio kontekste. // Lietuvos statistikos darbai, 2011, Nr. 1 (50), p. 49-57.
11. Racickas E., Vasiliauskaitė A. Global Financial Crisis and Its impact on Lithuanian Economy // Economics and Management, 2010, Nr. 15.
12. Raslanas S., Tupėnaitė L. Individualių namų vertinimo ypatumai, taikant lyginamosios vertės metodą. Prieiga per internetą: <
<http://lt.lt.allconstructions.com/portal/categories/35/1/0/1/article/1436/individualiu-namuvvertinimo-ypatumai-taikant-lyginamosios-vertes-metoda>>.
13. Rinkos apžvalga 2015 m. Prieiga per internetą: http://www.inreal.lt/media/editor/inreal/rinkos-apzvalgos/INREAL_RLN_2014-2015_rinkosapzvalga_LT_6.pdf.
14. Rinkos apžvalga 2016 m. Prieiga per internetą: http://www.inreal.lt/media/editor/inreal/rinkos-apzvalgos/2016/NT_tendencijos_2016_kovas.pdf.
15. Rutkauskas V. A., Belinskaja L. Būsto kainų burbulo sprogimas – problemos vertinimas. // Ekonomika, 2007, Nr. 79, p. 7-27.
16. Rutkauskas V. A., Martinkutė R. Investicijų portfelio anatomija ir valdymas. Vilnius: Technika. 2007.

17. Rutkauskas A. V. Nekilnojamojo turto plėtotė, investicijos ir rizika. Vilnius: Technika. 2001.
18. Rutkauskas A. V., Plakys V., Sūdžius V. Magistro mokslinis darbas: forma, struktūra ir procesas. Vilnius: Technika. 2011.
19. Simanavičienė Ž.; Keizerienė E. 2011. Makroekonominių veiksnių įtaka Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos krizei // *Ekonomika ir vadyba 2011: 16-osios tarptautinės mokslinės konferencijos pranešimų medžiaga*, p. 323-329.
20. Simanavičienė Ž., Keizerienė E., Žalgirytė L. Lietuvos nekilnojamojo turto rinka: nekilnojamojo turto ir statybos sąnaudų kainų analizė. // *Ekonomika ir vadyba*, 2012, Nr. 17 (3), p. 1035-1043.
21. Skominas V. *Makroekonomika*. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla. 2006.
22. Stasiukynas A. Pastatų klasifikavimo ypatumai. 2011. Prieiga per internetą: http://dspace.vgtu.lt:8080/bitstream/1/810/1/44_StasiukynasS6.pdf.
23. Statistika: nedarbas Lietuvoje neatsilieka nuo ES vidurkio. Prieiga per internetą: <http://www.statybunaujienos.lt/naujiena/Statistika-nedarbas-Lietuvoje-neatsilieka-nuo-ES-vidurkio/5476>.
24. Stevenson S. Modelling Housing Market Fundamentals: Empirical Evidence of Extreme Market. // *Real estate economics*, 2005, Nr. 36 (1), p. 1–29.
25. Timinskaitė V. Statybos ir nekilnojamojo turto rinka ekonominės krizės kontekste. 14-osios Lietuvos jaunųjų mokslininkų konferencijos „Mokslas – Lietuvos ateitis“ 2011 metų teminės konferencijos straipsnių rinkinys.
26. Turto vertinimo procesas. Prieiga per internetą: <http://www.manoinvesticijos.lt/pics/file/turto%20vertinimo%20procesas.pdf>.
27. Vaitkienė R., Pilibaitytė V. Vertės vartotojui kūrimo ir santykių su vartotojais vystymo procesus integruojantis modelis. // *Taikomoji ekonomika: sisteminiai tyrimai*, 2008, Nr. 2 (2), p. 45–57.
28. Venclauskienė D., Snieška V.; Vasiliauskienė L. Skirtingos kainos tam pačiam gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto objektui pereinamosios ekonomikos šalyje? // *Ekonomika ir vadyba 2011: 16-osios tarptautinės mokslinės konferencijos pranešimų medžiaga*. Kauno technologijos universitetas.
29. Williams K. C. Core qualities of successful marketing relationship. // *Journal of Management and Marketing Research*, 2012, Nr. 9, p. 1–29.
30. Žvirelienė R. Santykių rinkodaros esmė ir vieta rinkodaros mokslo kontekste. // *Ekonomika ir vadyba: aktualijos ir perspektyvos*, 2005, Nr. 5, p. 424–428.

31. Žvirelienė R., Bučiūnienė I. Santykių marketingo dimensijų vaidmuo išlaikant vartotojus. // Verslas: teorija ir praktika, 2008, Nr. 9 (4), p. 272–280.
32. Тарасевич Н.И. Анализ инвестиций в недвижимость. Санкт-Петербург. 2000.
33. 2015-2016 ekonomikos ir NT rinkos apžvalga. Prieiga per internetą: http://www.cobalt.legal/file/repository/publications/pdf/2015_16_metine_NTapzvalga_Inreal_Siauliu_bankas_Cobalt_1.pdf

ANKETA

Aš esu Kauno Technologijos universiteto studentė Monika Raudonytė. Atlieku tyrimą, kurio tikslas yra sužinoti nekilnojamojo turto kainų tendencijas, prognozavimo svarbą ir kylančias problemas. Jūsų atsakymai padės nustatyti nekilnojamojo turto prognozavimo svarbą, problemas, nekilnojamojo turto kainas lemiančius veiksnius. Gauti atsakymai bus panaudoti tik baigiamajame (magistro) darbe. Anketa yra anoniminė, todėl vardo ir pavardės nurodyti nereikia. Jei kils klausimų, rašykite man el. paštu.

Jums tinkantį atsakymo variantą pažymėkite. Iš anksto dėkoju už Jūsų atsakymus.

1. Jūsų patirtis prognozuojant nekilnojamojo turto kainas:

- iki 5 metų;
- 6-10 metų;
- 11-15 metų;
- 16 ir daugiau.

2. Kuriam laikotarpiui prognozuojate nekilnojamojo turto kainas?

- Iki vienerių metų;
- Ateinantiems metams;
- Dviems-trims ateinantiems metams;
- Penkmečiui;
- Dešimtmečiui;
- Ir trumpesniam, ir ilgesniam laikotarpiui.

3. Kokios nekilnojamojo turto kainų tendencijos yra pastebimos šiais metais?

- Kainos auga;
- Kainos išlieka stabilios;
- Kainos mažėja.

4. Pažymėkite 5 svarbiausius veiksnius, lemiančius nekilnojamojo turto kainas.

- Nekilnojamojo turto rodikiai (vieta, dydis, pastatymo metai ir pan.)
- Nekilnojamojo turto pasiūla

- Nekilnojamojo turto paklausa
- Šalies makroekonominiai rodikliai
- Socialiniai veiksniai
- Teisiniai veiksniai
- Suteikiamos paskolos, jų sąlygos
- Demografiniai rodikliai
- Kita (įvardinkite).....

5. Ar nekilnojamojo turto kainų prognozės, kurias numatėte Jūs, pasitvirtino?

- Pasitvirtino visos
- Pasitvirtino dauguma
- Pasitvirtino mažiau negu pusė
- Nepasitvirtino nei viena

6. Su kokiomis problemomis susiduriate prognozuojant nekilnojamojo turto kainas?

- Neteisingos makroekonominių rodiklių prognozės
- Greitai besikeičiantys visuomenės poreikiai ir požiūriai
- Netikslūs demografiniai rodikliai (emigravusių piliečių skaičius ir pan.)
- Skurdi informacija apie paskolų sąlygų keitimąsi
- Nekilnojamojo turto agentūrų nurodomos didesnės kainos nei rinkos skelbimų portaluose
- Skurdi ir netiksli informacija apie šalies finansinius rodiklius (valiutų kursų svyravimai ir pan.)
 - Nekilnojamojo turto kainų prognozavimo specialistų neprofesionalumas ir klaidos
 - Kita (rašyti).....

7. Kaip reikėtų patobulinti ir palengvinti nekilnojamojo turto kainų prognozavimo priemones ar būdus, kad Jums būtų lengviau atlikti tikslesnę prognozavimą?

.....

8. Įvertinkite nekilnojamojo turto kainų prognozavimo svarbą žemiau pateiktiems kriterijams nuo 1 iki 5. (5- labai svarbu; 4- svarbu; 3 – nelabai svarbu; 2 – nesvarbu; 1 – visiškai nesvarbu);

Kriterijai	5 balai	4 balai	3 balai	2 balai	1 balas
NT perkančiam asmeniui					
NT parduodančiam asmeniui					
NT prekyba besiverčiančioms įmonėms					
Statybų bendrovėms					
Pinigus į NT investuoti norintiems					
Šalies valdžiai					
Bankams					
Šalies ekonomikai					
NT pasiūlai					
NT paklausai					

9. Kokie makroekonominiai rodikliai labiausiai lemia nekilnojamojo turto kainas? (galima žymėti daugiau nei 1 variantą)

- BVP;
- Nedarbo lygis;
- Užimtumas;
- Šeimos pajamos;
- Įmonių skaičius šalyje
- Kita (įrašyti).....

10. Kokie socialiniai rodikliai lemia nekilnojamojo turto kainas (galima žymėti daugiau nei 1 variantą)?

- Nusikalstamumas;
- Susituokusiųjų skaičius;
- Šeimos sudėtis;
- Alkoholizmo ir narkomanijos mastai;
- Nuomotojų skaičius;
- Stovinčių butų eilėje skaičius;
- Kaimo ir miesto gyventojų pasiskirstymas;

- Kita (įrašyti)
-

11. Kokie demografiniai rodikliai yra svarbiausi nekilnojamojo turto kainai? Pažymėti 3. (1 – svarbiausias (10 balų); 2 – mažiau svarbus (5 balai); 3- mažiausiai svarbus (1 balas)).

- Gimusių skaičius;
 - Mirusių skaičius;
 - Gyventojų skaičius;
 - Šalies piliečių skaičius;
 - Emigravusiųjų skaičius;
 - Tautinių mažumų skaičius;
 - Pabėgėlių skaičius;
 - Pasiskirstymas pagal lytis;
 - Gyventojų amžius;
 - Kita (įrašyti)
-

12. Kokie teisiniai veiksniai turi didžiausios įtakos nekilnojamojo turto kainai? Pažymėkite 3.

- Mokesčių politika;
 - Pirkimo-pardavimo sutarčių reglamentavimas;
 - Galimybės gauti socialinį būstą reglamentavimas;
 - Socialinė politika;
 - Bankų kontrolės reglamentavimas;
 - Kita (įrašyti)
-
-

13. Kokie bankų veiksniai lemia nekilnojamojo turto kainas? Pažymėkite 3 svarbiausius.

- Palūkanų norma;
- Dengiamos nekilnojamojo turto kainos dalis procentais;
- Paskolos laikotarpis;
- Veiksmai, nesugebėjus išsimokėti;
- Būsto draudimo privalomumas;
- Kita (įrašyti)

.....
.....

14. Kokia Jūsų nuomonė, ar gali pasikartoti nekilnojamojo turto kainų burbulas, koks buvo iki ekonominės krizės, ateityje? Kodėl?

.....
.....