



KAUNO TECHNOLOGIJOS UNIVERSITETAS
EKONOMIKOS IR VERSLO FAKULTETAS

Natalija Gasiūnienė

**NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KAINŲ KITIMO VEIKSNIŲ
VERTINIMAS**

MAGISTRO DARBAS

Darbo vadovė Doc. dr. Jovita Vasauskaitė

KAUNAS 2017



KAUNO TECHNOLOGIJOS UNIVERSITETAS
EKONOMIKOS IR VERSLO FAKULTETAS

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KAINŲ KITIMO VEIKSNIŲ
VERTINIMAS

Verslo ekonomika, 621L17001

MAGISTRO DARBAS

Darbą atliko

V MGLVE-NL 5 gr., Natalija Gasiūnienė
2016 m. gruodžio 16 d.

Vadovė

Doc. dr. Jovita Vasauskaitė
2016 m. gruodžio 16 d.

Recenzentas

Prof. dr. Valentinas Navickas
2016 m. gruodžio 16 d.

KAUNAS 2017



KAUNO TECHNOLOGIJOS UNIVERSITETAS

Ekonomikos ir verslo fakultetas

Natalija Gasiūnienė

Verslo ekonomika, 621L17001

Baigiamojo magistro darbo „Nekilnojamojo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimas“

AKADEMINIO SAŽININGUMO DEKLARACIJA

2016 m. gruodžio 16 d.

Kaunas

Patvirtinu, kad mano **Natalijos Gasiūnienės** baigiamasis magistro darbas tema „Nekilnojamojo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimas“ 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.

(vardą ir pavardę įrašyti ranka)

(parašas)

Gasiūnienė, Natalija. Evaluation of Factors of A Real Estate Market Prices Changing. Master's Final Thesis in Business Economics / supervisor doc. dr. Jovita Vasauskaitė. Department of Economics, the School of Economics and Business, Kaunas University of Technology.

Social Sciences: 04 S Economics

Key words: real estate, market, economic factors, price changes.

Kaunas, 2017. 74 p.

SUMMARY

Real estate market is intrinsically related to the other markets and it usually leaves a large impact on both the economic growth and the recession. The real estate market is affected by other markets and the economy; it is necessary to analyze the causes of the growing real estate market prices. Key factors affecting the real estate price fluctuations should be economic growth inflation and the interest rates found within the bank credit indicators; yet the price fluctuations are not always consistent. This is due to the many different reasons and one of those reasons (the most complicated one) may affect the price so much that the other reasons will not influence it at all.

The object of thesis: the factors that influence the real estate market prices.

Research object: to evaluate the changes within the real estate market prices as well as their influence factors.

Work objectives:

1. To analyze the changes to the real estate market prices as well as the main topic.
2. To present the real estate market concept and its structure;
3. To identify affecting factors and methods of the changes to the real estate pricing;
4. To create the evaluation methodology for the real estate market prices;
5. To find out the factors which influence the real estate market pricing changes in Lithuania.

The VĮ *Registru centras, Lietuvos statistikos departamento* and UAB “Ober-Haus“ statistical data about the real estate market prices changes (2010–2015) was analyzed. I have identified the cause of shortage in the real estate market. For this reason, I have prepared an analytical study of the real estate market price changes in Lithuania and have adapted an analytical stages model. The findings of the study have confirmed the hypotheses, which has assumed that the real estate prices changes have complex influences from various factors.

TURINYS

ĮVADAS.....	8
1.1.Nekilnojamojo turto rinkos pokyčiai Lietuvoje 2010–2015 m.....	9
1.2. Nekilnojamojo turto rinkos kainų pokyčių tyrimų problematika.....	14
2. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS TEORINIAI ASPEKTAI.....	19
2.1. Nekilnojamojo turto rinkos samprata.....	19
2.2. Nekilnojamojo turto rinkos struktūra.....	24
2.3. Nekilnojamojo turto rinkos vertę lemiantys veiksniai	28
2.3.1. Bendrieji nekilnojamojo turto rinkos vertę lemiantys veiksniai	28
2.3.2. Ekonominiai nekilnojamojo turto rinkos vertę lemiantys veiksniai	33
2.4. Nekilnojamojo turto vertės nustatymo metodai	36
2.5. Nekilnojamojo turto rinkos įtaka ekonomikai.....	38
3. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KAINŲ KITIMO VEIKSNIŲ VERTINIMO LIETUVOJE TYRIMO METODOLOGIJA	42
3.1. Nekilnojamojo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo Lietuvoje tyrimo etapai	42
3.2. Nekilnojamojo turto rinkos kainų kitimo ir ekonominių veiksnių priklausomybės analizės metodika	44
3.3. Nekilnojamojo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo analizės metodika	46
4. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KAINŲ KITIMO VEIKSNIŲ VERTINIMO REZULTATŲ ANALIZĖ LIETUVOJE	50
4.1. Nekilnojamojo turto rinkos kainų kitimo ir veiksnių priklausomybės analizė	50
4.2. Nekilnojamojo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo Lietuvoje analizė	54
IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS	63
LITERATŪRA.....	66
PRIEDAI.....	69

PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS

1. pav. Įregistruotų parduotų gyvenamųjų būstų (egzistavusios, naujo ir viso fondo) vidutinės 1 kv. m. kainos pokyčiai Lietuvoje, palyginti su 1998 m. IV ketvirčiu, proc.	10
2. pav. Įregistruotų parduotų gyvenamųjų būstų (egzistavusios, naujo ir viso fondo) vidutinės 1 kv. m. kainos pokyčiai Lietuvoje, palyginti su ankstesniu ketvirčiu, proc.....	11
3. pav. Naujo, esamo ir visų būstų įsigijimo metiniai kainų pokyčiai Lietuvoje, proc.	12
4. pav. Nominaliojo indekso pokyčiai, proc.	13
5. pav. Nominaliojo indekso metiniai pokyčiai, proc.	14
6. pav. Nekilnojamo turto kainų pokyčių veiksniai	15
7. pav. Bankų elgsenos pasikeitimas, skatinantis nekilnojamo turto kainų kilimą	16
8. pav. Nekilnojamo turto supratimas pagal skirtingas prasmes	21
9. pav. Nekilnojamo turto sąvokos sudėtis	21
10. pav. Nekilnojamo turto charakteristikos.....	22
11. pav. Fizinės nekilnojamojo turto charakteristikos	23
12. pav. Ekonominės nekilnojamojo turto charakteristikos.....	24
13. pav. Teisinės nekilnojamojo turto charakteristikos	24
14. pav. Nekilnojamo turto klasifikavimas.....	25
15. pav. Nekilnojamo turto rinkos klasifikacija	26
16. pav. Nekilnojamo turto rinkos skirstymas pagal objektus.....	26
17. pav. Visuotiniai ir individualūs veiksniai, lemiantys nekilnojamo turto rinkos vertę	29
18. pav. Objektyvūs ir subjektyvūs veiksniai, lemiantys nekilnojamo turto rinkos vertę	29
19. pav. Nekilnojamo turto rinkos vertę lemiančių veiksnių grupės	30
20. pav. Ekonominiai veiksniai, lemiantys nekilnojamo turto rinkos vertę	30
21. pav. Socialiniai veiksniai, lemiantys nekilnojamo turto rinkos vertę.....	31
22. pav. Politiniai veiksniai, lemiantys nekilnojamo turto rinkos vertę	31
23. pav. Nekilnojamo turto rinkai įtakos turintys veiksniai	32
24. pav. Makroekonominių ir mikroekonominių nekilnojamo turto rinkos vertę lemiančių veiksnių struktūra	34
25. pav. Nekilnojamo turto vertinimo metodai.....	37
26. pav. Nekilnojamo turto rinkos ir ekonomikos plėtros ciklą kreivės.....	39
27. pav. Nekilnojamo turto rinkos privalumai kitų rinkų sistemoje	40
28. pav. Nekilnojamo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo Lietuvoje tyrimo etapais modelis	43
29. pav. Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių ir gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių priklausomybė Lietuvoje 2010–2015 m.	53
30. pav. Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių vidutinio darbo užmokesčio priklausomybė Lietuvoje 2010–2015 m.....	53
31. pav. Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių ir išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimčių priklausomybė Lietuvoje 2010–2015 m.	54

32. pav. Nekilnojamo turto rinkos ekspertų pareigos	55
33. pav. Nekilnojamo turto rinkos ekspertų patirtis	55
34. pav. Nekilnojamo turto rinkos probleminės sritys.....	56

LENTELIŲ SĄRAŠAS

1. lentelė. Įregistruotų parduotų gyvenamųjų būstų (egzistavusios, naujo ir viso fondo) vidutinės 1 kv. m. kainos pokyčiai Lietuvoje, palyginti su 1998 m. IV ketvirčiu	9
2. lentelė. Įregistruotų parduotų gyvenamųjų būstų (egzistavusios, naujo ir viso fondo) vidutinės 1 kv. m. kainos pokyčiai Lietuvoje, palyginti su ankstesniu ketvirčiu	11
3. lentelė. Tyrimai ir jų rezultatai skiriant „fundamentaliają“ ir „spekuliacinę“ būsto kainų kilimo dalis	15
4. lentelė. Struktūrinių veiksnių ir bankų elgsenos poveikis nekilnojamo turto kainai	17
5. lentelė. Rinkos samprata	19
6. lentelė. Nekilnojamo turto samprata	20
7. lentelė. Nekilnojamo turto rinkos samprata	22
8. lentelė. Gyvenamojo ir komercinio nekilnojamo turto charakteristikos palyginimas	27
9. lentelė. Nekilnojamo turto vertinimo metodų palyginimas	37
10. lentelė. Ekonominiai rodikliai Lietuvoje 2010–2015 m.	45
11. lentelė. Nekilnojamo turto kainą lemiančių veiksnių ekspertinio vertinimo rezultatų pateikimas	47
12. lentelė. Ekspertinio tyrimo statistikos metodai	48
13. lentelė. Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių Lietuvoje 2010–2015 m. ir ekonominių veiksnių priklausomybės ryšio analizė	51
14. lentelė. Koreliacijos koeficiento (R reikšmės) vertinimas	51
15. lentelė. Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių Lietuvoje 2010–2015 m. ir ekonominių veiksnių priklausomybės ryšio stiprumo analizė	52
16. lentelė. Ekonominių veiksnių (EV), lemiančių nekilnojamo turto kainų pokyčius, ekspertinio vertinimo skaitinės charakteristikos	57
17. lentelė. Kitų veiksnių (KV), lemiančių nekilnojamo turto kainų pokyčius, ekspertinio vertinimo skaitinės charakteristikos	59

IVADAS

Temos aktualumas. Nekilnojamo turto rinka glaudžiai siejasi su kitomis rinkomis (pavyzdžiui, finansų, statybos (tiek darbų, tiek įrankių, tiek medžiagų), žmogiškųjų išteklių ir pan.), todėl turi reikšmingos įtakos ekonomikai, jos plėtrai ar nuosmukiui. Dėl nekilnojamo turto rinkos svarbos kitoms rinkoms bei ekonomikai būtina analizuoti priežastis, kurios lemia nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčius. Nors vieni pagrindinių veiksnių, lemiančių nekilnojamojo turto kainų svyravimus, turėtų būti ekonomikos augimo, infliacijos ir bankų kreditų palūkanų normų rodikliai, tačiau kainų svyravimai ne visada atitinka šių rodiklių svyravimus. Taip atsitinka dėl daugelio priežasčių ir sudėtingiausia tai, kad viena iš tų priežasčių gali paveikti kainą taip stipriai, kad kitos priežastys tiesiog nebeturės jai įtakos. Lietuvoje, palyginti su kitomis Vakarų Europos arba JAV šalimis, nekilnojamojo turto rinka, kurioje egzistuoja privačiosios nuosavybės forma, yra jauna - duomenų, kurie galėtų suteikti daugiau informacijos apie kainų svyravimus, nėra daug (V. Azbainis, 2009).

Nekilnojamojo turto rinkos ypatumus Lietuvoje nagrinėjo V. Azbainis (2009), Ž. Simanavičienė ir kt. (2012), L. Tupėnaitė ir kt. (2009) bei kiti autoriai. Užsienyje nekilnojamojo turto kainų kitimą nagrinėjo J.Y. Campbell (2007, 2011), A. Mian ir kt. (2011), C. Crowe ir kt. (2013) bei kiti autoriai.

Darbo problema. Mokslinėje literatūroje įvardijama, kad nekilnojamojo turto rinkos kainų pokyčiams įtakos gali turėti įvairūs bendrieji ir ekonominiai veiksniai. Dėl šios priežasties labai svarbu išskirti ir įvertinti, kurie būtent veiksniai turi didžiausią įtaką nekilnojamo turto rinkos kainų kaitai Lietuvos rinkoje. Tačiau mokslinėje literatūroje nėra išsamių modelių, kurie leistų kompleksiskai įvertinti reikšmingą ekonominių (statistiškai pagrindžiamų) ir kitų (statistiškai sunkiai pagrindžiami) veiksnių įtaką nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčiams.

Tyrimo objektas – nekilnojamojo turto rinkos kainų kitimo veiksniai.

Tyrimo tikslas – įvertinti nekilnojamojo turto rinkos kainų kitimą lemiančius veiksniai.

Darbo uždaviniai:

1. Išnagrinėti nekilnojamojo turto rinkos kainų pokyčius ir tyrimų problematiką;
2. Išnagrinėti nekilnojamojo turto rinkos sampratą ir struktūrą;
3. Susisteminti nekilnojamojo turto vertę lemiančius veiksniai bei vertės nustatymo metodus;
4. Sudaryti nekilnojamojo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo metodologiją;
5. Įvertinti veiksniai, lemiančius nekilnojamojo turto kainų pokyčius Lietuvoje.

Darbo metodai: Lietuvos ir užsienio autorių mokslinės literatūros analizė, palyginimas ir sisteminimas, ekonominių statistinių rodiklių analizė ir sisteminimas, regresinė analizė, ekspertinis vertinimas rangavimo metodu, statistinių rodiklių ir koeficientų skaičiavimas, grafinis vaizdavimas.

1. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KAINŲ KITIMO PROBLEMATIKA

Lietuvoje iki 2008 m. nekilnojamo turto kainos sparčiai augo. Tačiau nuo 2008 m. pabaigos ekonomika perėjo į recesiją. Dėl šios priežasties nekilnojamo turto kainos nebekilo, o sandorių skaičius sumažėjo. Nuo 2011 m. nekilnojamo turto kainos stabilizavosi, 2013 m. vėl pradėjo augti, o sandorių skaičius - didėti. Greičiausiai tam įtakos turėjo tuo metu planuojamas, o 2015 m. įvestas euras. Nekilnojamo turto rinka yra svarbi ir nuolat besikeičianti sritis. Dėl šios priežasties būtinas nuolatinis minėtos rinkos stebėjimas ir tyrimas. Šiame skyriuje pateikta nekilnojamo turto kainų pokyčių analizė 2010 – 2015 m. ir nagrinėjami mokslininkų tyrimai atitinkama tema.

1.1. Nekilnojamojo turto rinkos pokyčiai Lietuvoje 2010–2015 m.

Šiame skyriuje atliekama nekilnojamo turto rinkos pokyčių apžvalga Lietuvoje 2010–2015 m., remiantis VĮ Registrų centro, Lietuvos statistikos departamento ir UAB „Ober-Haus“ nekilnojamo turto pateiktais statistiniais duomenimis.

Įregistruotų parduotų gyvenamųjų būstų (egzistavusios, naujo ir viso fondo) vidutinės 1 kv. m. kainos pokyčiai Lietuvoje. Skaičiuojant būsto kainų pokyčius taikomos fizinių ir juridinių asmenų pirkimo ir pardavimo, pirkimo išsimokėtinai ir lizingo sutartyse oficialiai deklaruojamos sandorių kainos, įregistruotos VĮ Registrų centro sandorių duomenų bazėje.

1. lentelė. Įregistruotų parduotų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 kv. m. kainos (egzistavusios, naujo ir viso fondo kainos) pokyčiai Lietuvoje lyginant su 1998 m. IV ketvirčiu (sudaryta darbo autorės, pagal VĮ Registrų centro duomenis)

Metai	Egzistavusio fondo			Naujo fondo			Viso fondo		
	Kainos pokyčiai, proc.	Absoliutūs pokyčiai, proc.		Kainos pokyčiai, proc.	Absoliutūs pokyčiai, proc.		Kainos pokyčiai, proc.	Absoliutūs pokyčiai, proc.	
		Bazinis ¹	Grandinis ²		Bazinis	Grandinis		Bazinis	Grandinis
2010	274,58			565,70			296,63		
2011	284,38	9,80	9,80	528,88	-36,83	-36,83	300,48	3,85	3,85
2012	267,13	-7,45	-17,25	585,10	19,40	56,23	290,65	-5,98	-9,83
2013	275,33	0,75	8,20	610,65	44,95	25,55	301,08	4,45	10,43
2014	289,25	14,68	13,93	668,53	102,83	57,87	324,00	27,38	22,93
2015	303,93	29,35	14,68	672,95	107,25	4,43	339,40	42,78	15,40
Vidurkis	282,43		5,87	605,30		21,45	308,70		8,56

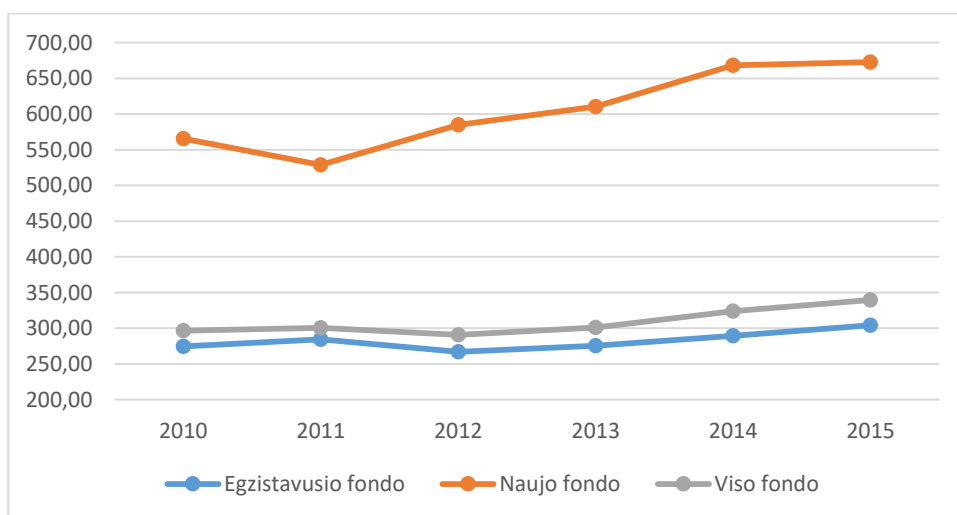
¹ Bazinis absoliutaus pokyčio rodiklis gaunamas tada, kai palyginimo bazė yra pastovi (dažniausiai lyginama su pradiniu eilutės lygiu), $\Delta y_b = y_i - y_{i(0)}$

² Grandinis absoliutaus pokyčio rodiklis gaunamas tada, kai palyginimo bazė kinta (lyginama su prieš tai esančiu lygiu), $\Delta y_g = y_i - y_{i-a}$

Norint išanalizuoti egzistavusių, naujo ir viso fondo parduotų gyvenamųjų būstų vidutinių 1 kv. m. kainų pokyčius lyginant su 1998 m. užfiksuotomis kainomis, 1 lentelėje ir 1 paveiksle remiantis VĮ Registrų centro 2010–2015 m. duomenimis pateikiama šių pokyčių analizė.

Remiantis 1 lentelėje ir 1 paveiksle pateikta informacija galima teigti, kad viso fondo visų įregistruotų parduotų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 kv. m. kainos nagrinėjamu laikotarpiu (nuo 2010 iki 2015 m.) augo palyginti su 1998 m. IV ketvirčiu. 2010 m. šis padidėjimas siekė beveik 3 kartus, o 2015 m. – 3,4 karto. Egzistavusio fondo įregistruotų, parduotų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 kv. m. kainos nagrinėjamu laikotarpiu taip pat didėjo. 2010 m. šis augimas siekė beveik 2,8 karto, 2015 m. – 3 kartus (palyginti su 1998 m. IV ketvirčiu). Dar didesnis kainų augimas pastebimas naujo fondo visų įregistruotų ir parduotų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 kv. m. kainos pokyčiuose. 2010 m. kainos išaugo beveik 5,7 karto, o 2015 m. – 6,7 karto (palyginti su 1998 m. IV ketvirčiu).

Didžiausias viso fondo visų įregistruotų bei parduotų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 kv. m. kainos padidėjimas (palyginti su ankstesniais metais) nustatytas 2014 m. Tuomet, lyginat su 2014 m., nekilnojamo turto kainų pasikeitimo absoliutus pokytis sudarė 22,93 proc.; egzistavusio fondo – 2015 m. (14,68 proc.), o naujo fondo – 2014 m. (57,87 proc.). Autorės nuomone, spartesnį nekilnojamo turto kainų kilimą 2014–2015 m. galėjo lemti tam tikri gerėjantys šalies ekonominiai rodikliai, optimistiškesnės gyventojų nuotaikos dėl jų ateities perspektyvų bei palankios paskolų finansavimo sąlygos.



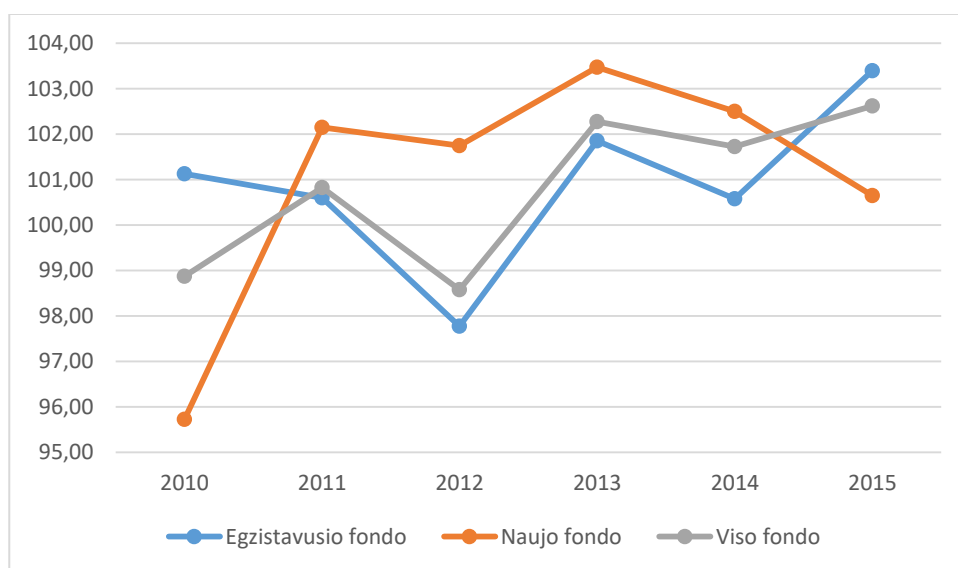
1. pav. Įregistruotų bei parduotų gyvenamųjų būstų (egzistavusios, naujo ir viso fondo) vidutinės 1 kv. m. kainos pokyčiai Lietuvoje palyginti su 1998 m. IV ketvirčiu, proc. (sudaryta darbo autorės, pagal VĮ Registrų centro duomenis)

Norint išanalizuoti egzistavusio, naujo ir viso fondo parduotų gyvenamųjų būstų vidutinių 1 kv. m. kainų pokyčius reikia juos palyginti su ankstesniu ketvirčiu. Šių pokyčių analizė pateikiama 2 lentelėje ir 2 paveiksle remiantis VĮ Registrų centro 2010–2015 m duomenimis.

2. lentelė. Įregistruotų, parduotų gyvenamųjų būstų (egzistavusio, naujo ir viso fondo) vidutinės 1 kv. m. kainos pokyčiai Lietuvoje lyginant su ankstesniu ketvirčiu (sudaryta darbo autorės, remiantis VĮ Registrų centro duomenis)

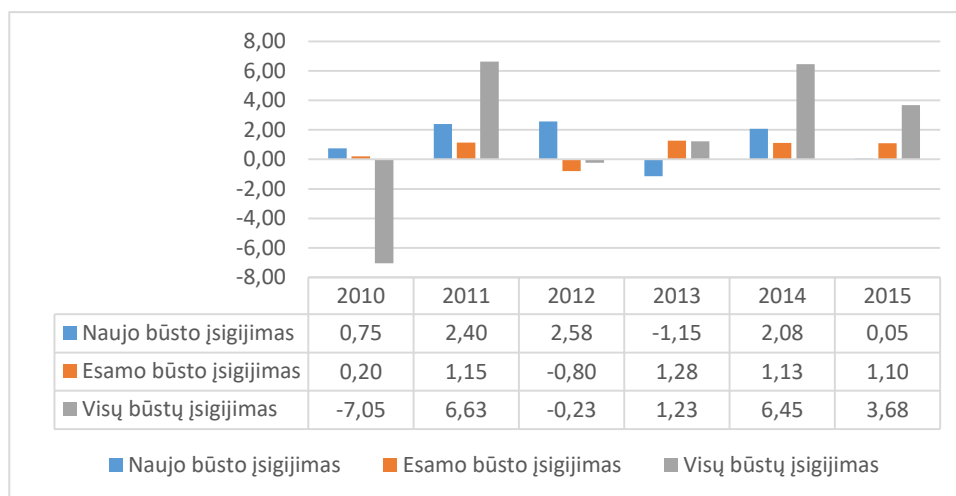
Metai	Egzistavusio fondo			Naujo fondo			Viso fondo		
	Kainos pokyčiai, proc.	Absoliutūs pokyčiai, proc.		Kainos pokyčiai, proc.	Absoliutūs pokyčiai, proc.		Kainos pokyčiai, proc.	Absoliutūs pokyčiai, proc.	
		Bazinis	Grandinis		Bazinis	Grandinis		Bazinis	Grandinis
2010	101,13			95,73			98,88		
2011	100,60	-0,53	-0,53	102,15	6,43	6,43	100,83	1,95	1,95
2012	97,78	-3,35	-2,82	101,75	6,03	-0,40	98,58	-0,30	-2,25
2013	101,85	0,73	4,08	103,48	7,75	1,72	102,28	3,40	3,70
2014	100,58	-0,55	-1,28	102,50	6,77	-0,97	101,73	2,85	-0,55
2015	103,40	2,27	2,83	100,65	4,93	-1,85	102,63	3,75	0,90
Vidurkis	100,89		0,45	101,04		0,98	100,82		0,75

Remiantis 2 lentelėje ir 2 paveiksle pateikta informacija matyti, kad įregistruotų ir parduotų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 kv. m. kainos pokyčiai Lietuvoje lyginant su ankstesniu ketvirčiu viso fondo ir naujo fondo buvo 2012–2013 metais, o 2010–2011 metais – naujo fondo. Autorės nuomone, naujo fondo įregistruotų bei parduotų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 kv. m. kainos nuo 2010 metų iki 2011 metų kilo sparčiau nei egzistavusio fondo, nes jų paklausa buvo didesnė už pasiūlą. o dauguma naujo fondo būstų buvo parduoti dar pilnai nē nepastatyti.



2. pav. Įregistruotų parduotų gyvenamųjų būstų (egzistavusios, naujo ir viso fondo) vidutinės 1 kv. m. kainos pokyčiai Lietuvoje, palyginti su ankstesniu ketvirčiu, proc. (sudaryta darbo autorės, pagal VĮ Registrų centro duomenis)

Naujo, esamo ir visų būstų įsigijimo metiniai kainų pokyčiai Lietuvoje. Norint išanalizuoti naujų, esamų ir visų būstų įsigijimo kainų metinius pokyčius 3 paveiksle pateikiama Lietuvos statistikos departamento skelbiama šių pokyčių statistinė 2010–2015 m. informacija.



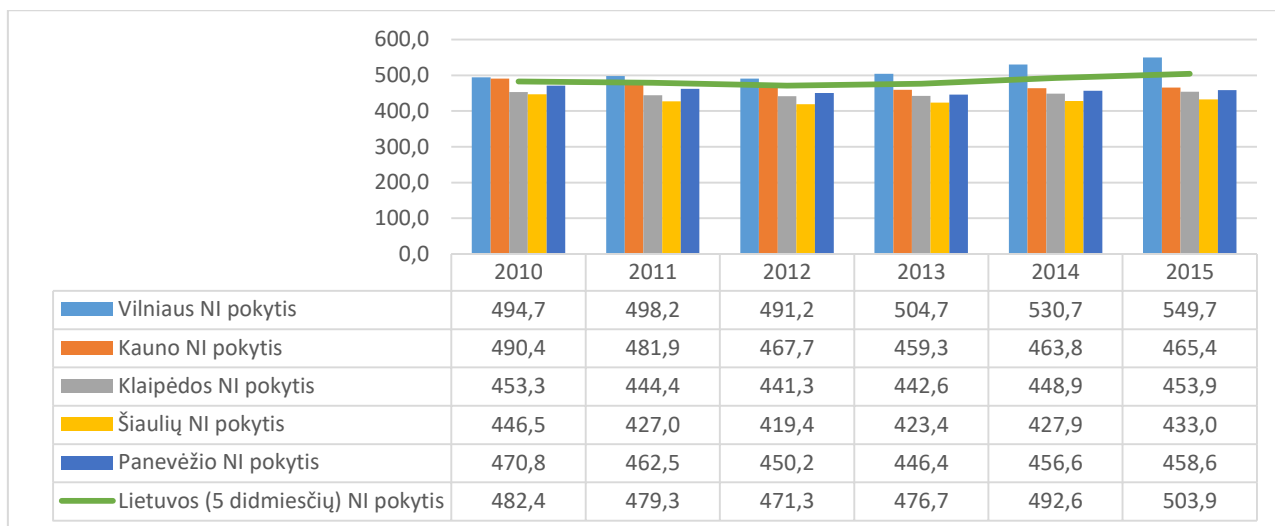
3. pav. Naujo, esamo ir visų būstų įsigijimo metiniai kainų pokyčiai Lietuvoje, proc. (sudaryta darbo autorės remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis)

Remiantis 3 paveiksle pateikta informacija matyti, kad būstų kainų pokytis (naujo, esamo ir visų būstų įsigijimo kategorijose) 2011, 2014 ir 2015 m. yra teigiamas. Minėtais metais naujų būstų įsigijimo metinis kainų pokytis sudarė nuo 0,05 proc. 2015 metais iki 2,40 proc. 2011 metais; esamų būstų įsigijimo metinis kainų pokytis svyravo nuo 1,10 proc. 2015 m. iki 1,15 proc. 2011 m.; tuo tarpu visų būstų įsigijimo metinis kainų pokytis sudarė nuo 3,68 proc. 2015 m. iki 6,45 proc. 2014 m. Tačiau atkreiptinas dėmesys į tai, kad 2010, 2012, ir 2013 m. tam tikrose būsto įsigijimo kategorijose pasitaiko neigiamas kainų pokyčio rodiklis.

Gyvenamųjų būstų kainų pokyčiai didžiuosiuose Lietuvos miestuose. UAB „Ober-Haus“ kiekvieną mėnesį pateikia didžiųjų Lietuvos miestų gyvenamųjų būstų kainų indeksą – OHBI³. Šis rodiklis paremtas per ilgus įmonės veiklos metus surinktais statistiniais duomenimis apie gyvenamųjų būstų kainas ir jų pokyčius Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje).

Norint išanalizuoti nominaliojo indekso pokyčius didžiuosiuose Lietuvos miestuose 4 paveiksle pateikiami nominaliojo indekso pokyčiai Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje 2010–2015 m.

³ OHBI indekso bazinis laikotarpis – 1994 m. sausio mėnuo, bazinė indekso reikšmė lygi 100. Visos skelbiamos OHBI indeksų ir pokyčių reikšmės apvalinamos iki vieno skaitmens po kablelio tikslumo. OHBI indeksas skaičiuojamas kas mėnesį ir skelbiamas nuo 2009 m. liepos mėnesio. Siekiant užtikrinti gautų rezultatų tikslumą ir operatyvumą OHBI indekso skaičiavimams naudojami įvairūs informacijos ir duomenų šaltiniai: UAB „Ober-Haus“ nekilnojamo turto sukaupta informacija ir duomenų bazės, valstybinių ir privačių institucijų duomenys bei kiti informacijos ir duomenų šaltiniai, kurie gali turėti įtakos galutiniams rezultatams.



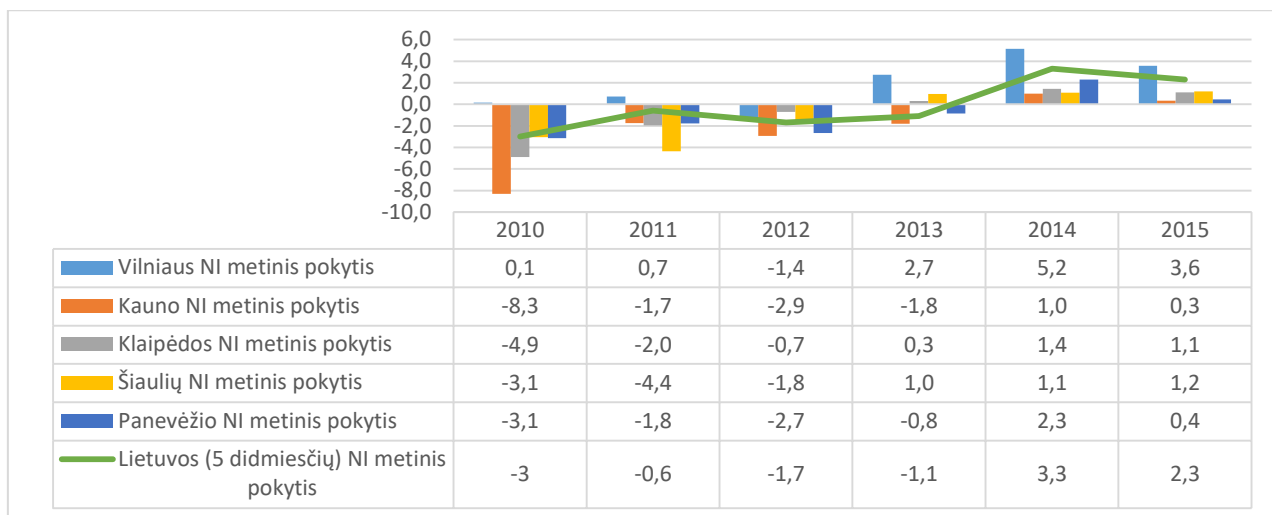
4. pav. Nominaliojo indekso pokyčiai, proc. (sudaryta darbo autorės pagal UAB „Ober-Haus“ duomenis)

Remiantis 4 paveiksle pateikta informacija matyti, kad nagrinėjamu laikotarpiu kardinalių nekilnojamo turto kainų pasikeitimų (lyginant didžiuosius Lietuvos miestus) nebuvo. Didžiausias kainų augimas pastebimas Vilniuje. Per 6 metus (nuo 2010 iki 2015 m.) Vilniuje nekilnojamo turto kaina pakilo 11,12 proc.; Klaipėdoje - 0,13 proc. Kaune, Šiauliuose ir Panevėžyje nekilnojamo turto kaina sumažėjo (atitinkamai 5,10 proc., 3,02 proc. ir 2,59 proc.). Nagrinėjamo laikotarpiu bendra didžiųjų miestų nekilnojamo turto kainų kaitos tendencija išliko teigiama ir 2010 – 2015 m. laikotarpiu sudarė 4,46 proc.

Norint išanalizuoti nominaliojo indekso metinius pokyčius didžiuosiuose Lietuvos miestuose 5 paveiksle pateikiami nominaliojo indekso metiniai pokyčiai Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje 2010–2015 m.

Remiantis 5 paveiksle pateikta informacija matyti, kad nagrinėjamu laikotarpiu visuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose (išskyrus Vilnių) didžiausias metinis nekilnojamo turto kainų sumažėjimas pastebimas 2010 m., tuomet šis sumažėjimas sudarė 3,0 proc. Sparčiausiai kainos mažėjo Kaune ir Klaipėdoje (atitinkamai 8,3 proc. ir 4,9 proc.). Tuo tarpu nuo 2014 m. kainos didėjo ir šis padidėjimas sudarė 3,3 proc. Sparčiausiai kainos augo Vilniuje ir Panevėžyje (atitinkamai 5,2 proc. ir 2,3 proc.).

Remiantis autorės pateiktomis VĮ Registro centro, Lietuvos statistikos departamento ir UAB „Ober-Haus“ nekilnojamo turto kainų pokyčių statistinių duomenų analizėmis matyti, kad skirtingų šaltinių duomenys truputį skiriasi, tam įtakos turi skirtingų šaltinių individualios skaičiavimo metodikos, tačiau nekilnojamo turto kainų didėjimo ar mažėjimo kitimo tendencijos išlieka tos pačios.



5. pav. Nominaliojo indekso metiniai pokyčiai, proc. (sudaryta darbo autorės remiantis UAB „Ober-Haus“ duomenimis)

Apibendrinant įvairių šaltinių nekilnojamo turto kainų pokyčius 2010–2015 m. galima teigti, kad 2011 m. nekilnojamo turto kainos ėmė po truputį kilti. Tai, autorės nuomone, galima susieti su faktu, kad sumažėjus pasitikėjimui bankine sistema (po banko AB Snoras bankroto paskelbimo) padaugėjo atvejų, kurių metu gyventojai nusprendė savo indėlius ar kitas santaupas investuoti į nekilnojamą turtą. 2012 m. (palyginti su ankstesniais metais) nekilnojamo turto kainos truputį sumažėjo, o 2013 m. – vėl nežymiai kyla. Tai, autorės nuomone, galima susieti su stiprėjančia šalies ekonomika bei palankiomis paskolų finansavimo sąlygomis, nes 2013 m. tarpbankinės palūkanų buvo itin mažos. 2014 ir 2015 m. toliau auganti Lietuvos ekonomika, optimistiškesnės gyventojų nuotaikos dėl jų ateities perspektyvų lėmė išaugusią nekilnojamo turto paklausą, kas ir lėmė nekilnojamo turto rinkos kainų augimą.

Toliau darbe nagrinėjami ir pateikiami įvairių mokslininkų nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių tyrimai ir jų problematika.

1.2. Nekilnojamojo turto rinkos kainų pokyčių tyrimų problematika

Nekilnojamojo turto rinkos kainų pokyčiai didėjimo ar mažėjimo linkme yra įprastas reiškinys, tačiau 2008 m. finansų krizė ypač stipriai sukrėtė šią rinką nusmukdydama kainas. Norint išvengti tokių drastiškų nuosmukių yra rekomenduojami išsamūs moksliniai tyrimai, kurių pagrindu pagrįstas nekilnojamojo turto rinkos reguliavimas būtų atitinkamai taikomas.

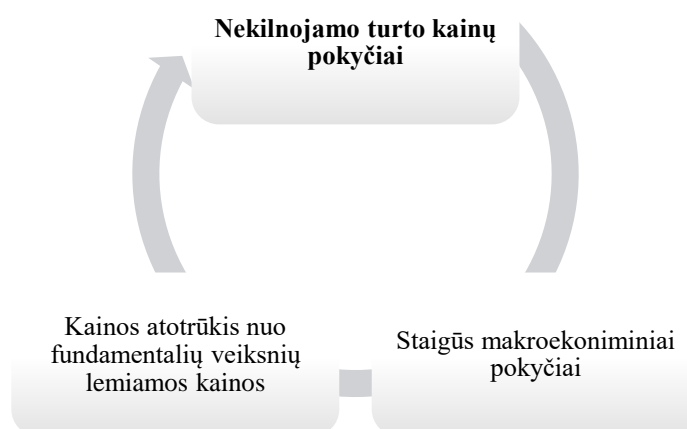
M. Leikos ir M. Valentaitės (2007) nuomone, ekonominiai modeliai, taikomi kainų burbulų tyrimams, būsto kainų kitimą trumpu laikotarpiu paprastai paaiškina tik iš dalies, be to, būsto kaina aiškinama kaip pervertinta ir nutolusi nuo pusiausvyros kainos. Šis trūkumas, nurodantis, kad daugelyje pasaulio rinkų yra susidaręs būsto kainų burbulas (t. y. po tokio didelio kainų kilimo jos

turi staiga sumažėti), paskatino tyrėjus skirti „fundamentaliąją“ ir „spekuliacinę“ būsto kainų kilimo dalis. Tyrimai ir jų rezultatai skiriant „fundamentaliąją“ ir „spekuliacinę“ būsto kainų kilimo dalis pateikti 3 lentelėje.

3. lentelė. Tyrimai ir jų rezultatai skiriant „fundamentaliąją“ ir „spekuliacinę“ būsto kainų kilimo dalis (sudaryta darbo autorės, pagal įvairius šaltinius)

TYRIMAS	METAI	TYRĖJAI	REZULTATAI
Kinijos būsto rinkos modeliavimas	2006	J. Hu, L. Su, S. Jin, W. Jiang	Kinijoje būsto kainų kilimą, nepaisant jo spartos, daugiausia lėmė fundamentalūs veiksniai.
Airijos būsto rinkos tyrimas	2005	S. Stevenson	Pabrėžiama spekuliacinio elemento reikšmė.
Akcijų rinkos modelis	1986 (2002)	H. Lawrence Summers (W. Peng)	Rinkos dalyvių numatoma kaina gali gerokai ir ilgai skirtis nuo fundamentalių veiksnių lemiamos kainos, bet, nepaisant tokių atsitiktinių nukrypimų, vidutinė kaina lygi fundamentalių veiksnių lemiamai kainai. Nukrypimų atsiranda dėl vadinamojo pirkimo bumo, kuris susidaro į rinką įeinant naujiems jos dalyviams – matydami, kad prekės kaina kyla, pirkėjai skuba ją įsigyti prieš prekei dar labiau pabrangstant. Vėliau naujų rinkos dalyvių mažėja, todėl prekės kaina grįžta prie fundamentalių veiksnių lemiamos kainos.

Tarptautinis valiutos fondas taip pat tyrinėjo nekilnojamo turto rinką. Iš atliktų tyrimų (2003, 2004, 2006, 2008, 2011) rezultatų matyti, kad po kelerius metus trunkančio nuolatinio nekilnojamojo turto kainų kilimo dažniausiai seka staigus jų kritimas. Tačiau atkreiptinas dėmesys į tai, kad kainos vis tik lieka maždaug 20 proc. didesnės negu buvo pradinis jų didėjimo taškas. Vertinant šiuos kainų pokyčius galima išskirti tai, kad jie priklauso nuo staigių makroekonominių⁴ pokyčių ir atotrūkio nuo fundamentalių veiksnių, pateiktą 6 paveiksle.

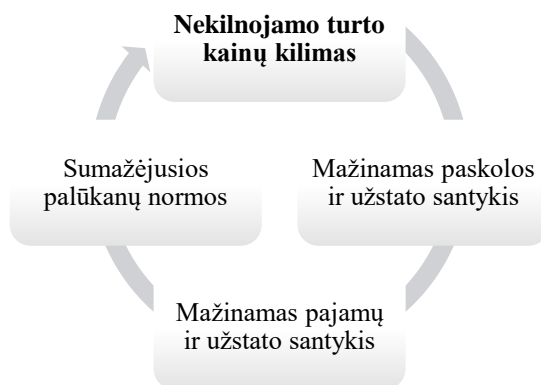


6. pav. Nekilnojamo turto kainų pokyčių veiksniai (sudaryta darbo autorės remiantis Tarptautinio valiutos fondo duomenimis)

⁴ Makroekonominiai pokyčiai – palūkanų normų padidėjimas, konkurencingumo praradimas ar kiti veiksniai, lemiantys ekonomikos perėjimą į žemesnę ekonominio ciklo fazę.

M. Leika ir M. Valentaitė (2007) teigia, kad spartaus būsto kainų kilimo Vidurio ir Rytų Europos valstybėse priežasčių dažniausiai ieškoma analizuojant fundamentalius veiksnius: palūkanų normų mažėjimą, paskolų prieinamumą, būsto pasiūlos ir paklausos santykį, būsto rinkos dalyvių lūkesčių pokyčius, pasiūlos administracinius apribojimus ir kt. Šie veiksniai daugiau ar mažiau veikia visų šalių būsto rinkas. Tačiau Vidurio ir Rytų Europos valstybėse, kitaip nei ES šalyse senbuovėse, kylant būsto kainoms tuo pat metu vyko ir sparti finansų rinkų plėtra. Šis procesas į Vidurio ir Rytų Europos valstybių finansų rinkas įtraukė naujus dalyvius – tiek finansų institucijas, tiek jų klientus (namų ūkius ir įmones), imančius paskolas ar besinaudojančius kitomis finansų institucijų teikiamomis paslaugomis.

Kadangi nekilnojamas turtas yra sąlyginai brangus pirkinys, nenuostabu tai, jog didžioji dalis tokių pirkinių yra įsigijami skolinantis pinigus iš bankų. Dėl šios priežasties būsto kainos kitimas siejamas su bankų elgsenos pasikeitimu. Bankų elgsenos pasikeitimas, skatinantis nekilnojamo turto kainų kilimą (mažinamais reikalavimais paskolos užstatui (paskolos ir užstato santykiui) ir skolininko pajamoms (pajamų ir užstato santykiui), galiausiai – sumažėjusiomis palūkanų normomis) pateiktas 7 paveiksle (M. Leika ir M. Valentaitė, 2007).



7. pav. Bankų elgsenos pasikeitimas, skatinantis nekilnojamo turto kainų kilimą (sudaryta darbo autorės, pagal M. Leiką ir M. Valentaitę, 2007)

Bankai, siekdami gauti kuo didesnę pelną numato tokias paskolų teikimo sąlygas (pavyzdžiui, pateiktas 7 pav. ir kitas), kurios garantuoja didžiausią grąžą esant tam tikram rizikos mastui. Tačiau kiti nekilnojamo turto rinkų tyrimai rodo, kad struktūriniai veiksniai ir bankų elgsena nekilnojamo turto kainai turi nevienodą poveikį. Tyrimai ir jų rezultatai dėl struktūrinių veiksnių ir bankų elgsenos poveikio nekilnojamo turto kainai pateikti 4 lentelėje.

4. lentelė. Struktūrinių veiksnių ir bankų elgsenos poveikis nekilnojamo turto kainai (sudaryta darbo autorės, pagal įvairius šaltinius)

TYRIMAS	METAİ	TYRĖJAI	REZULTATAI
Olandijos nekilnojamojo turto rinka	2000	J. Irene de Greef ir T. Ralph de Haas	Būsto kaina priklauso ne tik nuo šalies BVP, tenkančio 1 gyventojui, realiosios palūkanų normos, namų ūkių skaičiaus, bet ir nuo būsto paskolų apimties, kuriai įtakos turi ir būsto kaina.
Honkongo nekilnojamojo turto rinka	2002	W. Peng	Pagrindiniai tokio kitimo veiksniai yra lūkesčiai apie būsimas būsto kainas, nedarbo lygis, būsto paskolų palūkanų norma, skirtumas tarp namų ūkių skaičiaus ir valstybės nuomojamų būstų.
JAV nekilnojamojo turto rinka	2004	Jonathan McCarthy ir Richard W. Peach	Būsto kainos ilgu laikotarpiu daugiausia priklauso nuo būstų kiekio, namų ūkių pajamų (prilyginamų ilgalaikių prekių ir paslaugų vartojimo išlaidoms), investicijų į būstą ir statybos įmonių sąnaudų. Trumpu laikotarpiu, be minėtų veiksnių, būsto rinkai įtaką daro ir namų ūkių finansinis turtas, nuomos kainos pokyčiai, žemės kaina, būsto pasiūla ir lūkesčiai apie būsimas būsto kainas.
Būsto kainų ir fundamentalių makroekonominių veiksnių priklausomybė	2006	Kostas Tsatsaronis ir Haibin Zhu	Svarbiausi būsto kainų didėjimo veiksniai yra infliacija, bankų kreditas, trumpalaikė palūkanų norma. Nustatyta, kad pajamos nebuvo reikšmingas būsto kainų kitimo veiksnys.

Šaltinis: sudaryta darbo autorės, remiantis įvairiais šaltiniais

Anot V. Rudzikienės ir V. Azbainio (2012), ypatingai dideli pokyčiai matomi pereinamosios ekonomikos šalių nekilnojamo turto rinkose. Autorių nuomone, jie susiformuoja dėl smarkių ekonomikos procesų svyravimų ir dažnai nepagrįstai didelių vartotojų lūkesčių. Paskutinio ekonominio ciklo sukeltas staigus kainų augimas ir kritimas buvo glaudžiai susijęs su vartotojų lūkesčiais kai vartotojai, subjektyviai vertindami informaciją, nepaisydavo fundamentalių rinkos veiksnių ir priimdavo iracionalius sprendimus. Tyrimo metu nustatyta, kad vartotojų pasitikėjimo rodiklis turi poveikį nekilnojamo turto kainoms, tačiau patikimo statistinio ryšio tarp skirtingų vartotojų grupių pasitikėjimo rodiklio ir būsto kainos pokyčių nustatyti nepavyko (V. Rudzikienė, V. Azbainis, 2012).

Visgi pabrėžtina, kad Lietuvos teorinėje ir mokslinėje literatūroje aktualijos, susijusios su nekilnojamojo turto rinkos analize, yra menkai analizuotos. Nekilnojamo turto klausimus Lietuvoje nagrinėja A. Gasilionis, A. Kasperavičius (2006), A. Marčinskas (2004), A. Rutkauskas (2001), B. Galinienė (2004), S. Malevskienė (2006), S. Mitkus (2006), V. Dubinas (2001), V. Jaruševičius (2006) tačiau šie mokslininkai plačiau analizuoja tik nekilnojamo turto sampratą, nekilnojamojo turto rinkos charakteristikas, klasifikavimą, funkcijas ir panašius dalykus, kurie padeda analizuojant nekilnojamo turto rinką.

Analizuojant su nekilnojamo turto rinkos tendencijomis susijusius mokslinius straipsnius pastebima, kad autoriai vis dažniau kalba apie neigiamus nekilnojamojo turto kainų didėjimo padarinius šalių ekonomikoms – augimo sulėtėjimą, namų ūkio nemokumo atvejų padažnėjimą bei bankų krizę. Deja, autoriai nepateikia vienintelio objektyvaus metodo, kurio pagalba būtų galima su dideliu patikimumu prognozuoti nekilnojamo rinkos ateities perspektyvas.

S. Raslano (2004) nuomone, atliekant nekilnojamojo turto rinkos tyrimus Lietuvoje, analizuojant kainas veikiančius veiksnius nepakankamai daug dėmesio skiriama matematiniais – statistiniams metodams (išskyrus VGTU Turto vertinimo mokslo centrą, kuris keletą metų atliko Vilniaus miesto daugiaaukščio būsto rinkos tyrimus taikydamas regresinę – koreliacinę analinę).

Lietuvos nacionalinės plėtros institutas atliko tyrimus ir bandė nustatyti, ar nekilnojamojo turto kainų kilimas gali būti pažabotas. Taip pat įvardino pasekmes, kuriomis gali baigtis toks netendencingas ir staigus nekilnojamojo turto kainų augimas Lietuvoje.

Tačiau, autorės nuomone, Lietuvoje nekilnojamojo turto rinkos tyrimų trūkumo problema išliko aktuali iki šių dienų, nes, tenka pripažinti, nekilnojamojo turto rinkos analizių neatlieka organizacijos, kurios galėtų, o gal net turėtų tai daryti (pavyzdžiui VĮ Registrų centras, Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos turto vertintojų asociacija, Lietuvos turtą ir verslą vertinančių įmonių asociacija, Nekilnojamojo turto agentūrų asociacija ir pan.). Tiesa, nekilnojamojo turto agentūros UAB „Ober-Haus“ ir UAB „Inreal“ valdymas rengia ir pateikia nekilnojamojo turto rinkos apžvalgas, kuriose atsispindi rinkos tendencijos, tačiau šios įmonės plačiai neanalizuoja rinkos kainas veikiančių veiksnių, nėra išsamios bei detalios informacijos, o savo tyrimuose jos netaiko matematinių – statistinių metodų. Anot S. Raslano (2004), užsienyje tokias analizes atlieka nekilnojamojo turto sąjungos ir asociacijos. Jos pateikia išsamią analitinę informaciją apie nekilnojamojo turto rinkos segmentus.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS TEORINIAI ASPEKTAI

Nekilnojamas turtas sudaro didelę dalį kiekvienos šalies ar ūkio subjekto viso turto. Jo svarbą sunku įvertinti nagrinėjant istorinius, kultūrinius objektus ar šiuolaikinės ekonomikos reikšmę, ar valstybės plėtros etapus. Su nekilnojamo turto rinka tiesiogiai ir visapusiškai siejasi įvairios šalies piliečių gyvenimo ir materialiosios gamybos sferos. Nekilnojamo turto rinkos objektai – tai ne tik gamybos priemonės, bet ir investavimo būdas, asmeninio naudojimo būtinybė bei valstybės ekonominių ir teisinių santykių reguliavimo objektas.

Šiame skyriuje bus analizuojama nekilnojamo turto rinkos samprata (atskirai išskiriant rinkos ir nekilnojamo turto sąvokas), nekilnojamo turto rinkos struktūra, bendrieji ir ekonominiai nekilnojamo turto rinkos vertę lemiantys veiksniai, nekilnojamo turto vertės nustatymo metodai bei nekilnojamo turto rinkos įtaka ekonomikai.

2.1. Nekilnojamojo turto rinkos samprata

Siekiant išnagrinėti nekilnojamo turto rinkos sampratą, autorės nuomone, pirmiausia reikėtų apibrėžti, kas apskritai yra rinka ir nekilnojamasis turtas. Dėl šios priežasties 5 lentelėje pateikiamos įvairių šaltinių rinkos sampratos.

5. lentelė. Rinkos samprata (sudaryta darbo autorės, pagal įvairius šaltinius)

ŠALTINIS	METAİ	RINKOS SAMPRATA
P. Wonnacot	1993	Rinka suprantama kaip erdvė, kurioje formuojami mainai ir prekybiniai ryšiai, pasireiškiantys pardavimo – pirkimo sandėriuose tarp pirkėjų ir pardavėjo.
Ch. Pass, B. Lowes, L. Davies	1997	Rinka – mainų mechanizmas, suvedantis produkto, gamybos veiksmų ar vertybinių popierių pardavėjus ir pirkėjus.
R. Urbanskienė ir kiti	1998	Pirkėjas ir pardavėjas yra dvi rinkoje veikiančios jėgos. Pirkėjas, kaip veikianti jėga, formuoja rinkos paklausą, o pardavėjas – rinkos pasiūlą
V. Pranulis	2007	Rinka – tai pirkėjų ir pardavėjų susitikimo vieta, kurioje prekių mainų proceso metu veikia pasiūlos ir paklausos pusiausvyrą reguliuojantis mechanizmas, išreiškiamas kaina. Rinką galima apibrėžti kaip pardavėjų ir pirkėjų susitikimo vietą, kur prekių mainų proceso metu veikia mechanizmas, reguliuojantis pusiausvyrą tarp pasiūlos ir paklausos, išreiškiamas prekių verte – kaina.
G. Davulis	2009	Rinka - tai ekonominė mainų sistema, kurioje sąveikauja dvi rinkos subjektų grupės, turinčių skirtingus interesus: pirkėjai ir pardavėjai (vartotojai ir gamintojai).

Išanalizavus 5 lentelėje pateiktus apibrėžimus galima daryti išvadą, kad rinka visų pirma yra mainų procesas tarp pirkėjų ir pardavėjų. Vienokie ar kitokie perkančiųjų ir parduodančiųjų sprendimai rinkoje įtakoja pasiūlos ir paklausos atsiradimą. Pasiūlos ir paklausos priklausomybė yra išreiškiamą prekių verte (kaina). Atviros ir laisvos rinkos ekonominis principas yra pasiekti, kad pasiūla būtų lygi paklausai ir taip rinkoje įsivyrautų pusiausvyra. Dėl šios priežasties mažėjant prekių

kainai didėja paklausa, didėjanti paklausa didina pirkimų sandorius, o taip mažina pasiūlą. Kita vertus, didėjanti kainai mažina pirkimų sandorius, bet didina pasiūlą.

Išnagrinėjus rinkos sampratą būtina atkreipti dėmesį ir į nekilnojamo turto apibūdinimą. Daugeliui žmonių nekilnojamas turtas yra ištis svarbus, dėl šios priežasties kasdienybėje jo apibrėžimas atrodo suprantamas. Visuomenės požiūriu nekilnojamas turtas apibrėžiamas gan paprastai – žmogaus gyvenamoji vieta (butas, namas ir pan.). Tačiau B. Galinienės (2004) nuomone, analizuojant nekilnojamo turto sampratą iš juridinio asmens pusės šiam turtui dėl jo paskirties (pavyzdžiui, komercinės veiklos) yra suteikiama kita reikšmė. Tačiau pateikti nekilnojamo turto apibūdinimai iš fizinių ir juridinių asmenų pusės pabrėžia tik nekilnojamo turto paskirtį ar naudojimo sritį, bet neapibūdina jo, kaip objekto, sampratos.

Dėl šios priežasties 6 lentelėje pateikiamos įvairių šaltinių nekilnojamo turto sampratos.

6. lentelė. Nekilnojamo turto samprata (sudaryta darbo autorės, pagal įvairius šaltinius)

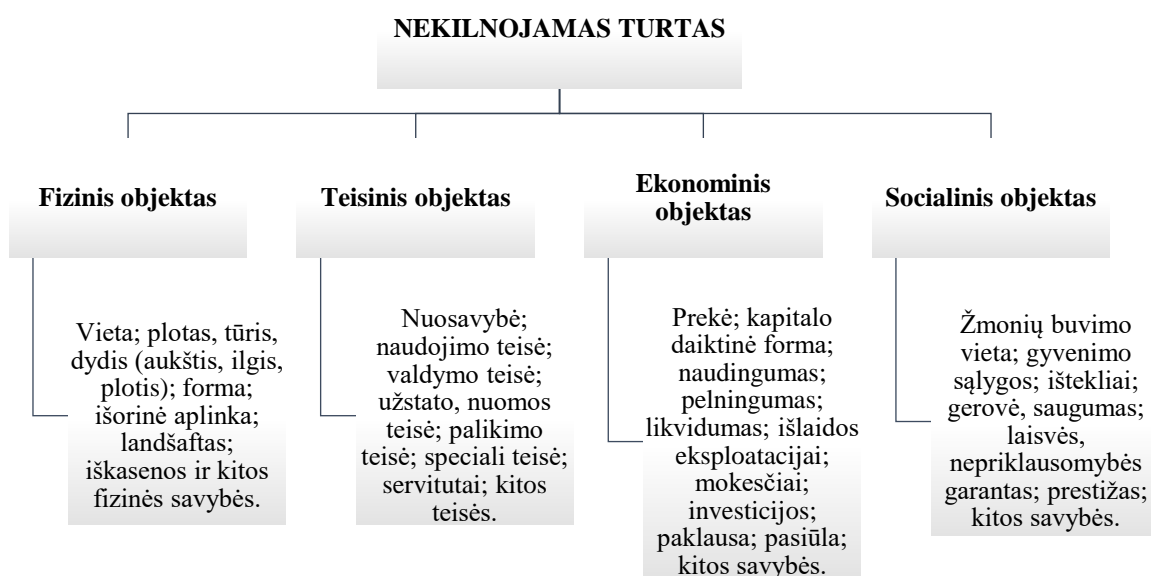
ŠALTINIS	METAI	NEKILNOJAMO TURTO SAMPRATA
LR Statybos įstatymas	1996	Nekilnojamas turtas - tai statinys, o statinys – pastatas arba inžinerinis statinys, turintis laikančiąsias konstrukcijas, kurios visos (ar jų dalis) sumontuotos statybos vietoje atliekant statybos darbus, ir kuris yra nekilnojamas daiktas.
V. Dubinas	1997	Nekilnojamas turtas yra ekonominio potencialo sistemos dalis bei nejudamas piliečių, įmonių ir organizacijų materialus turtas.
LR turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas	1999	Nekilnojamas turtas yra apibrėžiamas kaip žemė ir su ja susiję objektai, kurių buvimo vietos negalima pakeisti nekeičiant jų naudojimo paskirties arba nemažinant vertės bei ekonominės paskirties; arba turtas, kuris tokiu pripažįstamas įstatymuose.
LR Nekilnojamo turto kadastro įstatymas	2000	Žemė ir kitokie daiktai, kurie susiję su žeme, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės (statiniai, pastatai, patalpos, butai, inžineriniai įrenginiai ir kiti daiktai, kurie pagal savo paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji) ir kurie Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojo nustatyta tvarka gali būti aprašomi kaip atskiri daiktai.
LR Civilinis kodeksas	2000	Nekilnojamaisiais daiktais laikomi daiktai, kurie yra nekilnojami pagal prigimtį ir pagal savo prigimtį kilnojami daiktai, kuriuos nekilnojamaisiais pripažįsta įstatymai. Nekilnojamieji daiktai pagal prigimtį yra žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės.
B. Galinienė	2004	Nekilnojamas turtas apibrėžiamas kaip žemė ir jos priklausiniai, t. y. statiniai, ir nurodoma, kad tai yra materialus turtas. Teisiniu požiūriu nekilnojamas turtas apima visus turtinius interesus, privilegijas ir teises, susijusias su nuosavybe į fizinį nekilnojamąjį turtą.
B. Galinienė	2005	Nekilnojamas turtas – fizinis objektas, kuriam būdingos teisinės ir ekonominės savybės.
LR Nekilnojamo turto mokesčio įstatymas	2005	Nekilnojamas turtas – Nekilnojamojo turto registre registruojami patalpos, inžineriniai ir kiti statiniai.
C.J. Jacobus	2006	Nekilnojamojo turto sąvoką nagrinėja dviem aspektais. Visų pirma, fizine prasme pabrėžiama, kad nekilnojamas turtas - tai žemė ir joje esantys patobulinimai. Antrasis aspektas apibrėžiamas teisine prasme: tai yra teisės turėti nekilnojamąjį turtą kaip nuosavybę ir juo naudotis.
S. Raslanas, J. Šliogerienė	2012	Nekilnojamas turtas – tai ir gamybos priemonės, ir investavimo objektas, asmeninio naudojimo „daiktas“ bei visuomeninių ekonominių ir teisinių santykių reguliavimo objektas.

Išanalizavus 6 lentelėje pateiktas įvairių šaltinių nekilnojamo turto sampratas galima pastebėti, kad nekilnojamam turtui yra būdinga sąsaja su žeme, ši turto grupė turi savo paskirtį, prigimtį, vertę, nekilnojamas turtas yra registruojamas valstybiniuose registruose ir pan. Atsižvelgiant į skirtingus nekilnojamo turto bruožus galima teigti, kad nekilnojamas turtas suprantamas skirtingomis prasmėmis: pavyzdžiui, teisine, ekonomine, fizine bei socialine. Toks nekilnojamo turto skirstymas su apibūdinimu pateiktas 8 paveiksle.

Teisinė prasmė	•Turtiniai interesai, nuosavybė, privilegijos. Apibūdinant patį turtą tai yra svarbiausi kriterijai. Jie taip pat apima interesus, privilegijas, teises.
Ekonominė prasmė	•Prekė, komercinė veikla, pelningumas, mokestiniai klausimai, eksploatacijos išlaidos.
Fizinė prasmė	•Fizins charakteristikos, fizinė būklė, statinio baigtumas.
Socialinė prasmė	•Ištekliai, šalies gerovės, prestižo apibūdinimas, saugumo garantas, viduriniojo sluoksnio apibūdinimo kriterijus.

8. pav. Nekilnojamo turto supratimas pagal skirtingas prasmes (sudaryta darbo autorės, pagal S. Raslaną, J. Šliogerienę, 2012)

S. Raslano, J. Šliogerienės (2012) nuomone, nekilnojamo turto objektas dažniausiai yra kompleksinis t. y. sudėtinis. Įprastai jis susideda iš žemės ir statinių su jų sudėtinėmis dalimis. Dėl šios priežasties mokslininkų supratimas dėl nekilnojamo turto prasmų formuoja ir nekilnojamo turto sąvokos sudėtį. Nekilnojamo turto sąvokos sudėtis pateikta 9 paveiksle.



9. pav. Nekilnojamo turto sąvokos sudėtis (sudaryta darbo autorės, pagal S. Raslaną, J. Šliogerienę, 2012)

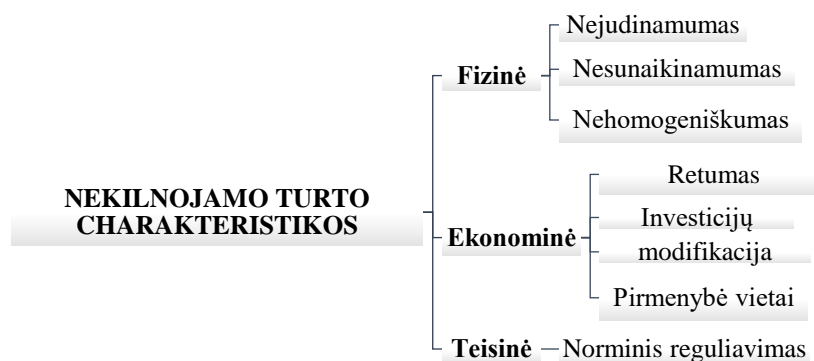
Atkreiptinas dėmesys į tai, kad vertintojai, nekilnojamo turto ekspertai pagrindiniais kriterijais laiko teisinius ir ekonominius objektus. O kiti mokslininkai, pripažįstantys teisinių ir socialinių objektų svarbą, apibūdindami nekilnojamą turtą jį laiko ekonomine kategorija (S. Raslanas, J. Šliogerienė, 2012).

Išanalizavus rinkos ir nekilnojamo turto sampratas toliau galima analizuoti nekilnojamo turto rinkos sampratą. Dėl šios priežasties 7 lentelėje pateikiamos įvairių šaltinių nekilnojamo turto rinkos sampratos.

7. lentelė. Nekilnojamo turto rinkos samprata (sudaryta darbo autorės, pagal įvairius šaltinius)

ŠALTINIS	METAI	NEKILNOJAMO TURTO RINKOS SAMPRATA
B. Galiniene	2004	Nekilnojamojo turto rinką apibrėžia kaip tam tikrą rinkinį mechanizmų, pagal kuriuos yra perduodamos nuosavybės teisės ir su tuo susiję interesai, nustatomos kainos ir skirstomi skirtingi žemės naudojimo variantai.
W. J. Brzeski	2006	Nekilnojamojo turto rinkos apibrėžimą išplečia ir išskiria du šios rinkos suvokimo aspektus: ekonominį ir erdvinį. Ekonominis: rinka vertinama kaip mainų, vykstančių tarp sandorio šalių: pardavėjų, t. y. pasiūlą formuojančios šalies, ir pirkėjų, t. y. paklausą formuojančios šalies, visuma. Šiems mainams būdingas tam tikras kainų santykis. Nekilnojamojo turto rinka (kaip ekonominė kategorija) suvokiama kaip sąlygų, kuriomis perduodamos teisės į nekilnojamąjį turtą, visuma. Teisių perdavimas paprastai vyksta sudarant sutartis, nustatčius šalių teises į nekilnojamąjį turtą ir į pareigas. Erdvinis: rinka vertinama kaip tam tikra teritorija, kurioje vyrauja apibrėžtos (panašios) prekių apyvartos sąlygos. Nekilnojamojo turto rinka (kaip erdvinė kategorija) suvokiama kaip tam tikra teritorija, kurioje vyrauja tam tikros nekilnojamojo turto prekybos sąlygos.
Sudaryta autorės, remiantis įvairiais šaltiniais	2016	Nekilnojamojo turto rinka apibrėžiama kaip visuma institucijų ir procedūrų, kurių tikslas suvesti pardavėjus ir pirkėjus bei sudaryti galimybę jiems mainytis ypatingomis prekėmis. Prekėmis čia vadinamos įvairios teisės į nekilnojamąjį turtą, kurios perduodamos mainų proceso metu. Šio proceso metu taip pat nustatomos kainos ir numatomi skirtingi nekilnojamojo turto panaudojimo variantai.

Išanalizavus 7 lentelėje pateiktas įvairių šaltinių nekilnojamo turto rinkos sampratas galima išskirti fizinę, ekonominę ir teisinę nekilnojamo turto charakteristikas, pateiktas 10 paveiksle.



10. pav. Nekilnojamo turto charakteristikos (sudaryta darbo autorės, pagal A. Aleknavičių, 2008, Ž. Simanavičienę ir kt., 2012)

Anot, Ž, Simanavičienės ir kitų (2012), dažniausiai yra išskiriamos tokios fizinės nekilnojamojo turto charakteristikos: nejudinamumas, nesunaikinamumas ir nehomogeniškumas. Šių savybių kombinacija padaro nekilnojamąjį turtą skirtingą nuo kitų prekių bei tiesiogiai ir netiesiogiai daro įtakos žmogaus naudojimuisi juo. 11 paveiksle pateikiami fizinių nekilnojamojo turto charakteristikų apibūdinimai.

Nejudinamumas

- Nekilnojamas turtas negali būti perkeltas į kitą vietą, nes yra nejudinamas, jo pardavėjas negali jo fiziškai pristatyti pirkėjui, todėl pardavėjas įteikia pirkėjui dokumentą, kuris suteikia visas naudojimosi ir nuosavybės teises.

Nesunaikinamumas

- Nekilnojamas turtas – patvarus. Patvarumo savybė skatina pirkėjus pirkti nekilnojamą turtą kaip investicinį šaltinį.

Nehomogeniškumas

- Tai savybė, pažyminti, kad nėra identiško nekilnojamojo turto. Nors nekilnojamas turtas ir nehomogeniškas, visgi gali būti fizinis ir ekonominis panašumas, pavyzdžiui., tame pačiame name esantys butai. Panašių savybių radimas sudaro pagrindą nekilnojamojo turto rinkos kainos nustatymui.

11. pav. Fizinės nekilnojamojo turto charakteristikos (sudaryta darbo autorės, pagal Ž. Simanavičienę ir kt., 2012)

Anot Ž Simanavičienės ir kt. (2012) neretai yra užmiršamos ir kitos, ne ką mažiau svarbios nekilnojamo turto charakteristikos: ekonominė, teisinė. Ypač svarbi – ekonominė nekilnojamojo turto charakteristika. Tačiau skiriamoji riba tarp fizinių ir ekonominių nekilnojamojo turto charakteristikų kartais sunkiai nustatoma. Taip yra todėl, kad fiziniai nekilnojamojo turto bruožai daro didelę įtaką žmogaus ekonominiam požiūriui į tą turtą. 12 paveiksle pateikiami ekonominių nekilnojamojo turto charakteristikų apibūdinimai.

Retumas

- Tai - nekilnojamojo turto trūkumas tam tikroje geografinėje vietovėje, kur yra didelis jo poreikis. Nuomonė, kad nekilnojamojo turto yra mažai, lemia periodiškus pardavimo protrūkius neišvystytose vietovėse, po kurių seka kainų nuosmukis, kai tampa aišku, kad tas konkretus turtas nėra ekonomiškai naudingas.

Modifikacija

- Nekilnojamojo turto naudojimui ir vertei didelės įtakos turi modifikacijos – t. y. patobulinimai, padaryti žmogaus nekilnojamojo turto aplinkoje.

Investicijų ilgalaikiškumas

- Nekilnojamas turtas reikalauja ilgo atsipirkimo periodo, vadinamo investicijų ilgalaikiškumu. Įsigytas žemės sklypas gali būti užstatytas namais, nupirkta butas nuomojamas, tad prireiks tam tikro laiko, kol įdėtos investicijos ar paimta paskola ir palūkanos atsipirks.

Pirmenybė vietai

- Pirmenybė vietai (arba išdėstymas) nurodo vietą labiau ekonomine, o ne geografine prasme. Dažnai minima, kad vienintelis ir svarbiausias nekilnojamojo turto žodis yra vieta, nes žmonės paprastai pirmenybę teikia vietai, taip pat tam tikram namų ar butų išdėstymui.

12. pav. Ekonominės nekilnojamojo turto charakteristikos (sudaryta darbo autorės, pagal Ž. Simanavičienę ir kt., 2012)

Kalbant apie nekilnojamąjį turtą, būtina pabrėžti teisinę nekilnojamojo turto charakteristiką. Teisinei nekilnojamojo turto charakteristikai priskiriamas norminis reguliavimas. 13. paveiksle pateikiami teisinių nekilnojamojo turto charakteristikų apibūdinimai.

Norminis reguliavimas

- Nekilnojamojo turto fizinis–ekonominis judėjimas yra reglamentuojamas norminiais aktais. Priimti įstatymai apibrėžia nekilnojamojo turto judėjimo ribas: leidžia jį pirkti, parduoti, privatizuoti, užtikrina nuosavybės teises, tvirtina nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sąlygas. Taip pat įvairūs apribojimai, nekilnojamojo turto sandorių reguliavimas atlieka apsauginę funkciją.

13. pav. Teisinės nekilnojamojo turto charakteristikos (sudaryta darbo autorės, pagal Ž. Simanavičienę ir kt., 2012)

Apibendrinant galima teigti, kad rinka visų pirma yra mainų procesas tarp pirkėjų ir pardavėjų. Vienokie ar kitokie pirkėjų ir pardavėjų sprendimai rinkoje įtakoja pasiūlos ir paklausos atsiradimą. Pasiūlos ir paklausos priklausomybė yra išreiškiamą kaina. Mažėjant prekių kainai didėja paklausa, didėjanti paklausa didina pirkimų sandorius, o tai mažina pasiūlą. Nekilnojamam turtui yra būdinga sąsaja su žeme, ši turto grupė turi savo paskirtį, prigimtį, vertę, yra registruojama valstybiniuose registruose ir pan. Skirtingi nekilnojamo turto bruožai lemia nekilnojamo turto supratimą skirtingomis prasmėmis: teisine, ekonomine, fizine bei socialine. Taip pat galima išskirti tris nekilnojamam turtui būdingas charakteristikas: fizinę, ekonominę ir teisinę. Dažniausiai yra išskiriamos fizinės nekilnojamojo turto charakteristikos: nejudinamumas, nesunaikinamumas ir nehomogeniškumas. Šių savybių kombinacija padaro nekilnojamąjį turtą skirtingą nuo kitų prekių bei tiesiogiai ir netiesiogiai daro įtakos žmogaus naudojimuisi juo. Dažnai yra užmiršamos ir kitos, ne ką mažiau svarbios nekilnojamo turto charakteristikos: ekonominė, teisinė. Ypač svarbi – ekonominė nekilnojamojo turto charakteristika. Tačiau skiriamoji riba tarp fizinių ir ekonominių nekilnojamojo turto charakteristikų kartais sunkiai nustatoma. Taip yra todėl, kad fiziniai nekilnojamojo turto bruožai daro didelę įtaką žmogaus ekonominiam požiūriui į tą turtą. Pagrindine teisine nekilnojamojo turto charakteristika laikomas norminis reguliavimas.

Toliau darbe nagrinėjama ir pateikiama įvairių mokslininkų pagal įvairius kriterijus suklasifikuota nekilnojamo turto rinkos struktūra.

2.2. Nekilnojamojo turto rinkos struktūra

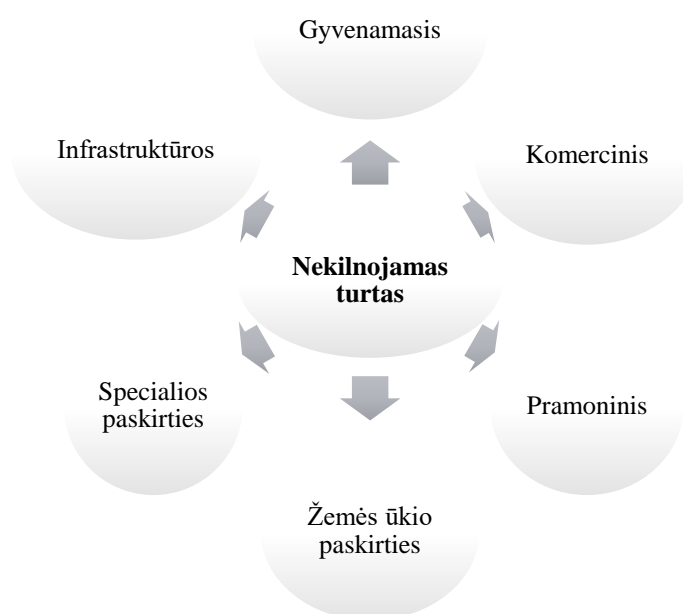
Nekilnojamojo turto rinkos plėtra priklauso nuo ekonominio augimo. Fizinių asmenų turimo nekilnojamojo turto rinka priklauso nuo asmenų prioritetų, pobūdžio ir jų finansinių galimybių įsigyti

nekilnojamą turtą. A. V. Rutkausko (2001) nuomone, nekilnojamojo turto rinkai turi įtakos daug išorinių veiksnių, tokių kaip sezoninio aktyvumo kaita, bendra ir vietinė ekonominė konjunktūra, finansavimo galimybė, vyriausybės potvarkiai ir pan. Bet kuriuo metu šie veiksniai gali kompleksiskai lemti ir formuoti pirkėjų arba pardavėjų rinką. Nuo to priklauso ir nekilnojamo turto kaina (A. V. Rutkauskas, 2001).

Nekilnojamą turtą galima klasifikuoti remiantis įvairiais kriterijais, pavyzdžiui:

- geografiniu arba vietos požiūriu;
- pagal nuosavybės formą;
- pagal turto objekto dydį;
- kitais aspektais.

Tačiau mokslinėje literatūroje dažniausiai nekilnojamas turtas skirstomas pagal nekilnojamojo turto paskirtį. Nekilnojamojo turto skirstymas pagal paskirtį pateikiamas 14 paveiksle.



14. pav. Nekilnojamo turto klasifikavimas (sudaryta darbo autorės, pagal A. Marčinską, B. Galiniene, 2004)

Autorės nuomone, nekilnojamojo turto skirstymas pagal paskirtį palengvina nekilnojamojo turto analizės veiksmus, nes tikėtina, kad tokia analizė padeda greičiau nustatyti nekilnojamojo turto būklę, panaudojimą, rinkos savybių pokyčius ir t. t.

O štai nekilnojamojo turto rinką taip pat galima skirstyti į smulkesnius segmentus. Nekilnojamojo turto rinkos klasifikacija, remiantis B. Galiniene (2004), pagal tam tikrus kriterijus pateikta 15 paveiksle.

Geografinis veiksnys	Kaina	Investavimo motyvai	Nuosavybės teisės tipas
<ul style="list-style-type: none"> •Regiono nekilnojamo turto rinka •Rajono nekilnojamo turto rinka •Miesto nekilnojamo turto rinka 	<ul style="list-style-type: none"> •Brangaus nekilnojamo turto rinka, masinė, palyginti su nebrangaus nekilnojamo turto rinka 	<ul style="list-style-type: none"> •Pajamas duodančio nekilnojamo turto rinka •Mokesčių priedanga 	<ul style="list-style-type: none"> •Neribotos nuosavybės teisė •Servitutai •Teisė į žemės gelmes •Teisė į nuomą •Ūkininkavimo teisė •Operatyvaus valdymo teisė

15. pav. Nekilnojamo turto rinkos klasifikacija (sudaryta darbo autorės, pagal B. Galinienę, 2004)

Anot G. I. Thrall (2002), nekilnojamojo turto rinka dažniausiai skirstoma pagal geografinį veiksnį. Tarkim, regiono nekilnojamo turto rinką sudaro daugybė mažesnių rinkų. Kiekviena iš jų yra glaudžiai susijusi tarpusavyje bei su visuma, t. y. visa regiono nekilnojamo turto rinka. Tačiau mažesnės ir gretimos rinkos yra labiau viena nuo kitos priklausomos palyginus su tomis, kurios yra labiau viena nuo kitos nutolusios.

Kiek kitokią nekilnojamojo turto rinkos skirstymą pateikia VĮ Registrų centras. Ši įstaiga Lietuvoje nekilnojamojo turto skirsto pagal objektus išskiriant žemę ir statinius. VĮ Registrų centras nekilnojamo turto rinkos skirstymas pateiktas 16 paveiksle.

ŽEMĖ	STATINIAI
<ul style="list-style-type: none"> •Komerinės paskirties •Namų valdų •Sodininkų bendrijų •Pramonės, sandėliavimo •Žemės ūkio 	<ul style="list-style-type: none"> •Administraciniai pastatai ir patalpos •Butai •Vieno – dviejų butų namai •Komerinės paskirties pastatai ir patalpos

16. pav. Nekilnojamo turto rinkos skirstymas pagal objektus (sudaryta darbo autorės pagal VĮ Registrų centro duomenis)

B. Galinienė (2004) nurodo, kad vienas iš pagrindinių rinkos specializuotų segmentų, susijusių su nuosavybės teise, yra:

- ūkinės paskirties nuosavybė (su miškais, laukais, sodais, tvenkiniais ir t. t.);
- gyvenamosios paskirties nuosavybė (su didelių kvartalų nuosavais namais, žemės priklausiniais, individualiais gyvenamaisiais namais, butais gyventi nuolat, sezonu ar laikinai);

- komercinės paskirties nuosavybė (biurai, prekybos, sandėliavimo patalpos, aukštos technologijos objektai, verslo parkai, moksliniai – techniniai parkai).

Pagal paskirtį tam tikroms funkcijoms atlikti nekilnojamąjį turtą galima skirti į dvi grupes:

- gyvenamasis;
- komercinis (padedantis uždirbti įmonei pelną ar skirtas patalpos gamybinei veiklai).

Nekilnojamo turto rinkos požiūriu šių grupių nekilnojamas turtas pasižymi skirtingomis savybėmis (A. Gasilionis, R. Kasperavičius, 2006), kurios yra pateiktos 8 lentelėje.

8. lentelė. Gyvenamojo ir komercinio nekilnojamo turto charakteristikos palyginimas (sudaryta darbo autorės, pagal B. Galiniene, 2004)

CHARAKTERISTIKOS	GYVENAMASIS	KOMERCINIS
Ryšys „kredito dydis – vertė“	Aukšta koreliacija	Žema koreliacija
Likvidumas	Didelis	Mažas
Priklausomybė nuo regioninės ekonominės situacijos	Maža	Didelė
Rizika	Maža	Didelė
Pagrindinis rinkos operacijų tipas	Pirkimas – pardavimas	Nuoma
Galimybė pritraukti finansavimą	Gana didelė	Gana maža

Daug kur sutinkama nuomonė, kad nuomos pasiūla ir kaina yra pagrindiniai nekilnojamo turto rinkos kaitos veiksniai. V. Cohen (2012) nuomone, nuomos kainos yra vienas iš pagrindinių indikatorių, kurie itin svarbūs nekilnojamo turto rinkai. Ryšys tarp nuomos kainų ir nekilnojamo turto yra stiprus dėl to, kad kylant nuomos kainoms pasiekiamas lūžio taškas, už kurio mieliau renkama pirkti nekilnojamąjį turtą, o ne nuomotis. Dėl šios priežasties kylančios nekilnojamo turto nuomos kainos didina nekilnojamo turto rinkoje paklausą. Kita vertus, kylant nekilnojamo turto kainoms kyla ir nekilnojamo turto nuomos kainos.

Apibendrinant galima teigti, kad nekilnojamą turtą galima klasifikuoti pagal geografinį arba vietos požiūrį, nuosavybės formą, turto objekto dydį ar kitais aspektais. Tačiau praktikoje dažniausiai nekilnojamas turtas skirstomas pagal nekilnojamojo turto paskirtį: gyvenamasis, komercinis, pramoninis, žemės ūkio paskirties, specialios paskirties, infrastruktūros. Nekilnojamojo turto skirstymas pagal paskirtį palengvina nekilnojamojo turto analizės veiksmus, nes tikėtina, kad tokia analizė padeda greičiau nustatyti nekilnojamojo turto būklę, panaudojimą, rinkos savybių pokyčius ir t. t. Tuo tarpu nekilnojamojo turto rinką taip pat galima skirstyti į smulkesnius segmentus: geografinis veiksnys, kaina, investavimo motyvai, nuosavybės teisės tipas ir pan. Dažnai girdima nuomonė, kad nuomos pasiūla ir kaina yra pagrindiniai nekilnojamo turto rinkos kaitos veiksniai. Dėl šios priežasties kylančios nekilnojamo turto nuomos kainos didina nekilnojamo turto rinkoje paklausą. Kita vertus, kylant nekilnojamo turto kainoms kyla ir nekilnojamo turto nuomos kainos.

Toliau darbe nagrinėjami ir pateikiami įvairių mokslinių šaltinių pagal įvairius kriterijus suklasifikuoti bendrieji ir ekonominiai nekilnojamo turto rinkos vertę lemiantys veiksniai.

2.3. Nekilnojamo turto rinkos vertę lemiantys veiksniai

Anot A. Aleknavičiaus (2007), nekilnojamo turto rinkos vertė parodo, kiek reikia mokėti už tam tikrą nekilnojamo turto objektą. B. Galinienė (1999) apibrėžia, kad rinkos vertė - tai apskaičiuota pinigų suma, kuri vertinimo dieną galėtų pakeisti turtą suinteresuoto perkančioji ir suinteresuoto parduodančiojo tiesioginio sandėrio metu, atlikus tinkamus rinkodaros veiksmus, jei pirkėjas ir pardavėjas veikia protingai, apdairiai ir laisvanoriškai.

Nekilnojamo turto rinkos vertę lemiantys veiksniai dažniausiai skirstomi į **bendruosius** ir **ekonominius** veiksnius. Toliau darbe pateikiamos detalesnės šių veiksmių charakteristikos.

2.3.1. Bendrieji nekilnojamo turto rinkos vertę lemiantys veiksniai

A. Aleknavičiaus (2001) nuomone, nekilnojamas turtas turi savo vertę tuo atveju, jeigu atitinka keturias sąlygas:

1. **Naudingumo.** Nekilnojamas turtas turi naudą kai vykdo ekonominę funkciją arba būtinas kaip būstas ar tenkina kokį kitokį psichologinį poreikį;
2. **Retumo,** kai pasiūla ribota;
3. **Paklausos,** siekiant, kad nekilnojamo turto objektas turėtų vertę; reikalingi perkantieji, norintys ir galintys jį nupirkti;
4. **Perleidžiamumo.** Tai galimybė pakeisti naudojimo paskirtį ar savininką, o jei turtas negali būti perleidžiamas, vadinasi, paklausa nėra efektyvi.

Nekilnojamo turto rinkos vertę lemia daug veiksmių, kuriuos mokslininkai gan įvairiai klasifikuoja. Šiame darbo skyriuje bus pateikiama dalis klasifikavimo principų.

R. A. Urbanskienė ir R. Vaitkienė (1998) nekilnojamo turto rinkos vertę lemiančius veiksnius skirsto į dvi stambias grupes – visuotinius ir individualius veiksnius, pateiktus 17 paveiksle.

Visuotiniai veiksniai	Individualūs veiksniai
<ul style="list-style-type: none"> • Dabartinis ir laukiamas žemės nuosavybės saugumas; esamas ir laukiamas žemės nuosavybės mokesčių dydis; laukiamas nekilnojamojo turto kainų kitimas; laukiamas statybos kaštų, nuomos, palūkanų normų ir pinigų investavimo kitimas; laukiamas vidutinių grynųjų pajamų kitimas bei žmonių darbo vietų saugumas; laukiamas nekilnojamojo turto likvidumas; kapitalo investavimo galimybės (saugumas ir pelnas); valstybinė politika (ypač gyvenamosios statybos plėtojimas, nuomininkų apsaugojimo priemonės) ir t. t. 	<ul style="list-style-type: none"> • Visų pirma tai yra: regioninė ir ypatinga žemės sklypo padėtis; statybos rūšis ir mastas; vertę lemiančios teisės ir apribojimai; žemės sklypo paruošimo būklė; žemės sklypo forma ir dydis; žemės grunto ypatumai; žemės turtai; užterštumo lygis; pastato statybos būdas ir jo amžius; žemės sklypo statybos įrengimų būklė; pastatų naudojimo galimybės; naudojamo nekilnojamojo turto pelno gavimo sąlygos.

17. pav. Visuotiniai ir individualūs veiksniai, lemiantys nekilnojamo turto rinkos vertę (sudaryta darbo autorės pagal R. A. Urbanskienę ir R. Vaitkienę, 1998)

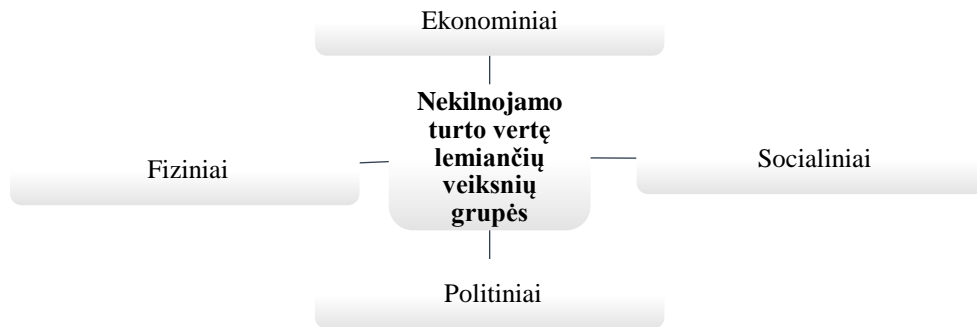
Veiksniai taip pat gali būti skirstomi dar vienu būdu – į objektyvius ir subjektyvius veiksnius.

Mokslinėje literatūroje galima aptikti ir tai, kad nekilnojamo turto rinkos vertę, lemiančius veiksnius skirstoma į dar dvi stambias grupes – objektyvius ir subjektyvius veiksnius, pateiktus 18 paveiksle.

Objektyvūs veiksniai	Subjektyvūs veiksniai
<ul style="list-style-type: none"> • Objektyvūs veiksniai yra aiškiai matomi ir konkretūs, nes jie apibrėžia esamą fizinę turto būklę: vietą, aplinką, socialinę bei inžinerinę infrastruktūrą. Ne mažiau svarbi yra ir gyvenamojo namo ar buto įrengimo kokybė, būklė, darbams naudotos statybinės medžiagos ir pan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Subjektyvūs veiksniai dažniausiai susiję su turto keliamais lūkesčiais, kuriuos formuoja nekilnojamojo turto rinkos dalyvių nuomonė apie rinkos būklę, kainų lygį, tendencijas, bendrą šalies ar regiono ekonomikos būklę, konkretaus turto geriausią galimą panaudojimą

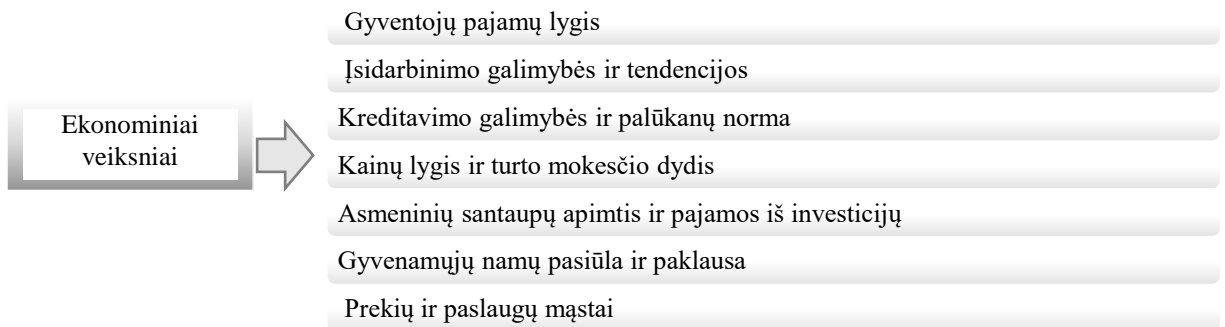
18. pav. Objektyvūs ir subjektyvūs veiksniai, lemiantys nekilnojamo turto rinkos vertę (sudaryta darbo autorės, remiamasi įvairiais šaltiniais)

B. Galinienė (1999) nekilnojamo turto rinkos vertę lemiančius veiksnius skirsto į keturias pagrindines grupes: ekonominius, socialinius, politinius ir fizinius veiksnius. Minėtos veiksmų grupės pateikiamos 19 paveiksle. Toliau darbe plačiau analizuojama kiekviena veiksmų grupė atskirai.



19. pav. Nekilnojamo turto rinkos vertę lemiančių veiksnių grupės (sudaryta darbo autorės, pagal B. Galinienę, 2004)

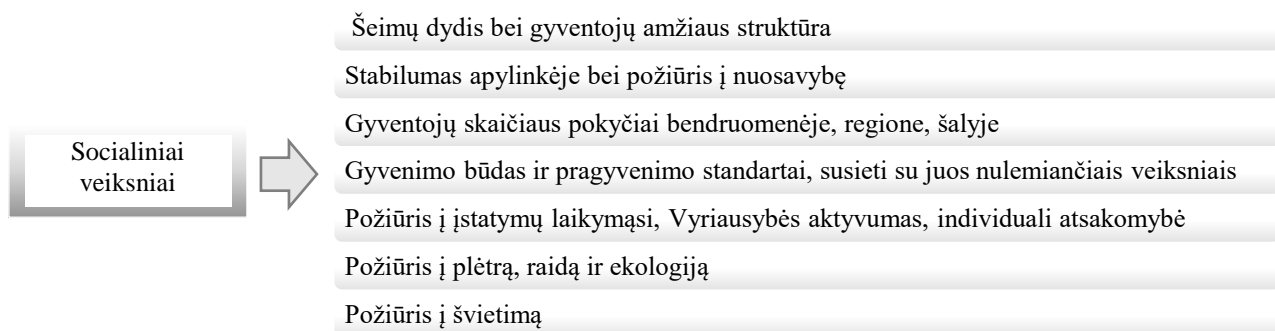
Ekonominiai veiksniai. Pagrindiniams turto vertės elementams ir jų sąsajai daugiausiai įtakos turi ekonomikos pokyčiai (B. Galinienė, 2004). 20 paveiksle išskiriami svarbiausi ekonominiai veiksniai:



20. pav. Ekonominiai veiksniai, lemiantys nekilnojamo turto rinkos vertę (sudaryta darbo autorės, pagal B. Galinienę, 2004)

Autorės nuomone atkreiptinas dėmesys į tai, kad nekilnojamo turto kaina, ypač gyvenamojo būsto, susijusi su statybos mastais. Anot Y. Aukščiūno (2002), nekilnojamo turto kaina priklauso nuo to, kiek yra norinčių įsigyti būstą potencialių pirkėjų ir nuo būstų skaičiaus rinkoje. Ilgalaikėje perspektyvoje gyvenamojo nekilnojamojo turto kainos turi prilygti statybos kainai, o trumpalaikėje perspektyvoje galimi dideli šių dviejų dydžių nukrypimai.

Socialiniai veiksniai. B. Galinienė (2004) socialiniams veiksniams priskiria tuos žmonių įpročius ir elgseną, kuriuos nulemia žmonių būdas ar būseną. 21 paveiksle išskiriami svarbiausi socialiniai veiksniai:



21. pav. Socialiniai veiksniai, lemiantys nekilnojamo turto rinkos vertę (sudaryta darbo autorės, pagal B. Galinienę, 2004)

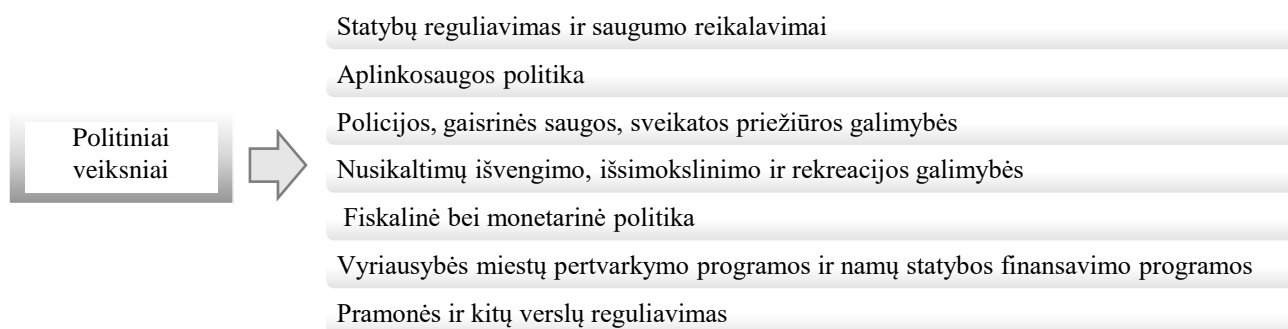
Daugelis gyvenimo kokybę lemiančių veiksnių paprastai siejami su nekilnojamuoju turtu ir ypač gyvenamuoju būstu. Apsirūpinimas būstu yra vieno iš būtiniausių poreikių patenkinimo procesas, darantis įtaką ne tik gyvenimo lygiui, bet taip pat lemiantis ekonominius, socialinius ir demografinius procesus, susijusius su žmogaus teisių garantijomis bei žmoniškųjų išteklių išsaugojimu bei ugdymu (B. Galinienė, 2007).

Politiniai veiksniai. B. Galinienė (2004) teigia, kad Vyriausybės veiksmai dažnai prilyginami politiniams veiksniams ir jų įtaka yra reikšminga turto kainos pokyčiams. Vyriausybė gali elgtis dvejopai:

1) ji gali riboti nuosavybės panaudojimą ir didinti turto mokesčius savo išlaidoms gerinti, taip pat gali reguliuoti nuosavybę, siekiant užtikrinti daugumos gyventojų gerovę ir saugumą,

2) ji gali ir skatinti privačią iniciatyvą, stiprinti verslo aplinką, siekdama didelio užimtumo, bendrojo ekonominio stabilumo.

Svarbiausiai veiksniai, priskiriami politiniams, pateikiami 22 paveiksle.



22. pav. Politiniai veiksniai, lemiantys nekilnojamo turto rinkos vertę (sudaryta darbo autorės, pagal B. Galinienę, 2004)

Fiziniai veiksniai – paprasčiausi, lengviausiai pastebimi ir akivaizdžiausi. Fizinių veiksnių grupė išskiriama į du pogrupius:

1. *Gamtiniai fiziniai veiksniai* (žemė, jos paviršius, vietovės buvimo vieta, vietos prieinamumas, klimatas, mineraliniai ištekliai, augalija, gyvūnija, kraštovaizdis bei ekologinė būklė)

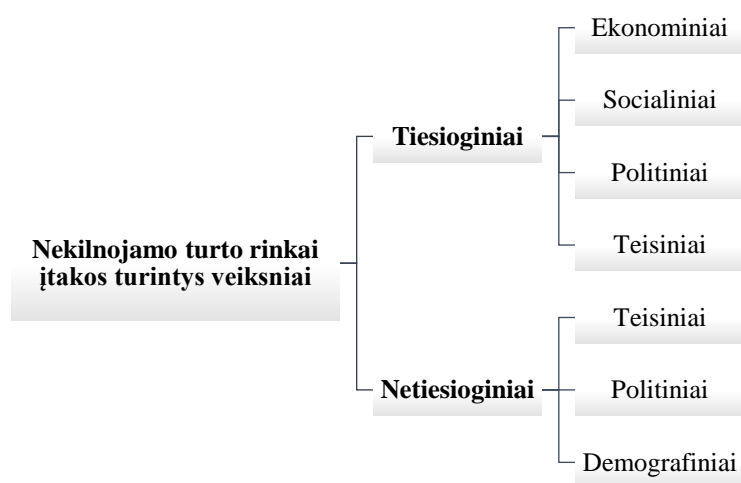
(B. Galinienė, 1999). Siekiant įvertinti gamtinės aplinkos būklę, B. Galinienės (2004) nuomone, svarbu atsižvelgti į oro taršą, vandens kokybę, atliekas, radioaktyviąją taršą ir pan.

2. *Negamtiniai fiziniai veiksniai* (žemės sklypo dydis, aplinkosauga, sveikatingumo ir saugumo užtikrinimo galimybės, gatvių ir kelių būseną, greitkeliai, oro uostai, vandens keliai ir uostai, visuomeninis transportas, komunikacijos, rekreacinės galimybės, mokymasis ir kultūrinės galimybės) (Galiniene, 2004).

V. Dubinas (2001) prie negamtinių fizinių veiksnių pogrupio dar priskiria vietą (miestas ar rajonas), gyvenamojo būsto dydį (kambarių skaičius, bendras plotas), komunalinius patogumus, namo būklę (apšiltinimas, vamzdyno būklė, garažas, rūsys), buto aukštą name, interjerą.

Prie negamtinių fizinių veiksnių taip pat priskiriamas gyventojų teritorinis pasiskirstymas bei gyventojų pasiskirstymo kaita, kuri lemia nekilnojamojo turto kainą. Dažniausiai ten, kur gyventojų tankis didesnis, didesnė ir nekilnojamojo turto kaina, nes jo naudojimo intensyvumas didesnis, automatiškai didesnė ir tokių būstų paklausa (Galiniene, 2004).

Ž. Simanavičienė ir kt. (2012) atkreipdami dėmesį į ekonomines nekilnojamo turto charakteristikas, taip pat išorės aplinkos įtaką, išskiria tiesioginius ir netiesioginius nekilnojamo turto rinkai įtakos turinčius veiksniai, pateiktus 23 paveiksle.



23. pav. Nekilnojamo turto rinkai įtakos turintys veiksniai (sudaryta darbo autorės, pagal Ž. Simanavičienę ir kt., 2012)

Nemenką įtaką nekilnojamo turto rinkos vertei turi ir psichologiniai veiksniai, kurie įvardijami kaip požiūris į nekilnojamąjį turtą, jo paklausą. Psichologiniais veiksmais ir emocijomis formuojami motyvai atskirais atvejais gali reaguoti į tam tikrą susiklosčiusią situaciją (Ž. Simanavičienė ir kt., 2012).

Pastebėta, kad kylant nekilnojamo turto kainoms aktyvesnė pasidaro ir spekuliacinė šios srities veikla, nes ši turto grupė ne retai tampa pelninga investicija. Taip atsitinka dėl sumažėjusio vertybinių

popierių pajamingumo ir tai rinkos dalyvių skatina ieškoti pelno rizikingesnėse rinkose arba nekilnojamo turto rinkoje. Taigi, dėl minėtos priežasties nekilnojamas turtas tampa alternatyva vertybiniams popieriams – pirmiausia dėl to, kad išlaukus tam tikrą laiką jį galima parduoti brangiau. Nekilnojamą turtą taip pat galima išnuomoti ir gauti pajamų (M. Leika ir kt., 2007).

Nekilnojamojo turto rinką veikia vidutinio ir ilgalaikio poveikio egzogeniniai⁵ veiksniai, kurie gali atsirasti pakankamai greitai ir tiek paspartinti, tiek sušvelninti tam tikrus rinkos procesus. Vidutinio poveikio veiksniai priklauso nuo šalies ekonominės plėtros bei jos vietinių rinkų. Jie susideda iš pagrindinių ekonomikos kintamųjų, tokių kaip infliacija, palūkanų normos, BVP lygis ir pan. Kita vertus, ilgalaikio poveikio veiksniai atsiranda palaipsniui, tačiau turi ilgalaikę įtaką struktūriniams pokyčiams, iš kurių galima išskirti neramumus arba politinius pokyčius (pvz., ES atsiradimas), struktūrinius - ekonominius pokyčius (pvz., globalizacijos procesas), naujas komunikacijas ar technologijas (V. Cohen, 2012).

*Apibendrinant galima teigti, kad nekilnojamojo turto rinkos vertė parodo, kiek reikia mokėti už tam tikrą nekilnojamo turto objektą. Nekilnojamojo turto rinkos vertę lemia daug veiksnių, jie dažniausiai skirstomi į **bendruosius** ir **ekonominius** veiksnius. Bendrieji nekilnojamo turto rinkos vertę lemiantys veiksniai gali būti klasifikuojami įvairiai. Pavyzdžiui į stambias grupes: visuotinius ir individualius veiksnius ar objektyvius ir subjektyvius veiksnius. Kai kurie mokslininkai išskiria pagrindines nekilnojamo turto rinkos vertę lemiančių veiksnių grupes: ekonominiai, socialiniai, politiniai ir fiziniai (gamtiniai, negamtiniai). Kita vertus, gali būti tiesiog išskiriami tiesioginiai ir netiesioginiai veiksniai, turintys įtakos nekilnojamo turto vertei. Nekilnojamojo turto rinką veikia vidutinio (ekonomikos kintamieji: infliacija, BVP ir pan.) ir ilgalaikio (politiniai pokyčiai, struktūriniai ekonominiai pokyčiai, naujos komunikacijos, technologijos) poveikio egzogeniniai veiksniai.*

Remiantis daugelio mokslininkų analizėmis galima teigti, kad nekilnojamo turto rinkos kaina labiausiai priklauso nuo mikroekonominių, makroekonominių veiksnių bei nuo nekilnojamo turto dalyvių požiūrio. Ekonominiai veiksniai išskiriami kaip turintys svarbiausią įtaką, dėl šios priežasties kitas darbo poskyris skirtas būtent ekonominių nekilnojamo turto rinkos vertę lemiančių veiksnių analizei.

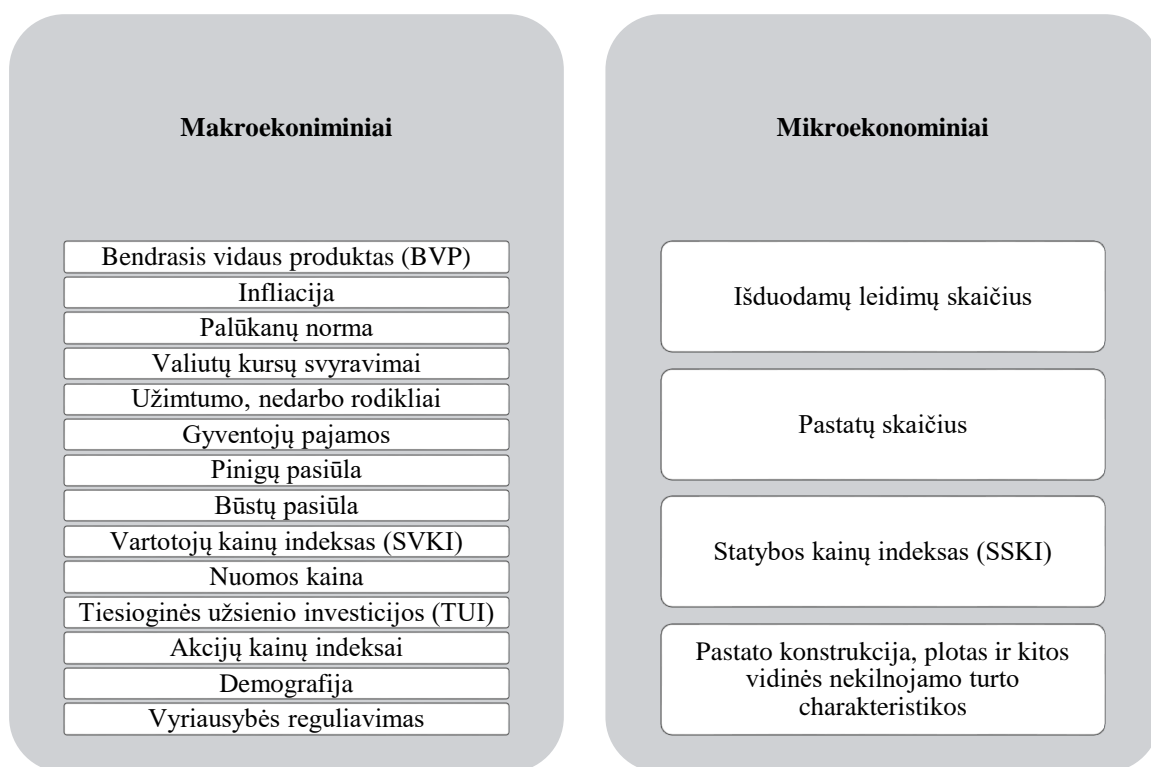
2.3.2. Ekonominiai nekilnojamo turto rinkos vertę lemiantys veiksniai

Ekonominiai nekilnojamo turto rinkos vertę lemiantys veiksniai išskiriami kaip esminiai ir didžiausią įtaką turintys nekilnojamo turto rinkos vertei veiksniai. Remiantis B. Galiniene (1999),

⁵ Nekontroliuojamas, nevaldomas išorės veiksnys

nekilnojamo turto rinkos vertę lemiantys ekonominiai veiksniai yra šie: infliacija, vietiniai ištekliai, pramonės ir prekybos vystymosi tendencijos, darbuotojų užimtumo, bedarbystės, atlyginimų, kainų lygiai, palūkanų dydis ir galimybės gauti paskolas, mokesčių dydis, nekilnojamo turto paklausos ir pasiūlos santykis.

Daugelis mokslininkų ekonominius veiksnius skirsto į dvi stambias grupes – makroekonominius ir mikroekonominius veiksnius. Įvairių autorių makroekonominių ir mikroekonominių nekilnojamo turto rinkos vertę lemiančių veiksnių struktūrą pateikiama 24 paveiksle.



24. pav. Makroekonominių ir mikroekonominių nekilnojamo turto rinkos vertę lemiančių veiksnių struktūra (sudaryta darbo autorės, pagal B. Galinienę, 1999, L. Tupėnaitę ir kt., 2009, D. Venclauskienę, 2011, V.Cohen, 2012, Ž. Simanavičienę ir kt., 2012)

Beveik visi mokslininkai analizuodami makroekonominius nekilnojamo turto rinkos vertę lemiančius veiksnius pirmiausia išskiria bendrąjį vidaus produktą (toliau – BVP). BVP augimas atspindi ekonomikos augimą šalyje. Spartus bendrojo vidaus produkto augimas gali turėti įtakos sparčiam nekilnojamo turto kainos augimui (Ž. Simanavičienė ir kt., 2011). Autorės nuomone, BVP augimas kartu su ekonomikos augimu lemia ir gyventojų pajamų didėjimą taip pat didinant nekilnojamo turto paklausą ir taip skatinant nekilnojamo turto kainos augimą. BVP augimą, anot L. Belinkaja ir kt. (2007), skatina namų ūkių vartojimas, investicijos, vyriausybės išlaidos ir užsienio prekyba.

Mokesčių lengvatos, įsigyjant nekilnojamąjį turtą ar paramą nekilnojamąjį turtą įsigyjantiems socialiai remtiniams gyventojams yra valstybės politika ir jos įtaka nekilnojamo turto rinkai bei, sąlyginai, jos kainoms.

M. Leikos ir kt. (2008) nuomone, subsidijų mechanizmo pagalba valstybės remia tam tikrą būsto kainos ar būsto paskolos dalį, (pavyzdžiui, būstą skolintomis lėšomis įsigyjantiems gyventojams taikomas mažesnis pajamų mokestis ir pan. Įvairios mokesčių lengvatos skatina būsto paklausą, taigi, didina jo kainą (M. Leika ir kt., 2008).

Lietuvoje minėta lengvatinė valstybės mokesčių politikos esmė – sudaryta galimybė susigražinti dalį bankui sumokėtų nekilnojamo turto paskolos palūkanų. Tokia taikoma lengvata galimai iškreipė veiklos ir konkurencijos sąlygas, kadangi gyventojų išlaidos buvo nukreipiamos dažniausiai viena kryptimi, t. y. į nekilnojamo turto (gyvenamojo turto) įsigijimą. Nagrinėjama mokesčių lengvata skatino nekilnojamojo turto paklausą, didindama jo kainą ir tai įvardijama kaip viena pagrindinių priežasčių, lėmusių tokį greitą nekilnojamojo turto kainų šuolį Lietuvoje. Tokios mokesčių politikos tikslas (manyta, kad turėdami geresnes sąlygas gyventojai apsirūpins nekilnojamu turto) pasiektas nebuvo. Didėjant nekilnojamojo turto kainai biudžeto subsidija teko ne pirkėjams, o pardavėjams. Ši mokesčių lengvata Lietuvoje buvo panaikinta 2009 m., kai valstybės ekonomika bei nekilnojamojo turto rinka patyrė recesiją (V. Timinskaitė, 2011).

Dėl nekilnojamojo turto brangumo dauguma pirkėjų jį įsigyja skolindamiesi iš bankų, o statybos procesas dažnai vykdomas taip pat ne nuosavomis, o skolintomis lėšomis. Dėl šios priežasties perkančiojo ir parduodančiojo sandorio įvykdymo galimybė labiausiai priklauso nuo bankų elgsenos ir taikomų sąlygų priimtimumo. Kuo labiau pirkėjų ir pardavėjų galimybės įsigyti būstą priklauso nuo išorinių finansavimo šaltinių, tuo labiau statybos ir nekilnojamojo turto rinkos pusiausvyra lemia vykdoma bankų politika (V. Timinskaitė, 2011).

Užimtumo didėjimas, o taip pat ir nedarbo mažėjimas bei darbo užmokesčio kilimas lemia ir gyventojų pajamų padidėjimą. Tai gyventojus skatina daugiau dėmesio skirti kokybiškesnių fiziologinių poreikių užtikrinimui ir gyvenimo kokybės gerinimui; pavyzdžiui, nusprendus įsigyti erdvesnį, geresnės kokybės gyvenamąjį nekilnojamąjį būstą (M. Leika ir kt., 2008).

Apibendrinant galima daryti išvadą, kad ekonominiai nekilnojamo turto rinkos vertę lemiantys veiksniai skirstomi į makroekonominius ir mikroekonominius. Daugelis mokslininkų makroekonominius nekilnojamo turto rinkos vertę lemiančius veiksnius išskiria kaip išorinius: BVP, infliaciją, užimtumą, pajamas, pinigų pasiūlos rodiklius (įskaitant palūkanų normą ir valiutų kursus), TUI ir t. t. Mikroekonominiams nekilnojamo turto rinkos vertę lemiantiems veiksniams daugelis mokslininkų priskiria vidines nekilnojamo turto rinkos charakteristikas ir sieja su statybų aplinka: išduotų statybų leidimų skaičiumi, pastatytais pastatais, pastatų konstrukcijomis, plotais ir t. t.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad mokslininkų požiūriu didžiausią įtaką nekilnojamo turto rinkos kainoms turi makroekonominiai veiksniai.

2.4. Nekilnojamojo turto vertės nustatymo metodai

Kaip jau buvo išnagrinėta ankstesniame skyriuje, nekilnojamo turto kainą lemia daug veiksnių, tačiau, autorės nuomone, pirkėjo sumokėta kaina už tam tikrą nekilnojamo turto vienetą nebūtinai sutampa su dabartine, o tuo labiau ateityje būsiančia nekilnojamo turto verte. Taip atsitinka dėl kintančių nekilnojamo turto kainą lemiančių veiksnių ar skirtingų pirkėjų prioritetų paskirstymu (pavyzdžiui, dėl socialinių veiksnių).

Pagal Europos vertinimo standartus (2016) rinkos vertė yra apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas jo vertės nustatymo dieną, įprastinėmis rinkos sąlygomis sudarius turtą norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio pirkti pirkėjo sandorį po šio turto tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.

Nekilnojamojo turto vertė – tai itin svarbus dydis, kuriam pirkėjai teikia pirmumą planuodami įsigyti vienokios ar kitokios rūšies nekilnojamąjį turtą. Nekilnojamo turto vertės skirtumai gali būti aiškinami remiantis skirtingais požiūriais: subjektyviu ar objektyviu. Subjektyviuoju požiūriu nekilnojamo turto vertė yra tiesiog to vertintojo požiūris į vertinamojo nekilnojamo turto vienetą. Objektyviuoju požiūriu nekilnojamo turto vertę lemia jau vertinamojo nekilnojamo turto savybės (nauda, panaudojimo galimybės, konstrukcijos, vieta ir pan.). Žinoma nekilnojamo turto vertė gali būti traktuojama kaip tikėtina pinigine vertė nekilnojamo turto rinkoje.

Nekilnojamas turtas vertinamas pagal įvairius vertinimo metodus. Pavyzdžiui, B. Galinienė (1997) išskyrė tokius nekilnojamo turto vertinimo metodus kaip: grynosios balansinės vertės metodas, lyginamosios vertės metodas, atkuriamosios vertės metodas, likvidacinės vertės metodas, kainos už pelną metodas ir diskontuotų pinigų srautų metodas.

Europos vertinimo standartuose (2016) išskiriami penki pagrindiniai vertinimo metodai:

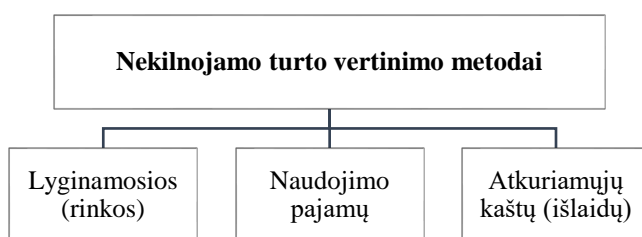
1. kapitalo palyginimo;
2. nuomos pajamų kapitalizacijos;
3. diskontuotų pinigų srautų būdai;
4. vertinimas likutinės vertės principu;
5. atkūrimo kaštai atėmus nusidėvėjimą.

Lietuvoje nekilnojamojo turto vertė nustatoma vadovaujantis LR Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 patvirtintomis nekilnojamo turto vertinimo taisyklėmis, kuriose patvirtinti šie nekilnojamo turto vertės nustatymo metodai:

1. lyginamosios vertės (pardavimų kainų analogų);

2. naudojimo pajamų vertės (pajamų kapitalizavimo arba pinigų srauto diskonto);
3. atkuriamosios vertės (sąnaudų);
4. Kiti LR Vyriausybės aprobuoti ir tarptautinėje praktikoje pripažinti metodai (vertinimas masiniu būdu).

Vadovaujantis nutarimu patvirtintais nekilnojamo turto vertinimo metodais praktikoje susiformavo trijų nekilnojamo turto vertės nustatymo metodų naudojimas – lyginamosios (arba rinkos) vertės, naudojimo pajamų vertės ir atkuriamųjų kaštų (išlaidų) vertės. Šie naudojami nekilnojamo turto vertės nustatymo metodai pateikti 25 paveiksle.



25. pav. Nekilnojamo turto vertinimo metodai (sudaryta darbo autorės, pagal A. Gasilionį, R. Kasperavičių, 2006)

Lyginamosios (rinkos) vertės metodo esmė ta, kad kaina nustatoma palyginus vertinamą nekilnojamo turto objektą su jau parduotais objektais. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad visiškai identišku nekilnojamo turto vienetų beveik nebūna, todėl vertė yra keičiama atsižvelgiant į skirtumus. *Naudojimo pajamų vertės* metodu nekilnojamo turto vertė nustatoma diskontuojant objekto teikiamas pajamas. *Atkuriamosios kaštų (išlaidų) vertės* metodu nekilnojamo turto vertė nustatoma pagal nekilnojamo turto objekto statybos kaštus, atimant jo nusidėvėjimą.

Šiuolaikiniai nekilnojamo turto vertės nustatymo metodai yra kilę iš klasikinių vertinimo metodų ar jų kombinacijų. Tačiau vertinant nekilnojamo turto vertę minėti metodai taikomi skirtingoms sritims, jie turi ne tik privalumų, bet ir nemažai trūkumų. 9 lentelėje pateikiama kiekvieno apibūdinto nekilnojamo turto vertimo metodo taikymo sritis, privalumai bei trūkumai.

9. lentelė. Nekilnojamo turto vertinimo metodų palyginimas (sudaryta darbo autorės, pagal V. Kontrimą, 2005)

	Lyginamosios (rinkos) vertės	Naudojimo pajamų vertės	Atkuriamosios kaštų (išlaidų)
Metodo taikymo sritis	<ul style="list-style-type: none"> • tinka neužstatytų žemės sklypų vertinimui. 	<ul style="list-style-type: none"> • tinkamas objektams, kurie teikia pajamas, pavyzdžiui nuomojamų biurų ar butų pastatams, paslaugoms, gamybai naudojamiems objektams. 	<ul style="list-style-type: none"> • šis metodas gali būti taikomas tik pastatams, yra itin tinkamas tokiems objektams kaip mokyklos, inžinerinės infrastruktūros objektai ir pan., kurie neduoda pajamų ir turi mažai palyginamųjų objektų. Metodas dažnai naudojamas įvertinti pastato pagerinimų vertę.

Privalumai	<ul style="list-style-type: none"> • rinkos kainos atspindėjimas ir greitai, nesudėtingi skaičiavimai. 	<ul style="list-style-type: none"> • gana paprastas ir įvertina objekto teikiamą ekonominę naudą. 	<ul style="list-style-type: none"> • žinant statybų kaštus paprastas skaičiavimo principas.
Trūkumai	<ul style="list-style-type: none"> • rinkos kainos atspindėjimas. Tai yra didelis trūkumas NT kainų bumo arba didelio sumažėjimo atvejais, nes dar labiau pagilina kainų ciklą; • netinka naudoti didelių objektų vertinimui, jų turtas įvairus ir sunkiai palyginamas; • priklausio nuo turimos informacijos gausumo ir patikimumo, reikalauja gero rinkos sąlygų pažinimo bei detalios ekonominės analizės; • sunku arba neįmanoma vertinti objektus kai NT rinka nėra išsivysčiusi; • atsiranda trūkumai tuomet, kai nėra nustatytas palyginamųjų objektų skaičius ir neapibrėžta, kiek daug gali skirtis vertinamasis ir lyginamieji objektai; • atvaizduoja esamą padėtį, tačiau neparodo būsimos veiklos poveikio turto vertei. 	<ul style="list-style-type: none"> • metodas yra nepaslankus ir neatsižvelgia į pakitimus kitais metais; • nėra galimybės tinkamai atsižvelgti skaičiavimuose į būsimus numatomus vertės padidėjimus, kurie padidina objekto rinkos vertę; • nustatant gaunamas bendrąsias pajamas reikia daug lyginamųjų objektų; • kapitalizacijos normos analizė neatliekama valstybės mastu, o kiekvieno vertintojo individualiai; • gauta vertė ne visada gali būti prilyginta rinkos vertei; • naudojant metodą patiriami sunkumai, kai nepateikiamos naudojimo pajamų vertės nustatymo formulės ir nenurodoma, kaip turi būti. 	<ul style="list-style-type: none"> • jei pastatas ne geriausiai išnaudoja sklypą, jo vertė gali būti mažesnė už statybos kaštus; • gana sunku rasti vidutinius statybos kaštus.

Nekilnojamojo turto vertė praktikoje dažniausiai nustatoma naudojantis lyginamosios (rinkos) vertės metodu. Tačiau, kaip matyti iš 9 lentelėje pateiktų duomenų, tiek lyginamosios (rinkos) vertės, tiek ir naudojimo pajamų vertės vertinimo metodai turi nemažai trūkumų. Dėl trūkumų minėtiems metodams imtasi ieškoti alternatyvų ar taikyti patobulinimus.

Toliau darbe nagrinėjama ir pateikiama nekilnojamo turto rinkos įtaka ekonomikai.

2.5. Nekilnojamo turto rinkos įtaka ekonomikai

Viena iš ekonomikos sudedamųjų dalių yra būtent nekilnojamo turto rinka. Šia sąsaja jos viena kitą įtakoja, nes nekilnojamo turto rinka turi įtakos ekonomikos plėtrai, ir atvirkščiai: ekonomikos būklė turi įtakos nekilnojamojo turto rinkai.

Kadangi ekonomiką sudaro ir kitos rinkos, galima daryti išvadą, kad nekilnojamo turto rinka, būdama sudedamoji ekonomikos dalis, siejasi su kitomis rinkomis. Anot A. V. Rutkausko (2011), nekilnojamojo turto rinka glaudžiausiai siejasi ir su šiomis rinkomis:

- finansų,
- statybos darbų, statybinių medžiagų,
- darbo išteklių,
- vartojimo prekių;

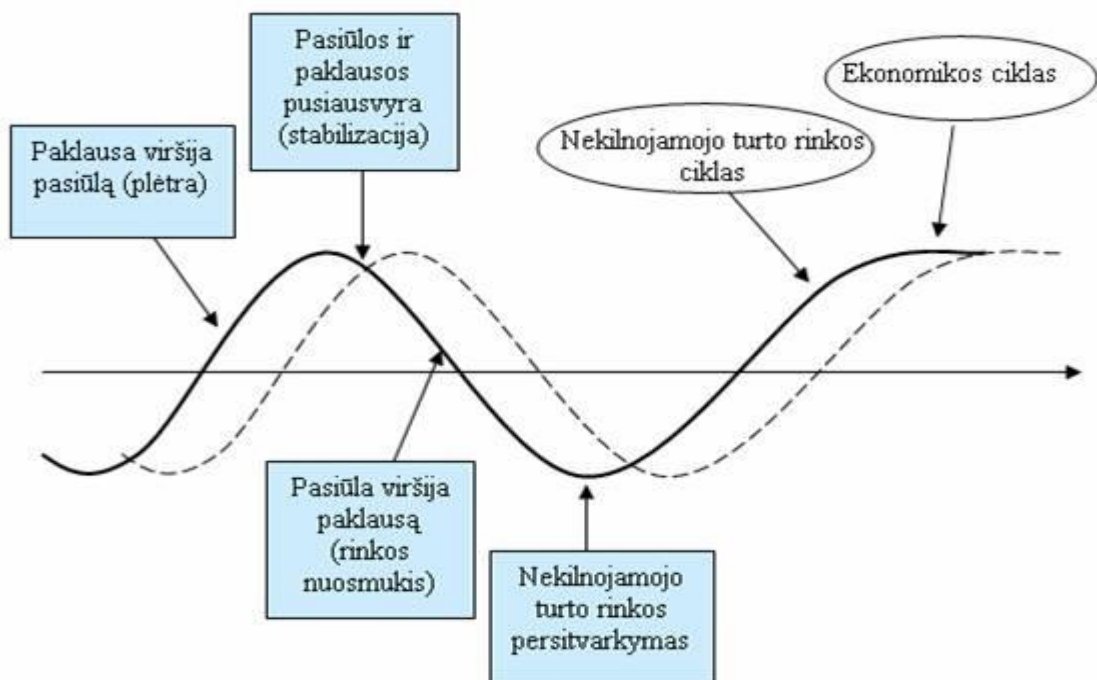
- ir kitomis.

Dėl šios priežasties galima daryti išvadą, kad būtent nekilnojamojo turto rinka sąlygoja kitas šalies rinkas, o kartu ir visą ekonomiką. Akivaizdu, kad plečiantis nekilnojamojo turto rinkai atsiranda didesnis nuosavų ar skolintų finansinių išteklių, statybos darbų, taip pat ir statybinių medžiagų bei darbo išteklių poreikis. Kita vertus, ir kitos rinkos bei ekonomika sąlygoja nekilnojamojo turto rinką.

Susiejus minėtus principus galima teigti, kad nekilnojamojo turto rinkos plėtra skatina ekonomikos augimą. Tačiau tuo pačiu metu reikia atkreipti dėmesį į tai, kad per didelės investicijos į nekilnojamojo turto rinką atima investicijas iš kitų šalies rinkų, o tai gali sukelti ekonomikos nuosmukį, o kartu su juo ir neigiamus padarinius, pavyzdžiui, mažesnę nuosavų ar skolintų finansinių išteklių, statybos darbų, statybinių medžiagų bei darbo išteklių poreikį.

V. Azbainis (2009) analizuodamas nekilnojamojo turto rinkos kainų pokyčius pastebėjo, kad jų kilimas ir kritimas kartais yra staigus ir sunkiai prognozuojamas, o tai mokslininkas ir įvardija didžiausia problema. Nors vieni pagrindinių veiksnių, lemiančių nekilnojamojo turto kainų svyravimus, turėtų būti ekonomikos augimo, infliacijos ir bankų kreditų palūkanų normų rodikliai, tačiau kainų svyravimai ne visada atitinka šių rodiklių svyravimus. Taip atsitinka dėl daugelio priežasčių ir sudėtingiausia, kad viena iš tų priežasčių gali paveikti kainą taip stipriai, kad kitos priežastys tiesiog nebeturės jai įtakos (V. Azbainis, 2009).

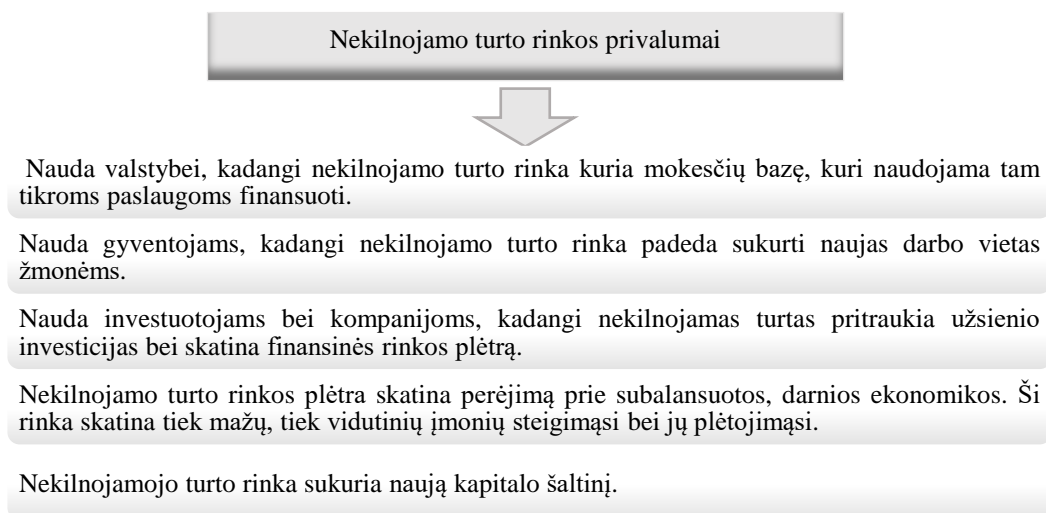
Skirtumus tarp nekilnojamojo turto rinkos ir ekonomikos plėtros aiškiai parodo nekilnojamojo turto rinkos bei ekonomikos plėtros ciklų kreivė, pateikta 26 paveiksle.



26. pav. Nekilnojamojo turto rinkos ir ekonomikos plėtros ciklų kreivės (A. V. Rutkauskas, 2001)

Kaip matyti 26 paveiksle, nekilnojamojo turto rinkos bei ekonomikos plėtros ciklą kreivės nesutampa atsižvelgiant į laiko tarpą. Nekilnojamojo turto rinkos nuosmukis įprastai pastebimas anksčiau nei prasideda ekonomikos nuosmukis (A.V. Rutkauskas, 2001). Tačiau esant augimui nekilnojamojo turto rinkos ir ekonomikos santykis yra toks pats. Pinigų vertės padidėjimas ir pinigų masės sumažėjimas finansų sektoriuje verčia vartotojus atsisakyti ilgalaikių investicijų į nekilnojamąjį turtą, o tai lemia paklausos nekilnojamojo turto rinkoje mažėjimą. Nekilnojamojo turto pasiūla negali greitai reaguoti į pakitusias sąlygas, t. y. pasiūla kurį laiką viršija paklausą: mažėja nekilnojamojo turto kainos, sumažėja statybų ir darbuotojų poreikis ir pan. Dėl šios priežasties nekilnojamojo turto rinkos nuosmukio pasekmės atsiliepia į kitoms rinkoms. Pasiekusi žemiausią ciklo tašką nekilnojamojo turto rinka keičiasi. Pavyzdžiui, atsinaujina technologijos, statybos pradeda vykti kituose rajonuose ir t. t. Vėliau, didėjant apyvartinei pinigų masei ir veikiant kitiems veiksniams nekilnojamojo turto paklausa pradeda kilti ir rinka laipsniškai atsigauna. Šioje ciklo atkarpoje nekilnojamojo turto rinka iš tikrųjų tampa veiksniumi, skatinančiu visos ekonomikos plėtrą. Vadinasi, nekilnojamojo turto rinką galima apibūdinti ir kaip ekonomikos būklės rodiklį: jeigu rinkoje situacija pablogėja, reikia tikėtis visos ekonomikos nuosmukio, o jeigu turto rinkoje situacija gerėja – galima tikėtis ir visos ekonomikos augimo. Siekiant nustatyti nekilnojamojo turto rinkos būklę ir prognozuoti pokyčius svarbu išanalizuoti rinkos aktyvumą įvairiu laikotarpiu, t. y. sandorių skaičių per tam tikrą laikotarpį, taip pat turto eksponavimo rinkoje laikotarpius. Rinkos mažėjimo tendencijas gali atskleisti ir sumažėjęs pasiūlymų pirkti arba parduoti turtą skaičius (A. V. Rutkauskas, 2001).

Išanalizavus nekilnojamojo turto rinkos ir ekonomikos sąsają pastebėta, kad egzistuoja glaudi priklausomybė tarp nekilnojamojo turto rinkos ir visos ekonomikos. Dėl šios priežasties galima analizuoti nekilnojamojo turto rinkos privalumus kitų rinkų sistemai. Nekilnojamojo turto rinkos privalumai kitų rinkų sistemoje pateikti 27 paveiksle.



27. pav. Nekilnojamojo turto rinkos privalumai kitų rinkų sistemoje (sudaryta darbo autorės, pagal įvairius šaltinius)

Remiantis 27 paveiksle pateikta informacija galima dar kartą patvirtinti išvadą, kad auganti nekilnojamo turto rinka daro įtaką ir ekonomikos plėtrai. Nekilnojamo turto rinkos plėtra turi įtakos dalies gyventojų turtinių interesų augimui, sukuria papildomas sąlygas investicijoms bei kuria gyventojų gyvenimo gerovę. Svarbu nepamiršti paminėti, kad nekilnojamo turto rinkos plėtra skatina naujų darbo vietų kūrimą, ypač padedant kurtis ar plėstis smulkiąjam verslui prekybos bei paslaugų sektoriuose.

Apibendrinant galima teigti, kad nekilnojamojo turto rinka yra viena iš sudedamųjų visos ekonomikos dalių bei sąlygoja jos plėtrą, o ekonomikos būklė turi įtakos nekilnojamojo turto rinkai. Kadangi ekonomiką sudaro ir kitos rinkos, nekilnojamo turto rinka siejasi su kitomis rinkomis tokiomis. Dėl šios priežasties nekilnojamojo turto rinkos augimas skatina ekonomikos plėtrą. Nekilnojamojo turto rinkos nuosmukis dažniausiai pastebimas anksčiau nei ekonomikos nuosmukis, o pakilimo laikotarpiu metu nekilnojamojo turto rinka tampa svarbiu veiksniu, kuris skatina kitų rinkų, o kartu ir visos ekonomikos augimą.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KAINŲ KITIMO VEIKSNIŲ VERTINIMO LIETUVOJE TYRIMO METODOLOGIJA

Metodologiją galima apibrėžti kaip teoriją, kuri nagrinėja mokslinio pažinimo procesą ir jo principus bei mokslinio tyrimo metodus ir techniką. Kiekviename konkrečiame tyrime visų pirma svarbu išskirti ir apibrėžti tyrimo koncepciją, t. y. pagrindinę idėją ir pagrindinius teorinius teiginius, kuriais remiantis bus atliekamas tyrimas bei korektiškai nusakyti tyrimo metodus, nes metodologija gali būti suprantama ir kaip tyrimo metodo panaudojimo logika, t. y. nurodanti, kuo būtent pagrįstas kurio nors metodo pasirinkimas (K. Kardelis, 2002).

3.1. Nekilnojamojo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo Lietuvoje tyrimo etapai

Atlikus nekilnojamo turto rinkos kainų kitimo problematikos analizę, buvo išskirti pagrindiniai nekilnojamo turto rinkos pokyčiai Lietuvoje 2010–2015 m. ir nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių tyrimų problemos. Taip pat išanalizavus teorinius nekilnojamo turto aspektus, pateikiant nekilnojamo turto sampratos, struktūros, nekilnojamo turto vertę lemiančių veiksnių ir vertės nustatymo metodų analizę bei nekilnojamo turto rinkos įtakos ekonomikai vertinimą yra keliamos hipotezės ir rengiama nekilnojamo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo Lietuvoje analizės metodologija pritaikant analizės etapai modelį.

Nekilnojamo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo Lietuvoje tyrimo etapai:

1. Nekilnojamo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo Lietuvoje tyrimo metodikos tikslų ir uždavinių nustatymas;
2. Nekilnojamo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo Lietuvoje tyrimo hipotezių formulavimas;
3. Nekilnojamo turto rinkos kainų kitimo ir ekonominių veiksnių priklausomybės tyrimas;
4. Nekilnojamo turto rinkos kainų kitimo kitų veiksnių vertinimo Lietuvoje tyrimas;
5. Nekilnojamo turto rinkos probleminių sričių ir problemų sprendimo priemonių nustatymas;
6. Hipotezių patvirtinimas arba paneigimas;
7. Išvadų ir rekomendacijų parengimas.

Nekilnojamo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo Lietuvoje tyrimo etapais modelis pateiktas 28 paveiksle.

1 etapas. TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

1.1. Nustatomi svarbiausi ekonominiai	1.2. Nustatomi svarbiausi kiti (statistiškai sunkiai pagrindžiami) veiksniai
---------------------------------------	--

2 etapas. HIPOTEZĖS

H1	H2	H3	H4	H5
----	----	----	----	----

3 etapas. EKONOMINIAI VEIKSNIAI

3.1. Priklausomybės ryšio nustatymas	3.2. Priklausomybės ryšio nustatymas	3.3. Tiesinės regresijos modelio taikymas
--------------------------------------	--------------------------------------	---

4 etapas. KITI VEIKSNIAI

4.1. Anketos sudarymas	4.2. Ekspertų apklausa	4.3. Anketos patikimumo tikrinimas	4.4. Ekspertų nuomonių suderinamumas	4.5. Statistinių reikšmių skaičiavimas
------------------------	------------------------	------------------------------------	--------------------------------------	--

5 etapas. PROBLEMOS, SPRENDIMŲ PRIEMONĖS

6 etapas. HIPOTEZIŲ PATVIRTINIMAS ARBA PANEIGIMAS

7 etapas. IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS

28. pav. Nekilnojamo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo Lietuvoje tyrimo etapais modelis (sudaryta darbo autorės)

Toliau, remiantis nekilnojamo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo Lietuvoje tyrimo etapais modeliu nustatomi tyrimo metodikos tikslai ir uždaviniai, nustatomi taikomi metodai, formuluojamos hipotezės.

Tyrimo objektas – nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčiai.

Tyrimo tikslas – išsiaiškinti veiksnius, lemiančius nekilnojamo turto kainų pokyčius.

Tyrimo uždaviniai:

1. Išskirti hipotezes, padėsiančias nustatyti svarbiausius veiksnius, lemiančius nekilnojamo turto kainų pokyčius;
2. Nustatyti nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių ir ekonominių (statistiškai pagrindžiamų) veiksnių priklausomybę;
3. Įvertinti kitus (statistiškai sunkiai pagrindžiamus) veiksnius, lemiančius nekilnojamo turto kainų pokyčius.

4. Nustatyti nekilnojamo rinkos problemines sritis ir pateikti galimas probleminių sričių sprendimo priemones;
5. Remiantis tyrimo rezultatais patvirtinti arba paneigti iškeltas hipotezes;
6. Remiantis tyrimo rezultatais pateikti išvadas ir rekomendacijas dėl nekilnojamo turto rinkos.

Tyrimo metodai: regresinė analizė, ekspertinis anketavimas rangavimo metodu.

Siekiant įvertinti ekonominių (statistiškai pagrindžiamų) ir kitų (statistiškai sunkiai pagrindžiamų) veiksnių svarbą Lietuvos nekilnojamo turto rinkos pokyčiams keliamos šios tyrimo hipotezės:

Hipotezė Nr. 1. Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčiai priklauso nuo gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių, vidutinio darbo užmokesčio ir išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimčių.

Hipotezė Nr. 2. Palankios sąlygos gauti paskolą nekilnojamam turtui įsigyti iš banko didina nekilnojamo turto sandorių skaičių, o tai skatina nekilnojamo turto kainų didėjimą.

Hipotezė Nr. 3. Ekonominė šalies situacija – psichologinis veiksnys, lemiantis nekilnojamo turto sandorius.

Hipotezė Nr. 4. Visuomenei prieinama informacija apie nekilnojamą turtą, gali turėti įtakos nekilnojamo turto sandoriams ir jų kainai.

Hipotezė Nr. 5. Nekilnojamo turto mokesčio įvedimas mažintų nekilnojamo turto sandorių skaičių, o tai skatina nekilnojamo turto kainų mažėjimą.

Hipotezės iškeltos remiantis teorine analize, Lietuvos ekonomine situacija bei tiriamojo laikotarpio nekilnojamo turto rinkos pokyčiais.

Toliau plačiau pateikiamos nekilnojamo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo Lietuvoje analizės metodikos jas išskiriant pagal taikomus tyrimo metodus.

3.2. Nekilnojamojo turto rinkos kainų kitimo ir ekonominių veiksnių priklausomybės analizės metodika

Teoriniu aspektu išnagrinėjus nekilnojamo turto rinkos pokyčius Lietuvoje 2010–2015 m. bei bendruosius ir ekonominius nekilnojamo turto rinkos kainą lemiančius veiksnius nustatyta, kad nekilnojamo turto rinkos kainą įtakoja įvairūs politiniai, socialiniai, fiziniai, ekonominiai ir kiti veiksniai. Tačiau šiame skyriuje didžiausias dėmesys bus skiriamas išskiriant ekonominius veiksnius, sąlygojusius nekilnojamo turto rinkos kainų kitimo pokyčius.

Toliau, remiantis teorine analize bei siejant ją su esama situacija Lietuvoje, nagrinėjami ekonominiai veiksniai, galėję turėti reikšmingos įtakos nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčiams.

Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių ir ekonominių veiksnių priklausomybės tyrimui atrinkti šie veiksniai:

- BVP;
- Gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys;
- Išduotos paskolos gyvenamajam būstui įsigyti;
- Nedarbo lygis;
- Palūkanų norma;
- Tiesioginės užsienio investicijos (TUI);
- Vartotojų kainų indeksas (SVKI);
- Vidutinis darbo užmokestis (VDU).

Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių ir ekonominių veiksnių priklausomybės tyrimui atrinkti ekonominiai rodikliai Lietuvoje 2010–2015 m. pateikti 10 lentelėje.

10. lentelė. Ekonominiai rodikliai Lietuvoje 2010–2015 m. (sudaryta darbo autorės, pagal Lietuvos statistikos departamento ir Lietuvos banko duomenis)

Eil. Nr.	Ekonominis rodiklis	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1 ⁶	BVP, mln. EUR	28028	31275	33348	35002	36590	37331
2 ⁷	Gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys, vnt.	2 899	3 733	3 198	3 467	4 456	5 707
3 ⁸	Išduotos paskolos gyvenamajam būstui įsigyti, mln. EUR	1218	1229	1321	1428	1540	6127
4 ⁹	Nedarbo lygis, proc.	17,8	15,4	13,4	11,8	10,7	9,1
5 ¹⁰	Palūkanų norma, proc.	3,93	3,89	3,03	2,51	2,21	1,78
6 ¹¹	Tiesioginės užsienio investicijos (TUI), mln. EUR	10031	11029	12101	12720	12747	13497
7 ¹²	Vartotojų kainų indeksas (VKI)	3,8	3,4	2,8	0,4	-0,3	-0,1
8 ¹³	Vidutinis darbo užmokestis (VDU), EUR	576	593	615	646	677	714

Atlikus teorinę nekilnojamo turto rinkos vertę lemiančių veiksnių įtakos nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčiams analizę įvertinti kiekvieno veiksnio poveikį nekilnojamo turto rinkai sudėtinga.

⁶ BVP to meto kainomis (<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=6ede6ebf-6e53-4934-9898-1d094b07354e>)

⁷ Baigtų statyti naujų gyvenamųjų pastatų skaičius (<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=d550f8b3-e17c-4bea-9f92-c30e42929d2e>)

⁸ Paskolos namų ūkiams būstui įsigyti (https://www.lb.lt/menesinis_biuletis_2016_nr_1 p. 62, https://www.lb.lt/menesinis_biuletis_2015_nr_1 p. 67)

⁹ Nedarbo lygis (<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a2cb0c8f-e9be-4cd0-993f-f05c9585e82a>)

¹⁰ Palūkanų norma (https://www.lb.lt/menesinis_biuletis_2016_nr_1 p. 62, https://www.lb.lt/menesinis_biuletis_2015_nr_1 p. 67)

¹¹ Tiesioginės užsienio investicijos (TUI) metų pabaigoje (<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=46c83781-b306-4601-bdbb-6e3d5a2df3e3>)

¹² Vartotojų kainų indeksas (VKI) (<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=af187d40-3770-4f33-ba3b-4d4ccdbdeb7e>)

¹³ Vidutinis darbo užmokestis (VDU), bruto (<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=77bcd661-ae9-4828-9809-e158baf3bf3e>)

Siekiant įvertinti nekilnojamo turto rinkos kainai įtaką darančius ekonominius veiksnius atliekama regresinė analizė, kuria siekiama nustatyti priklausomybę tarp suteiktų nekilnojamo turto rinkos kainos pokyčių ir ekonominių veiksnių 2010–2015 m.

Siekiant įrodyti nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių ir ekonominių veiksnių priklausomybę naudojama kintamųjų tiesinė regresija. Tiesinės regresijos modelis gali būti užrašomas taip pagal pateiktą formulę:

$$y = a + bx + e$$

Čia: y – priklausomasis kintamasis (*nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčiai*); x – nepriklausomieji kintamieji (*ekonominiai veiksniai*); a ir b – regresijos koeficientai (konstantos); e – atsitiktinis dydis (paklaida), nusakantis kintamojo realios reikšmės nuokrypį nuo teorinės reikšmės, rastos remiantis regresijos lygtimi.

Suradus tiesinės regresijos lygtį atliekamas lygties ir atskirų jos parametrų statistinio reikšmingumo vertinimas. Regresinės lygties reikšmingumas vertinamas naudojant Fišerio kriterijų. Jei remiantis regresijos lygtimi apskaičiuota F-statistika didesnė nei teorinė F reikšmė, tai nagrinėjamas ryšys yra reikšmingas (R. Krikštolaitis, 2006).

Į regresinę analizę įtraukiamų veiksnių parinkimas yra svarbiausias regresijos metodų naudojimo etapas. Regresijos lygčių sudarymui yra taikomos įvairios metodikos. Kaip labiausiai paplitusias R. Krikštolaitis (2006) išskiria šias metodikas:

1. *eliminavimo metodas;*
2. *įjungimo metodas;*
3. *pažingsninė - regresinė analizė.*

Šiame tyrime bus taikomas eliminavimo metodas. Šio metodo esmė – nepriklausomų kintamųjų eliminavimas iš lygties pagal jų reikšmingumą testų seka, pradedant nuo maksimalaus kintamųjų skaičiaus. Pirmiausiai atsisakoma nepriklausomojo kintamojo, kuris yra nereikšmingas, po to dar kartą skaičiuojami regresijos parametrai ir jų reikšmingumas, atmetamas nereikšmingiausias. Tai kartojama tol, kol visi likę nepriklausomi kintamieji yra reikšmingi (R. Krištolaitis, 2006). Reikšmingumą įvertina p -reikšmė, kuri neturi viršyti iš anksto nusistatyto lygmens.

3.3. Nekilnojamojo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo analizės metodika

Svarbiausių veiksnių lemiančių nekilnojamo turto rinkos kainų kitimą vertinimas atliekamas ekspertiniu būdu, rangavimo metodu. S. Makridakis ir kt. (1998) nuomone, atliekant tyrimą ekspertiniu rangavimo metodu patariama apklausti nuo 10 iki 100 ekspertų, priklausomai nuo atliekamo tyrimo tikslų bei atkreipiant dėmesį į ekspertų kompetenciją analizuojamoje srityje.

Ekspertų pateikiamų išvadų patikimumą lemia nuomonių sutapimo dažnumo lygis, tačiau anot J. C. Nunnally ir I. H. Bernstein (1994), ekspertinės anketos kritinis patikimumas turi būti ne mažesnis nei 0,7.

Ekspertams pateikta anketa „Nekilnojamo turto kainų kitimo veiksnių vertinimas Lietuvoje“ (žr. 1 priedą) sudaryta iš dviejų dalių:

- **Bendra informacija**, kurioje, siekiant išsiaiškinti nekilnojamo turto rinkos ekspertų darbo sritį ir patirtį, pateikti du klausimai apie užimamas pareigas ir patirties trukmę intervalais;
- **Informacija, susijusi su nekilnojamo turto rinka**. Šią dalį sudaro 4 klausimai, pirmiausiai aiškinamasi apie nekilnojamo turto rinkos problemines sritis ir galimas priemones jų sprendimui, toliau prašoma įvertinti ekonominius ir kitus veiksnius, lemiančius nekilnojamo turto kainų pokyčius.

Ekonominiai veiksniai pateikti aštuoni (palyginimui analogiški ekonominiai veiksniai naudojami ir regresinei analizei). Kiti veiksniai atrinkti pagal teorinius tyrimus, tačiau turintys neaiškų poveikį nekilnojamo turto kainų pokyčiams. Tyrime dalyvavę ekspertai kiekvieną teiginį apie ekonominius ir kitus veiksnius, įtakojančius nekilnojamo turto kainos pokyčius, turėjo įvertinti intervale nuo 1 (visiškai nesutinku) iki 5 (visiškai sutinku). Priklausomai nuo sutikimo ar nesutikimo stiprumo ekspertai galėjo įvertinti pasirinkdami ir tarpines reikšmes 2, 3, 4. Gautų įvertinimų reikšmės surašomos į rangavimo lentelę, kaip pateikta 11 lentelės pavyzdyje. Ekspertinio tyrimo metu surinktiems anketiniams duomenims analizuoti naudojama Microsoft Office Excel programa.

11. lentelė. Nekilnojamo turto kainą lemiančių veiksnių ekspertinio vertinimo rezultatų pateikimas (sudaryta darbo autorės)

Ekspertai (E)	Veiksniai (V)							
	1 (n)	2	3	4	5	6	7	8
1	$V_{1;1}$	$V_{1;2}$	$V_{1;3}$	$V_{1;4}$	$V_{1;5}$	$V_{1;6}$	$V_{1;7}$	$V_{1;8}$
2	$V_{2;1}$	$V_{2;2}$	$V_{2;3}$	$V_{2;4}$	$V_{2;5}$	$V_{2;6}$	$V_{2;7}$	$V_{2;8}$
...
j	$V_{j;1}$	$V_{j;2}$	$V_{j;3}$	$V_{j;4}$	$V_{j;5}$	$V_{j;6}$	$V_{j;7}$	$V_{j;8}$
...
m	$V_{m;1}$	$V_{m;2}$	$V_{m;3}$	$V_{m;4}$	$V_{m;5}$	$V_{m;6}$	$V_{m;7}$	$V_{m;8}$
Rangų suma								
Vieta								

Skaičius nuo $V_{1;1}$ iki $V_{10;8}$ parodo, kokio svarbumo reikšme ekspertas nuo E_1 iki E_{10} įvertino veiksnių nuo V_1 iki V_8 anketoje. Ekspertinės apklausos duomenys susisteminti, o skaičiavimai atlikti pagal 12 lentelėje pateiktus metodus ir formules.

12. lentelė. Ekspertinio tyrimo statistikos metodai (sudaryta darbo autorės, pagal įvairius šaltinius)

STATISTIKOS METODAS	FORMULĖ	PASTABOS
Rangų suma	$S_k = \sum_k^m V_{mk}$ <i>m – ekspertas</i> <i>k – teiginys</i>	Kuo labiau sutinkama su teiginiu k, tuo didesnė S_k suma.
Vidurkis	$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$	Vidutinė požymio reikšmė.
Mediana	$M_e = x_e + h_e \frac{0,5N - \sum_{i=1}^{e-1} n_i}{n_e}$ <i>h_e - medianos intervalo plotis;</i> <i>N - dažniu suma;</i> <i>∑_{i=1}^{e-1} n_i - sukaupieji dažniai iki medianos intervalo apatinio rėžio;</i> <i>n_e - medianos intervalo dažnis.</i>	Požymio reikšmė, padalinanti pasiskirstymą pusiau.
Moda	$M_0 \approx x_m + h_m \times \frac{n_m - n_{m-1}}{2n_m - n_{m-1} - n_{m+1}}$ <i>x_m - skaitlingiausio (modalinio) intervalo pradžia;</i> <i>h_m - intervalo plotis;</i> <i>n_m - modalinio intervalo dažnis;</i> <i>n_{m-1} - intervalo, kuris yra prieš modalinį, dažnis;</i> <i>n_{m+1} - intervalo, einančio po modalinio, dažnis.</i>	Parodo kintamojo vertę, dažniausiai pasikartojančią tam tikroje visumoje.
Vidutinis kvadratinis nuokrypis	$\sigma = \sqrt{\sigma^2}$ <i>σ²-dispersija</i>	Dydis, nusakantis atsitiktinio dydžio įgyjamų reikšmių sklaidą apie vidurkį.
Asimetrijos koeficientas	$A_s = \frac{\mu_r}{\sigma^3}$ <i>μ_r - atsitiktinio dydžio centrinis momentas</i>	Apibūdina empirinio skirstinio asimetriškumą.
Variacijos koeficientas	$V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \times 100$ <i>σ - vidutinis kvadratinis nuokrypis</i> <i>̄x - vidurkis</i>	Variacijos koeficientas vertinamas taip: iki 10 proc. – variacija žema, 10 – 20 proc. – variacija vidutinė, 20 – 30 proc. variacija didelė, 30 proc. ir daugiau – variacija labai didelė.
Požymio paminėjimo dažnis	$\frac{\text{paminėjimo kartai}}{m} \times 100$	
Kendal konkordancijos veiksnių grupėms koeficientas	$W = \frac{12S}{m^2(k^3 - k) - m \sum_{j=1}^m T_j}$ $T_j = \sum_{t_{jq}}^q (t_{jq}^3 - t_{jq})$ <i>m – ekspertų skaičius</i> <i>k – teiginių skaičius</i> <i>t_{jq} vienodų įvertinimų skaičius eilėje</i>	Kendal koeficientas gali įgauti vertes iš intervalo nuo 0 ≤ W ≤ 1. Kuo arčiau 1 gauta W vertė, tuo ekspertų nuomonės vieningesnės. Jeigu W ≤ 0,6, laikoma, kad anketos ekspertinio vertinimo rezultatai nepatikimi.
Cronbach alfa koeficientas	$\alpha = \frac{m\bar{r}}{1 + (m - 1)\bar{r}}$ <i>̄r – tarpreikšminė koreliacija</i>	Kritinis anketos patikimumas turi būti ne mažesnis nei 0,7.

Pagal nekilnojamo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo Lietuvoje tyrimo etapais modelį ir aprašytas metodikas atliekamas nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių tyrimas siekiant patvirtinti arba paneigti suformuluotas hipotezes ir tokiu būdu išsiaiškinant veiksnius, lemiančius nekilnojamo turto kainų pokyčius.

4. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KAINŲ KITIMO VEIKSNIŲ VERTINIMO REZULTATŲ ANALIZĖ LIETUVOJE

Atlikus nekilnojamo turto rinkos kainų kitimo problematikos, nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių Lietuvoje 2010–2015 m. ir teorinių nekilnojamo turto rinkos aspektų analizę pagal parengtą nekilnojamo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo Lietuvoje analizės metodologiją pritaikant analizės etapais modelį yra atliekamas nekilnojamo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo Lietuvoje tyrimas. Siekiant patvirtinti arba paneigti iškeltas hipotezes toliau darbe pateikiami apibendrinti tyrimo rezultatai.

4.1. Nekilnojamojo turto rinkos kainų kitimo ir veiksnių priklausomybės analizė

Siekiant įvertinti nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčiams įtaką darančius ekonominius veiksnius *Microsoft Office Excel* programa yra atliekama regresinė analizė. Regresinės analizės tyrimo duomenys skirstomi į priklausomus ir nepriklausomus kintamuosius. Priklausomų kintamųjų grupei priskiriami viso fondo visų būstų vidutinės 1 kv. m. kainos pokyčiai 2010–2015 m. Analizei naudojami viso fondo visų būstų vidutinės 1 kv. m. kainos pokyčių duomenys parodo nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių apimtį per atitinkamus metus. Nepriklausomų kintamųjų grupei priskiriami aštuoni kintamieji:

- BVP;
- Gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys;
- Išduotos paskolos gyvenamajam būstui įsigyti;
- Nedarbo lygis;
- Palūkanų norma;
- Tiesioginės užsienio investicijos (TUI);
- Vartotojų kainų indeksas (SVKI);
- Vidutinis darbo užmokestis (VDU).

Įvardinti ekonominiai rodikliai vertinami kaip dalis teorinėje darbo dalyje pristatytų veiksnių, galinčių turėti įtakos nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčiams, kiekybinė išraiška. Kintamųjų statistiniai duomenys surinkti iš Lietuvos statistikos departamento internetinės statistikos duomenų bazės ir Lietuvos banko 2010-2015 m. mėnesinių biuletenių. Gauti duomenys apdoroti naudojant kompiuterinę *Microsoft Office Excel* programą. Toliau pateikti apibendrinti tyrimo rezultatai ir išvados.

Regresinės analizės metodu gaunamas reikšmingas F kriterijus (*Significance F*). Kai F kriterijaus reikšmė mažesnė už 0,05, galima tvirtinti, kad rodiklis priklausomybei reikalingas, jei reikšmė didesnė už 0,05 daroma išvada, kad tarp šio veiksnio nėra tinkamos priklausomybės.

Pagal regresinės analizės F kriterijų (*Significance F*) nustatyta, jog nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčiai priklauso nuo 3 iš 7 tiriamų ekonominių veiksnių. Pagal 13 lentelės duomenis matyti, kad nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių priklausomybei yra reikšmingos gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys, išduotos paskolos gyvenamajam būstui įsigyti ir vidutinis darbo užmokestis.

13. lentelė. Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių Lietuvoje 2010–2015 m. ir ekonominių veiksnių priklausomybės ryšio analizė (sudaryta darbo autorės pagal atliktos regresinės analizės duomenis)

Eil. Nr.	Ekonominis rodiklis	F kriterijus (<i>Significance F</i>)	Priklausomybės ryšys (R^2)
1	BVP, mln. EUR	0,100088419	nėra priklausomybės
2	Gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys, vnt.	0,001832047	0,9309
3	Išduotos paskolos gyvenamajam būstui įsigyti, mln. EUR	0,042887232	0,6819
4	Nedarbo lygis, proc.	0,074663234	nėra priklausomybės
5	Palūkanų norma, proc.	0,069546647	nėra priklausomybės
6	Tiesioginės užsienio investicijos (TUI), mln. EUR	0,136595114	nėra priklausomybės
7	Vartotojų kainų indeksas (VKI)	0,074214058	nėra priklausomybės
8	Vidutinis darbo užmokestis (VDU), EUR	0,017044214	0,7946

Gautos ekonominių veiksnių R reikšmės, turinčios priklausomybę nekilnojamo turto rinkos kainų kitimui, įvertinamos pagal 14 lentelę. Koreliacijos koeficiento (r reikšmės) vertinimo paaiškinimai:

- 1) **0** – rodo koreliacinio ryšio nebuvimą;
- 2) **-1** yra esant atvirkštinei tiesinei priklausomybei;
- 3) **+1** – esant tiesioginei tiesinei priklausomybei.

14. lentelė. Koreliacijos koeficiento (R reikšmės) vertinimas (sudaryta darbo autorės, pagal A. Pabedinskaitę, 2009)

Koreliacijos koeficiento (R reikšmė)	Vertinimas
0,00–0,19	Labai silpnas tarpusavio ryšys
0,20–0,39	Silpnas ryšys
0,40–0,69	Vidutinis ryšys
0,70–0,89	Stiprus ryšys
0,90–1,00	Labai stiprus tarpusavio ryšys

Tarp nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių ir 3 ekonominių veiksnių nustatyta tiesioginė priklausomybė – egzistuoja stiprus glaudumo ryšys. Koreliacijos koeficiento reikšmės tenkina nelygybę $-1 \leq R \leq 1$. Kuo r reikšmė artimesnė vienetui, tuo stipresnė yra koreliacija (A. Pabedinskaitė, 2009). Dėl šios priežasties nustatyta, kad tarp nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių ir gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių egzistuoja labai stiprus tarpusavio ryšio

priklausomybė, o tarp nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių ir išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti bei vidutinio darbo užmokesčio egzistuoja stipraus tarpusavio ryšio priklausomybė. Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių Lietuvoje 2010–2015 m. ir ekonominių veiksnių priklausomybės ryšio stiprumo analizė pagal rodiklius pateikta 15 lentelėje.

15. lentelė. Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių Lietuvoje 2010–2015 m. ir ekonominių veiksnių priklausomybės ryšio stiprumo analizė (sudaryta darbo autorės, pagal atliktos regresinės analizės duomenis)

Eil. Nr.	Ekonominis rodiklis	Multiple R	Koreliacijos koeficiento (R reikšmės) vertinimas
1	BVP, mln. EUR	0,7291734	-
2	Gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys, vnt.	0,9648454	Labai stiprus tarpusavio ryšys
3	Išduotos paskolos gyvenamajam būstui įsigyti, mln. EUR	0,8257751	Stiprus tarpusavio ryšys
4	Nedarbo lygis, proc.	0,7677225	-
5	Palūkanų norma, proc.	0,7761637	-
6	Tiesioginės užsienio investicijos (TUI), mln. EUR	0,6807707	-
7	Vartotojų kainų indeksas (VKI)	0,7684528	-
8	Vidutinis darbo užmokestis (VDU), EUR	0,8914205	Stiprus tarpusavio ryšys

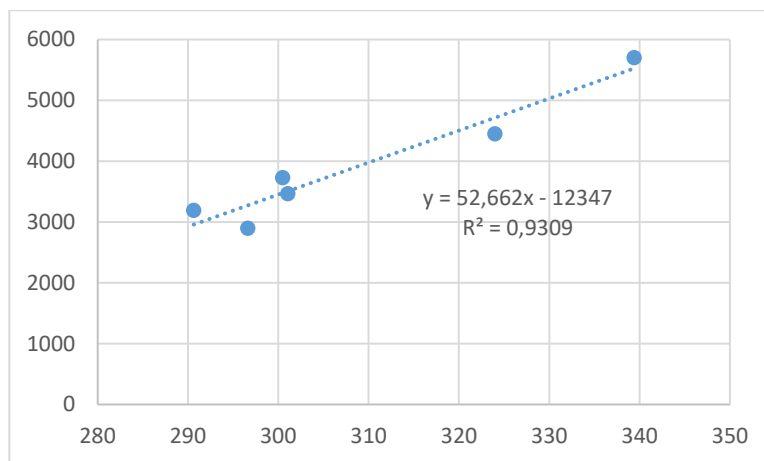
Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių Lietuvoje 2010–2015 m. ir ekonominių veiksnių priklausomybės tyrimui naudojant regresinę analizę duomenų visumoje buvo ieškoma tiesės, kuri koordinacinių ašyje per taškų debesį praeitų taip, kad vidutiniai atstumo intervalai nuo visų taškų iki tiesės būtų kiek galima mažesni. Toliau pateikiami nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių Lietuvoje 2010–2015 m. ir ekonominių veiksnių priklausomybės lygtys ir grafikai pagal ryšio stiprumą.

Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių ir **gyvenamųjų pastatų statybos darbų** apimčių priklausomybės galutinė regresinės analizės lygtis:

Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčiai

$$= -12347 + 52,66 \times \text{gyvenamųjų pastatų darbų apimtys}$$

Determinacijos koeficiento reikšmė $R^2=0,9309$ parodo, kad regresijos modelis paaiškina 93,09 proc. variacijas. Kaip rodo tiesinės regresijos modelis, jei gyvenamųjų pastatų darbų apimtys (nepriklausomas kintamasis) padidėja vienu vienetu, tuomet nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčiai (priklausomas kintamasis) padidės 52,66 vienetais. Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių ir gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių priklausomybė Lietuvoje 2010–2015 m. pateikta 29 paveiksle.

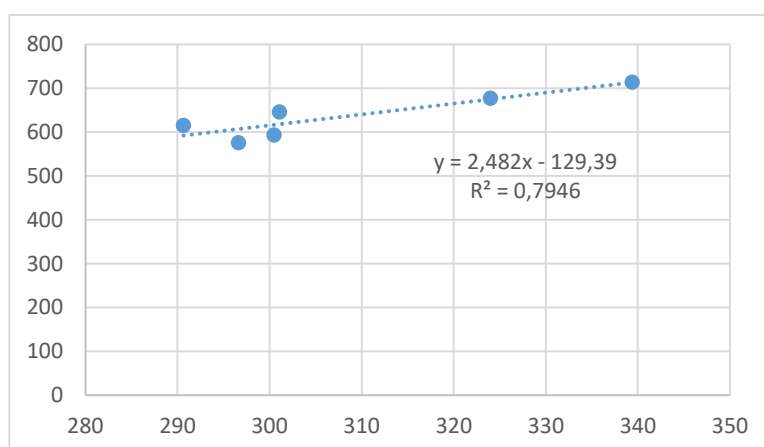


29. pav. Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių ir gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių priklausomybė Lietuvoje 2010–2015 m. (sudaryta darbo autorės, pagal atliktos regresinės analizės duomenis)

Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių ir vidutinio darbo užmokesčio priklausomybės galutinė regresinės analizės lygtis:

$$\text{Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčiai} = -129,39 + 2,48 \times \text{vidutinis darbo užmokestis}$$

Determinacijos koeficiento reikšmė $R^2=0,7946$ parodo, kad regresijos modelis paaiškina 79,46 proc. variacijas. Kaip rodo tiesinės regresijos modelis, jei vidutinis darbo užmokestis (nepriklausomas kintamasis) padidėja vienu vienetu, tuomet nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčiai (priklausomas kintamasis) padidės 2,48 vienetais. Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių ir vidutinio darbo užmokesčio priklausomybė Lietuvoje 2010–2015 m. pateikta 30 paveiksle.



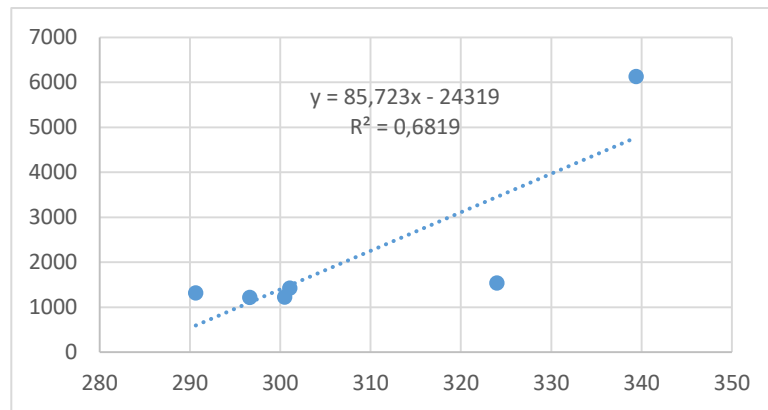
30. pav. Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių vidutinio darbo užmokesčio priklausomybė Lietuvoje 2010–2015 m. (sudaryta darbo autorės, pagal atliktos regresinės analizės duomenis)

Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių ir išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimčių priklausomybės galutinė regresinės analizės lygtis:

Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčiai

$$= -24319 + 85,72 \times \text{išduotos paskolos gyvenamajam būstui įsigyti}$$

Determinacijos koeficiento reikšmė $R^2=0,6819$ parodo, kad regresijos modelis paaiškina 68,19 proc. variacijas. Kaip rodo tiesinės regresijos modelis, jei išduotos paskolos gyvenamajam būstui įsigyti (nepriklausomas kintamasis) padidėja vienu vienetu, tuomet nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčiai (priklausomas kintamasis) padidės 85,72 vienetais. Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių ir išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti priklausomybė Lietuvoje 2010–2015 m. pateikta 31 paveiksle.



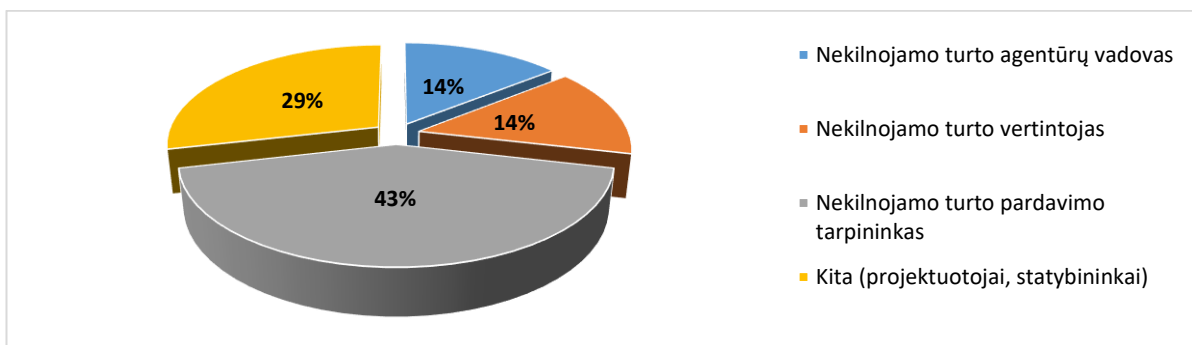
31. pav. Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių ir išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimčių priklausomybė Lietuvoje 2010–2015 m. (sudaryta darbo autorės, pagal atliktos regresinės analizės duomenis)

Atlikus nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių ir ekonominių veiksnių Lietuvoje 2010–2015 m. priklausomybės tyrimą regresinės analizės būdu nustatyta, kad nekilnojamo turto rinkos kainų kitimui turi įtakos keletas ekonominių veiksnių. Didžiausią įtaką, pagal atlikto tyrimo rezultatus, nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčiams turi gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys, vidutinis darbo užmokestis ir išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimtys. Priklausomybės tarp nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių ir BVP, nedarbo lygio, palūkanų normos, tiesioginių užsienio investicijų bei vartotojų kainų indekso tyrimo metu nenustatyta.

4.2. Nekilnojamojo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo Lietuvoje analizė

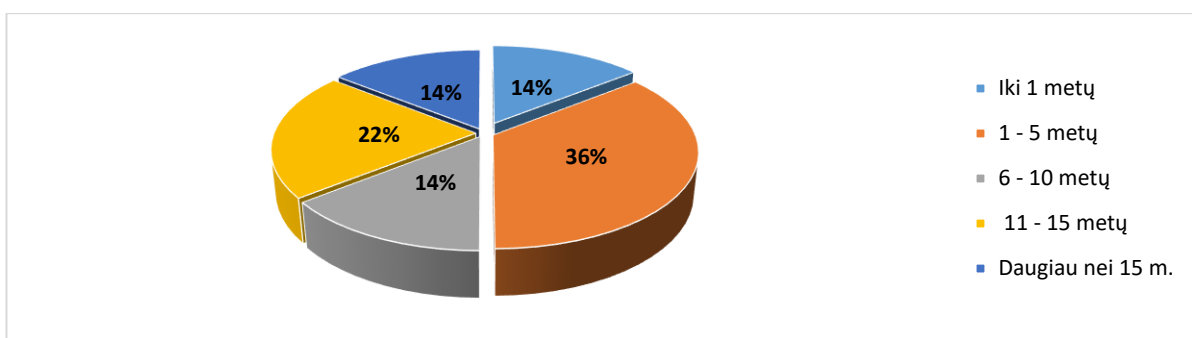
Remiantis darbo metodologijos dalyje pateiktu nekilnojamo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo Lietuvoje tyrimo etapais modeliu bei atlikus nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių ir

ekonominių veiksnių priklausomybės tyrimą išryškėjo statistiškai sunkiai pagrindžiami veiksniai, galintys lemti nekilnojamo turto kainų pokyčius, taip pat probleminės nekilnojamo turto rinkos sritys bei galimos jų sprendimo priemonės. Pagal darbe iškeltas hipotezes suformuluoti teiginiai, kurie galbūt yra reikšmingi ir turi lemiamą poveikį nekilnojamo turto kainų pokyčiams. Dėl šios priežasties buvo sudaryta anketa ir atliktas ekspertinis vertinimas. Ekspertinio vertinimo rezultatai pateikti 2, 3, 4 prieduose.



32. pav. Nekilnojamo turto rinkos ekspertų pareigos (sudaryta darbo autorės, pagal atliktos ekspertinės apklausos duomenis)

Tyrime dalyvavusių 14 nekilnojamo turto rinkos ekspertų pareigos (nekilnojamo turto pardavimo vertintojų, projektuotojų ir statybininkų, nekilnojamo turto agentūrų vadovų, nekilnojamo turto vertintojų, kurios pateiktos 32 paveiksle ir jų darbo patirtis (pateikta 33 paveiksle) bei turima kompetencija, kvalifikacija ir žinios leidžia juos laikyti nekilnojamo turto rinkos ekspertais.



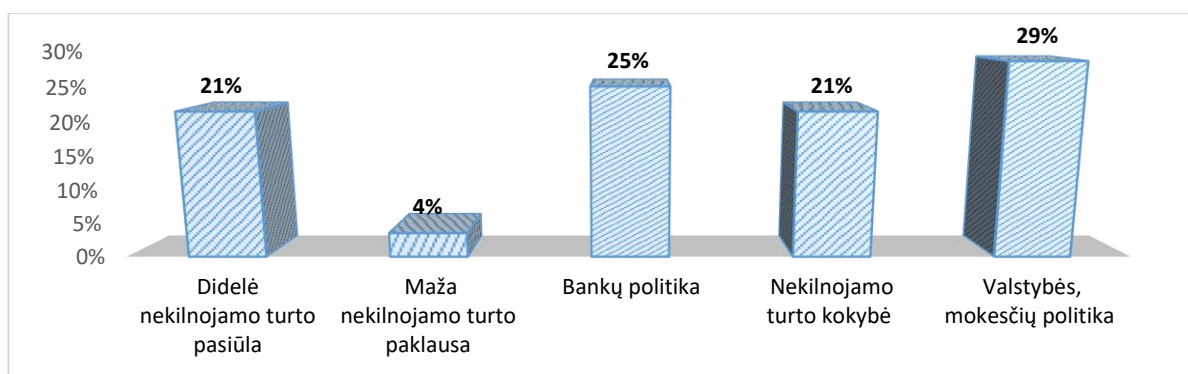
33. pav. Nekilnojamo turto rinkos ekspertų patirtis (sudaryta darbo autorės, pagal atliktos ekspertinės apklausos duomenis)

Nekilnojamo turto rinkos ekspertai anketoje nurodė nekilnojamo turto rinkos problemines sritis. Jų nuomone, problemos šiuo metu labiausiai pasireiškia vykdomoje valstybės ir mokesčių politikoje, atitinkamai tai nurodė 29 proc. respondentų. Šią problemą, ekspertų nuomone, efektyviausiai galima būtų spręsti suteikiant lengvatas tiems, kurie įsigyja pirmą gyvenamą būstą, didinant politinį ir reguliacinį apibrėžtumą (pvz., ne nuolatinis teisės aktų keitimas, o pastovesnis jų galiojimas) bei mažinant emigraciją, žr. 34 paveiksle ir 2 priede.

Bankų politiką kaip probleminę sritį dėl nekilnojamo turto nurodė 25. proc. ekspertų. Šią problemą, ekspertų nuomone, efektyviausia spręsti švelninant išduodamų paskolų sąlygas bei mažinant banko įkainius ir kitus mokesčius, susijusius su paskolos suteikimu ir aptarnavimu, žr. 34 paveiksle ir 2 priede.

21 proc. ekspertų mano, kad nekilnojamo turto rinkos probleminės sritys taip pat yra didelė nekilnojamo turto pasiūla ir nekilnojamo turto kokybė. Didelės nekilnojamo turto pasiūlos problemą, ekspertų nuomone, efektyviausia spręsti praplečiant ir pailginant nekilnojamo turto objektui suteikiamas garantijas, griežtinant nekilnojamo turto statybos leidimų išdavimą ir sudarant sąlygas bei skatinant nekilnojamo turto statytojus ne parduoti, o pirmiausia nekilnojamo turto objektą nuomoti išperkamosios nuomos būdu. Nekilnojamo turto kokybės problemą, ekspertų nuomone, geriausia spręsti naudojant šias priemones: aplinkos prie nekilnojamo turto objekto gerinimą, statytojų ir kitų nekilnojamo turto vystytojų priežiūros vykdymą bei susisiekimo gerinimą, žr. 34 paveiksle ir 2 priede.

Daugelis ekspertų mažos nekilnojamo turto paklausos neįžvelgia kaip problemos ir šį atsakymą rinkosi tik 4 proc. apklaustųjų. Šią problemą, ekspertų nuomone, efektyviausia spręsti skatinant investicijas į nekilnojamą turimą, žr. 34 paveiksle ir 2 priede.



34. pav. Nekilnojamo turto rinkos probleminės sritys (sudaryta darbo autorės, pagal atliktos ekspertinės apklausos duomenis)

Atsakytus ekspertinio vertinimo anketos 5 ir 6 klausimus galima laikyti patikimais, nes apskaičiuotas *Cronbach alfa* koeficientas atitinkamai yra 0,71 ir 0,82. Šis koeficientas rodo anketos klausimų patikimumą ir suformuluotų veiksnių atitikimą siekiant pagrįsti arba paneigti iškeltas hipotezes. Ekspertų nuomonių suderinamumo lygį nusakantis *Kendall* konkordancijos koeficientas 5 ir 6 klausimas atitinkamai yra 0,65. Tai parodo ekspertų susitarimą dėl suformuotų veiksnių svarbos.

Siekiant apibendrinti veiksnius, su kuriais sutinkama ar nesutinkama, daroma prielaida, kad ekspertai sutinka su teiginiu tuo atveju, kai visų atsakymų vidurkis pagal skalę nuo 1 iki 5 yra daugiau nei 3. Remiantis šia prielaida ekspertai pritarė 4 ekonominiams veiksniams ir 6 kitiems veiksniams. Atsižvelgiant į ekspertų sutikimą dėl pateiktų ekonominių ir kitų veiksnių, lemiančių nekilnojamo

turto kainų pokyčius, galima daryti išvadą, kad nekilnojamo turto kainų pokyčius lemia kompleksinis įvairių veiksnių poveikis. Toliau atskirai plačiau analizuojami ekonominiai ir kiti veiksniai, lemiantys nekilnojamo turto kainų pokyčius.

Ekspertų vertinimo ekonominių veiksnių reikšmingumo palyginimui buvo apskaičiuotos ekspertams anketoje pateiktų ekonominių veiksnių skaitinės charakteristikos, kurios pateiktos 16 lentelėje.

16. lentelė. Ekonominų veiksnių (EV), lemiančių nekilnojamo turto kainų pokyčius, ekspertinio vertinimo skaitinės charakteristikos (sudaryta darbo autorės remiantis atliktos apklausos duomenimis)

Nr.	Nekilnojamo turto kainą įtakojantys veiksniai	Skaitinė charakteristika									Požymio paminėjimo dažnis, proc.				
		Vidurkis	Mediana	Moda	Minimalus įvertinimas	Maksimalus įvertinimas	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Asimetrijos koeficientas	Variacijos koeficientas	1	2	3	4	5	
EV1	BVP	3,93	4	4	3	5	0,73	0,11	0,19	-	-	29	50	21	
EV2	Gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys	2,93	3	3	2	4	0,83	0,14	0,28	-	36	36	29	-	
EV3	Išduotos paskolos gyvenamajam būstui įsigyti	3,36	4	4	2	5	0,93	-0,19	0,28	-	21	29	43	7	
EV4	Nedarbo lygis	2,79	2	2	2	5	1,19	1,12	0,43	-	64	7	14	14	
EV5	Palūkanų norma	2,77	2	2	2	4	0,93	0,53	0,33	-	54	15	31	-	
EV6	Tiesioginės užsienio investicijos (TUI)	2,93	3	3	2	4	0,83	0,14	0,28	-	36	36	29	-	
EV7	Vartotojų kainų indeksas (VKI)	3,29	3	3	2	4	0,73	-0,52	0,22	-	14	43	43	-	
EV8	Vidutinis darbo užmokestis (VDU)	3,86	4	4	2	5	0,66	-1,70	0,17	-	7	7	79	7	

*Veiksnių įtaka vertinama naudojant vertinimo skalę nuo 1 iki 5 (1 – visiškai nesutinku, 2 – iš dalies nesutinku, 3 – iš dalies sutinku, 4 – sutinku, 5 – visiškai sutinku)

**Įvertinus ekspertų gautų atsakymų vidurkius iki 3 – laikyti, kad su teiginiu nesutinkama, o nuo 3, kad su teiginiu sutinkama.

Medianos skaitinė reikšmė parodė, kad 75 proc. ekspertų įvertinimas yra ne mažesnis už sutikimą su ekonominiu veiksniumi. Pavyzdžiui, veiksnio EV2 medianos skaitinė reikšmė yra 3, o tai reiškia, kad sutikimą su šiuo veiksniumi ne mažiau kaip 3 balais įvertino 65 proc. ekspertų.

Modos skaitinė reikšmė parodo dažniausiai pasitaikantį ekspertinį veiksnio reikšmingumo vertinimą. Šiuo atveju ekonominis veiksnys pasirenkamas skalėje nuo 1 iki 5 parodo ekspertų nuomonės sutikimo arba nesutikimo įvairovę apklausoje pateiktų ekonominių veiksnių atžvilgiu. Pavyzdžiui, ekonominio veiksnio EV1 ir EV3 modos reikšmė lygi 4, o šių ekonominių veiksnių, pažymėtų įvertinimu 4, paminėjimo dažnis atitinkamai yra 50 proc. ir 43 proc. Dėl šios priežasties

galima teigti, kad nors šių veiksnių modos reikšmė yra vienoda, tačiau didesnis šio įvertinimo paminėjimo dažnis lemia didesnę ekspertų sutikimą su ekonominiu veiksmu. Taip pat galima teigti, kad kuo didesnis yra sutikimas su veiksmu, tuo, ekspertų nuomone, didesnis veiksmo poveikis nekilnojamo turto kainų pokyčiams.

Ekspertinio tyrimo rezultatų vidutinio kvadratinio nuokrypio skaitinės reikšmės svyruoja nuo 0,66 iki 1,19 ir parodo didelį reikšmių išsiskaidymą apie vidurkį. Tačiau ekspertų nuomonių išsidėstymo vidurkis nėra itin didelis. Anketoje ekspertams pateiktų veiksnių vidurkis svyruoja nuo 2,93 (rodo nestiprų nesutikimą) iki 3,93 (rodo nestiprų sutikimą). Kuo vidurkis didesnis, tuo, ekspertų nuomone, veiksmo svarba nekilnojamo turto kainų pokyčiams yra didesnė.

Kuo veiksmo variacijos koeficientas aukštesnis, tuo didesnė veiksnių vertinimo santykinė sklaida. Ji parodo, kurią dalį atitinkamo veiksmo vertinimo vidurkio sudaro sklaida. Anketoje ekspertams pateiktų veiksnių variacijos koeficientų reikšmės svyruoja nuo 0,07 iki 0,42. Tai rodo mažą veiksnių vertinimo sklaidą apie vidurkį. Ekspertinio tyrimo rezultatų asimetrijos koeficiento skaitinės reikšmės svyruoja nuo -1,70 iki 1,12 ir parodo mažą simetriškumą.

Remiantis ekspertų vertinimo rezultatais matyti, jog pritarta 4 ekonominiams veiksmams (EV1, EV3, EV7 ir EV8); kad nekilnojamo turto kainą ir jos pokyčius įtakančiu veiksmu yra BVP sutinka 100 proc. ekspertų; su tuo, kad vidutinis darbo užmokestis – 93 proc.; vartotojų kainų indeksas – 86 proc.; išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti - 79 proc. Ekspertai nesutinka, kad ekonominiai veiksniai EV2, EV4, EV5, EV6 taip pat turi reikšmingą poveikį nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčiams.

*Atlikus nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių ir ekonominių veiksnių Lietuvoje 2010–2015 m. priklausomybės tyrimą regresinės analizės būdu nustatyta, kad didžiausią įtaką, pagal atlikto tyrimo rezultatus, nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčiams turi gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys, vidutinis darbo užmokestis ir išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimtys. Atlikus ekspertinio vertinimo tyrimo analizę nustatyta, kad didžiausią įtaką, ekspertų nuomone, nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčiams turi BVP, vidutinis darbo užmokestis, vartotojų kainų indeksas ir išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimtys. Darant prielaidą, kad reikšmingą įtaką nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčiams turi tie ekonominiai veiksniai, kurie nustatyti tiek regresinės analizės, tiek ekspertinio vertinimo būdu galima teigti, kad nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčius lemia šie ekonominiai veiksniai: **vidutinis darbo užmokestis ir išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimtys**. Dėl šios priežasties **hipotezė Nr. 1**. (H1: „nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčiai priklauso nuo gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių, vidutinio darbo užmokesčio ir išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimčių“) pasitvirtino iš dalies, nes gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys, kaip nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčius lemiantis veiksnys, buvo nustatytas tik regresinės analizės būdu.*

Ekspertų vertinimo kitų veiksnių reikšmingumo palyginimui buvo apskaičiuotos ekspertams anketoje pateiktų kitų veiksnių skaitinės charakteristikos, kurios pateiktos 17 lentelėje.

17. lentelė. Kitų veiksnių (KV), lemiančių nekilnojamo turto kainų pokyčius, ekspertinio vertinimo skaitinės charakteristikos (sudaryta darbo autorės, pagal atliktos apklausos duomenis)

Nr.	Nekilnojamo turto kainą įtakojantys veiksniai	Skaitinė charakteristika									Požymio paminėjimo dažnis, proc.				
		Vidurkis	Mediana	Moda	Minimalus įvertinimas	Maksimalus įvertinimas	Vidutinis kvadratinis	Asimetrijos koeficientas	Variacijos koeficientas	1	2	3	4	5	
KV1	Jei nekilnojamo turto nuomos kaina yra artima įmokos bankui už paskolą dydžiui, suinteresuotas asmuo labiau linkęs įsigyti nekilnojamą turą nei jį nuomotis, net ir tuo atveju jei nėra tikras dėl ateities pajamų.	4,86	5	5	4	5	0,36	-2,29	0,07	-	-	-	14	86	
KV2	Makroekonominių veiksnių pokyčiai, labiau nei mažesni reikalavimai paskolų gavimui, veikia kaip psichologinis skatinantis veiksnys įsigyjant nekilnojamą turą.	3,21	3	3	2	4	0,58	0,03	0,18	-	7	64	29	-	
KV3	Neigiami atsiliepimai apie nekilnojamo turto objektą gali sumažinti suinteresuotų asmenų domėjimąsi juo.	3,93	4	4	3	5	0,62	0,02	0,16	-	-	21	64	14	
KV4	Nekilnojamo turto įsigijimo sprendimui didesnę įtaką turi galimybė gauti paskolą, nei būsto pardavimo kaina.	3,86	4	4	3	5	0,66	0,15	0,17	-	-	29	57	14	
KV5	Nekilnojamo turto įsigijimo sprendimui didesnę įtaką turi lengvesnės sąlygos gauti paskolą, o ne palūkanų dydis.	3,21	3	3	2	5	0,89	0,28	0,28	-	21	43	29	7	
KV6	Nekilnojamo turto mokesčio įvedimas arba jo padidinimas sumažintų pirkėjų skaičių.	2,77	3	3	1	5	1,17	0,15	0,42	15	23	38	15	8	
KV7	Nekilnojamo turto pirkėjai, turėdami reikiamą pinigų sumą nekilnojamo turto objektui įsigyti, yra labiau linkę skolintis lėšas iš banko nei investuoti turimus pinigus.	2,79	3	3	1	4	0,80	-0,61	0,29	7	21	57	14	-	
KV8	Viešojoje erdvėje pateikiama informacija apie nekilnojamą turą gali turėti įtakos nekilnojamo turto sandoriams.	4,21	4	4	3	5	0,70	-0,32	0,17	-	-	14	50	36	

*Veiksnių įtaka vertinama naudojant vertinimo skalę nuo 1 iki 5 (1 – visiškai nesutinku, 2 – iš dalies nesutinku, 3 – iš dalies sutinku, 4 – sutinku, 5 – visiškai sutinku)

**Įvertinus ekspertų gautų atsakymų vidurkius iki 3 – laikyti, kad su teiginiu nesutinkama, o nuo 3, kad su teiginiu sutinkama.

Kitų veiksmų vertinimo atveju medianos skaitinė reikšmė parodė, kad 100 proc. ekspertų įvertinimas yra ne mažesnis už sutikimą su veiksmu. Pavyzdžiui, veiksmo KV2 medianos skaitinė reikšmė yra 3, tai reiškia, kad sutikimą su šiuo veiksmu ne mažiau kaip 3 balais įvertino 93 proc. ekspertų.

Kitų veiksmų vertinimo atveju modos skaitinė reikšmė parodė dažniausiai pasireiškiantį ekspertinį veiksmo reikšmingumo vertinimą. Pavyzdžiui, veiksmo KV3 ir KV4 modos reikšmė lygi 4, o šių veiksmų, pažymėtų įvertinimu 4 paminėjimo dažnis atitinkamai yra 64 proc. ir 57 proc.

Kitų veiksmų vertinimo atveju ekspertinio tyrimo rezultatų vidutinio kvadratinio nuokrypio skaitinės reikšmės svyruoja nuo 0,36 iki 1,17 ir parodo itin didelį reikšmių išsiskaidymą apie vidurkį.

Anketoje ekspertams pateiktų kitų veiksmų vertinimo vidurkio skaitinė reikšmė svyruoja nuo 2,77 (rodo nestiprų nesutikimą) iki 4,86 (rodo stiprų sutikimą).

Kitų veiksmų vertinimo atveju, kaip ir ekonominių veiksmų vertinimo atveju, variacijos koeficientų reikmės svyruoja nuo 0,07 iki 0,42. Ekspertinio tyrimo rezultatų asimetrijos koeficiento skaitinės reikšmės svyruoja nuo -2,29 iki 0,28.

100 proc. apklaustų ekspertų pritarė KV1 veiksmui (KV1 veiksnys: „jei nekilnojamo turto nuomos kaina yra artima įmokos bankui už paskolą dydžiui, suinteresuotas asmuo labiau linkęs įsigyti nekilnojamą turtą nei jį nuomotis, net ir tuo atveju jei nėra tikras dėl ateities pajamų“). Dėl šios priežasties galima teigti, kad nekilnojamojo turto pirkėjai kartais gali priimti neracionalius sprendimus neatsižvelgdami į pajamų pakitimus ateityje ir neanalizavę šalies ekonominės situacijos.

KV4 veiksmui (KV4 veiksnys: „nekilnojamo turto įsigijimo sprendimui didesnę įtaką turi galimybė gauti paskolą nei būsto pardavimo kaina“) pritarė taip pat 100 proc. apklaustųjų ekspertų. 79 proc. ekspertų pritarė KV5 veiksmui (KV5 veiksnys: „nekilnojamo turto įsigijimo sprendimui didesnę įtaką turi lengvesnės sąlygos gauti paskolą nei palūkanų dydis“). Tai dar kartą patvirtina, kad nekilnojamojo turto pirkėjai dėl galimybės pirkti skolintomis lėšomis ne visada priima racionalius sprendimus, nes noras pirkti yra didesnis nei pardavimo kainos ar palūkanų dydžio analizė.

Nepritarimas ir 85 proc. ekspertų prieštaravimas KV7 veiksmui (KV7 veiksnys: „nekilnojamo turto įsigijimo sprendimui didesnę įtaką turi lengvesnės sąlygos gauti paskolą nei palūkanų dydis“) atkreipia dėmesį į tai, kad ne visiems nekilnojamojo turto pirkėjams yra būdingas iracionalius elgesys įsigyjant nekilnojamo turto objektą, kartais pasireiškia ir apdairumas priimant sprendimą dėl lėšų skolinimosi iš banko dėl nekilnojamojo turto įsigijimo.

Ekspertų pritarimas veiksniams KV1, KV4, KV5 ir nepritarimas KV7 iš dalies patvirtina hipotezę Nr. 2 (H2: „palankios sąlygos gauti paskolą nekilnojamam turtui įsigyti iš banko didina nekilnojamo turto sandorių skaičių, o tai skatina nekilnojamo turto kainų didėjimą“). Dėl šios priežasties galima teigti, kad egzistuoja priklausomybė tarp nekilnojamojo turto kainos ir palankių paskolų suteikimo sąlygų.

93 proc. apklaustų ekspertų pritarė KV2 veiksniai (KV2 veiksnys: „makroekonominių veiksnių pokyčiai (labiau nei mažesni reikalavimai paskolų gavimui) veikia kaip psichologinis skatinantis veiksnys įsigyjant nekilnojamą turtą“). Galima teigti, jog *ekspertų pritarimas veiksniai KV2, patvirtina hipotezę Nr. 3* (H3: „Ekonominė šalies situacija – psichologinis veiksnys, lemiantis nekilnojamo turto sandorius“). *Dėl šios priežasties galima daryti prielaidą, kad egzistuoja priklausomybė tarp nekilnojamojo turto kainos ir ekonominės šalies situacijos visumos.*

100 proc. apklaustų ekspertų pritarė KV3, KV8 veiksniai (KV3 veiksnys: „Neigiami atsiliepimai apie nekilnojamo turto objektą gali sumažinti suinteresuotų asmenų domėjimąsi juo“, KV8 veiksnys: „viešojoje erdvėje pateikiama informacija apie nekilnojamą turtą gali turėti įtakos nekilnojamo turto sandoriams“). *Ekspertų pritarimas veiksniai KV3 ir KV8, patvirtina hipotezę Nr. 4* (H4: „Visuomenei prieinama informacija apie nekilnojamą turtą gali turėti įtakos nekilnojamo turto sandoriams ir jų kainai“). *Dėl šios priežasties galima teigti, kad egzistuoja priklausomybė tarp nekilnojamojo turto kainos ir informacija apie nekilnojamojo turto objektus.*

76 proc. apklaustų ekspertų nepritarė KV6 veiksniai (KV6 veiksnys: „nekilnojamo turto mokesčio įvedimas arba jo padidinimas sumažintų pirkėjų skaičių“). Tokio nesutikimo nustatymas charakterizuoja, kad ryšio tarp norminių aktų ir mokesstinės aplinkos kūrimo, ekspertų nuomone, reikšmingos nėra“). *Ekspertų nesutikimas su veiksniumi KV6 paneigė hipotezę Nr. 5* (H5: „Nekilnojamo turto mokesčio įvedimas mažintų nekilnojamo turto sandorių skaičių, o tai skatina nekilnojamo turto kainų mažėjimą“). *Dėl šios priežasties priklausomybė tarp nekilnojamojo turto kainos ir nekilnojamo turto mokesčio įvedimo nustatyta nėra.*

Pagal ekspertų vertinimo rezultatus matyti, kad sutinkama su 6 veiksniais (KV1, KV2, KV3, KV4, KV5 ir EV8) ir nesutinkama su 2 veiksniais (KV6 ir KV7). Dėl šios priežasties nustatyta nekilnojamo turto kainų pokyčių ir paskolų suteikimo sąlygų, ekonominės šalies situacijos visumos bei informacijos apie nekilnojamojo turto objektus veiksnių egzistuoja reikšminga priklausomybė.

Apibendrinant atlikto nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčių veiksnių regresinės analizės ir ekspertinio vertinimo būdu tyrimo rezultatus galima teigti, kad tyrimo tikslas – išsiaiškinti veiksnius, lemiančius nekilnojamo turto kainų pokyčius – įgyvendintas. Siekiant įvertinti ekonominių (statistiškai pagrindžiamų) ir kitų (statistiškai sunkiai pagrindžiamų) veiksnių svarbą Lietuvos nekilnojamo turto rinkos pokyčiams, *iškeltos hipotezės H1 (Nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčiai priklauso nuo gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių, vidutinio darbo užmokesčio ir išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimčių) ir H2 (Palankios sąlygos gauti paskolą nekilnojamam turtui įsigyti iš banko didina nekilnojamo turto sandorių skaičių, o tai skatina nekilnojamo turto kainų didėjimą) patvirtintos iš dalies. H3 (Ekonominė šalies situacija – psichologinis veiksnys, lemiantis nekilnojamo turto sandorius) ir H4 (Visuomenei prieinama informacija apie nekilnojamą turtą, gali turėti įtakos nekilnojamo turto sandoriams ir jų kainai) yra patvirtintos. O H5 (Nekilnojamo turto*

mokesčio įvedimas mažintų nekilnojamo turto sandorių skaičių, o tai skatina nekilnojamo turto kainų mažėjimą) yra paneigta.

Atsižvelgiant į ekspertinio vertinimo rezultatus suformuotos nekilnojamo turto probleminės sritys (pateikiamos rekomendacinės problemų sprendimo priemonės): valstybės ir mokesčių politika (suteikiant lengvatas tiems, kurie įsigyja pirmą gyvenamą būstą, didinant politinį ir reguliacinį apibrėžtumą bei mažinant emigraciją), bankų politika (švelninant išduodamų paskolų sąlygas bei mažinant banko įkainių ir kitų mokesčių, susijusių su paskolos suteikimu ir aptarnavimu), didelė nekilnojamo turto pasiūla (praplečiant ir pailginant nekilnojamo turto objektui suteikiamas garantijas, griežtinant nekilnojamo turto statybos leidimų išdavimą ir sudarant sąlygas bei skatinant nekilnojamo turto statytojus ne parduoti, o nekilnojamo turto objektą pirmiausia nuomoti išperkamosios nuomos būdu), nekilnojamo turto kokybė (gerinant aplinką prie nekilnojamo turto objekto, susisiekimą ir vykdant statytojų ir kitų nekilnojamo turto vystytojų priežiūrą).

Nekilnojamo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo Lietuvoje analizės metodologija (pritaikant analizės etapais modelį) ir tyrimo rezultatai gali būti naudingi:

- gyventojams – priimant racionalius ir argumentuotus sprendimus dėl nekilnojamo turto sandorių sudarymo;
- statybų įmonėms – numatant prioritетines investavimo kryptis ir sąlygas;
- bankams – optimaliam paskolų suteikimo sąlygų valdymui;
- valstybinėms institucijoms – nekilnojamo turto rinkos probleminių sričių, pritaikant numatytas priemones, sprendimui;
- organizacijoms (pavyzdžiui VĮ Registrų centras, Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos turto vertintojų asociacija, Lietuvos turtą ir verslą vertinančių įmonių asociacija, Nekilnojamojo turto agentūrų asociacija ir pan.), kurios galėtų atlikti nekilnojamo turto rinkos analizes ir taip būtų išspręstas jų trūkumo problema.

Atliktą tyrimą vertinant perspektyviniu požiūriu būtų naudinga vėl jį atlikti po kelerių metų, taip atsirastų galimybė įvertinti ir palyginti, kaip kito nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčius lemiantys veiksniai bei nekilnojamo turto rinkos probleminės sritys.

IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS

1. Nuo 2011 m. nekilnojamo turto kainos dėl sumažėjusio pasitikėjimo bankine sistema ėmė kilti, nes padaugėjo atvejų, kai indėliai ar santaupos investuotos į nekilnojamą turimą. Tačiau 2012 m. nekilnojamo turto kainos vėl sumažėjo, o 2013 m. – vėl nežymiai kilo. Tai siejama su stiprėjančia šalies ekonomika bei palankiomis paskolų finansavimo sąlygomis, nes 2013 m. tarpbankinės palūkanų buvo itin mažos. 2014 ir 2015 m. toliau auganti Lietuvos ekonomika, optimistiškesnės gyventojų nuotaikos dėl jų ateities perspektyvų lėmė išaugusią nekilnojamo turto paklausą, kas ir lėmė nekilnojamo turto rinkos kainų augimą. Lietuvoje aktuali nekilnojamo turto rinkos tyrimų trūkumo problema, nes nekilnojamo turto rinkos analizių neatlieka organizacijos, kurios galėtų, o gal net turėtų tai daryti (pavyzdžiui VĮ Registrų centras, Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos turto vertintojų asociacija, Lietuvos turimą ir verslą vertinančių įmonių asociacija, Nekilnojamojo turto agentūrų asociacija ir pan.). Tiesa, nekilnojamojo turto agentūros UAB „Ober-Haus“ ir UAB „Inreal valdymas“ rengia ir pateikia nekilnojamojo turto rinkos apžvalgas, kuriose atsispindi rinkos tendencijos, tačiau šios įmonės plačiai neanalizuoja rinkos kainas veikiančių veiksnių, nėra išsamios bei detalios informacijos, o savo tyrimuose netaiko matematinių – statistinių metodų.

2. Nekilnojamo turto rinka yra mainų procesas tarp pirkėjų ir pardavėjų. Vienokie ar kitokie pirkėjų ir pardavėjų sprendimai šioje rinkoje įtakoja pasiūlos ir paklausos atsiradimą, o ši priklausomybė yra išreiškiama kaina. Skirtingi nekilnojamo turto bruožai lemia nekilnojamo turto supratimą skirtingomis prasmėmis: teisine, ekonomine, fizine bei socialine. Praktikoje dažniausiai nekilnojamas turtas skirstomas pagal nekilnojamojo turto paskirtį: gyvenamasis, komercinis, pramoninis, žemės ūkio paskirties, specialios paskirties, infrastruktūros. Nekilnojamojo turto skirstymas pagal paskirtį palengvina nekilnojamojo turto analizės veiksmus, nes tikėtina, kad tokia analizė padeda greičiau nustatyti nekilnojamojo turto būklę, panaudojimą, rinkos savybių pokyčius ir t. t. Tuo tarpu nekilnojamojo turto rinką taip pat galima skirstyti į smulkesnius segmentus: geografinis veiksnys, kaina, investavimo motyvai, nuosavybės teisės tipas ir pan.

3. Nekilnojamojo turto rinkos vertę lemiantys veiksniai dažniausiai skirstomi į **bendruosius** ir **ekonominius** veiksnius. Bendrieji nekilnojamo turto rinkos vertę lemiantys veiksniai klasifikuojami į stambias grupes: visuotinius ir individualius veiksnius ar objektyvius ir subjektyvius veiksnius. Dažnai išskiriamos pagrindinės nekilnojamo turto rinkos vertę lemiančių veiksnių grupės: ekonominiai, socialiniai, politiniai ir fiziniai. Ekonominiai nekilnojamo turto rinkos vertę lemiantys veiksniai skirstomi į makroekonominius (BVP, infliacija, užimtumas, pajamos, pinigų pasiūlos rodiklius, įskaitant palūkanų normą ir valiutų kursus, TUI ir t.t.) ir mikroekonominius (vidinės nekilnojamo turto rinkos charakteristikos, pvz., išduotų statybų leidimų skaičius, pastatyti pastatai,

pastatų konstrukcijos, plotai ir t.t.). Praktikoje dažniausiai nekilnojamojo turto vertė nustatoma naudojantis lyginamosios (rinkos) vertės metodu.

4. Nekilnojamojo turto rinka yra viena iš sudedamųjų visos ekonomikos dalių bei sąlygoja jos plėtrą, o ekonomikos būklė turi įtakos nekilnojamojo turto rinkai. Kadangi ekonomiką sudaro ir kitos rinkos, tai nekilnojamojo turto rinka siejasi su kitomis rinkomis tokiomis kaip finansų, statybos darbų, statybinių medžiagų, darbo išteklių, vartojimo prekių ir kitomis. Nekilnojamojo turto rinkos plėtra skatina ekonomikos augimą. Nekilnojamojo turto rinkos bei ekonomikos plėtros ciklą kreivės atsižvelgiant į laiko tarpą nesutampa. Nekilnojamojo turto rinkos nuosmukis dažniausiai pastebimas anksčiau nei ekonomikos nuosmukis, o pakilimo laike nekilnojamojo turto rinka tampa svarbiu veiksniumi, kuris skatina kitų rinkų, o kartu ir visos ekonomikos augimą.

5. Nekilnojamojo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo Lietuvoje analizės metodologija sudaryta pritaikant analizės etapais modelį, tyrimo etapai: 1) tyrimo tikslų ir uždavinių nustatymas; 2) 5 hipotezių formulavimas; 3) nekilnojamojo turto rinkos kainų kitimo ir ekonominių veiksnių priklausomybės tyrimas regresinės analizės būdu; 4) Nekilnojamojo turto rinkos kainų kitimo kitų veiksnių vertinimo Lietuvoje tyrimas ekspertinio vertinimo būdu; 5) nekilnojamojo turto rinkos probleminių sričių ir problemų sprendimo priemonių nustatymas; 6) hipotezių patvirtinimas arba paneigimas; 7) išvadų ir rekomendacijų parengimas.

6. Iškeltos hipotezės H1 (Nekilnojamojo turto rinkos kainų pokyčiai priklauso nuo gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimčių, vidutinio darbo užmokesčio ir išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimčių) ir H2 (Palankios sąlygos gauti paskolą nekilnojamam turtui įsigyti iš banko didina nekilnojamojo turto sandorių skaičių, o tai skatina nekilnojamojo turto kainų didėjimą) patvirtintos iš dalies. H3 (Ekonominė šalies situacija – psichologinis veiksnys, lemiantis nekilnojamojo turto sandorius) ir H4 (Visuomenei prieinama informacija apie nekilnojamą turtą, gali turėti įtakos nekilnojamojo turto sandoriams ir jų kainai) patvirtintos. O H5 (Nekilnojamojo turto mokesčio įvedimas mažintų nekilnojamojo turto sandorių skaičių, o tai skatina nekilnojamojo turto kainų mažėjimą) paneigta. Remiantis patvirtintomis hipotezėmis daroma prielaida, kad nekilnojamojo turto kainų pokyčius lemia kompleksinis įvairių veiksnių poveikis, nes tyrimo metu nustatyta, kad reikšmingą įtaką nekilnojamojo turto rinkos kainų pokyčiams turi ekonominiai veiksniai (vidutinis darbo užmokestis ir išduotų paskolų gyvenamajam būstui įsigyti apimtys) ir kiti (statistiškai sunkiai pagrindžiami) veiksniai (paskolų suteikimo sąlygos, ekonominės šalies situacijos visuma bei informacija apie nekilnojamojo turto objektus).

Nekilnojamojo turto probleminės sritys (rekomendacinės problemų sprendimo priemonės): 1) valstybės ir mokesčių politika (lengvatos įsigyjantiems pirmą gyvenamą būstą, politinių ir reguliacinių apibrėžtumų, emigracijos mažinimas); 2) bankų politika (išduodamų paskolų sąlygų švelninimas bei

banko įkainių susijusių su paskolos suteikimu ir aptarnavimu mažinimas), didelė nekilnojamo turto pasiūla (nekilnojamo turto objektui suteikiamos garantijos praplėtimas ir prailginimas, nekilnojamo turto statybos leidimų išdavimo griežtinimas ir nekilnojamo turto statytojų skatinimas ne parduoti, o pirmiausia nekilnojamą turtą nuomoti išperkamosios nuomos būdu), nekilnojamo turto kokybė (aplinkos prie nekilnojamo turto ir susisiekimo gerinimas ir statytojų ar kitų nekilnojamo turto vystytojų priežiūros vykdymas).

Nekilnojamo turto rinkos kainų kitimo veiksnių vertinimo analizės modelis ir tyrimo rezultatai gali būti naudingi: gyventojams – priimant racionalius ir argumentuotus sprendimus dėl nekilnojamo turto sandorių sudarymo; statybų įmonėms – numatant prioritetines investavimo kryptis ir sąlygas; bankams – optimaliam paskolų suteikimo sąlygų valdymui; valstybinėms institucijoms – nekilnojamo turto rinkos probleminių sričių, pritaikant numatytas priemones, sprendimui; organizacijoms, kurios galėtų atlikti nekilnojamo turto rinkos analizes ir taip būtų išspręstas jų trūkumo problema.

Perspektyviniu požiūriu atliktą tyrimą būtų naudinga atlikti po kelerių metų, taip atsirastų galimybė įvertinti ir palyginti kaip keitėsi nekilnojamo turto rinkos kainų pokyčius lemiantys veiksniai bei nekilnojamo turto rinkos probleminės sritys.

LITERATŪRA

1. Aleknavičiaus, A. (2001). Žemės ir kito nekilnojamo turto vertinimas. Kaunas: Akademija.
2. Aleknavičiaus, A. (2007). Nekilnojamojo turto vertinimas: metodiniai patarimai. Kaunas: Lietuvos Žemės Ūkio universitetas.
3. Aleknavičius, A. (2008). Nekilnojamojo turto vertinimas ir rinkotyra: mokomoji knyga. Kaunas: Ardiva.
4. Azbainis V. (2009), Būsto kainų burbulo vertinimo modeliai. Būsto kainų burbulas Lietuvoje, Socialinių mokslų studijos, 1(1): 269-287 p.
5. Azbainis. V. Rudzkienė, V. (2012). Pereinamo laikotarpio ir ekonomikos krizės poveikio nekilnojamo turto rinkai vertinimas. Verslas: teorija ir praktika 12 (2), p.150-161
6. Belinskaja, L. Rutkauskas, V. (2007). Būsto kainų burbulo sprogdimas – problemos vertinimas. Ekonomika T.79, p 161-167
7. Brzeski, W.J.; Dobrowolski, G.; Kozłowski, E.P.; Sędek, S.; Jaruševičius, V.; Mitkus, S. (2006). Nekilnojamojo turto vadovas. Vilnius: Privati erdvė.
8. Cohen V. (2012). Komercinio nekilnojamojo turto rinkos modeliai ir veiksniai globalizacijos kontekste. Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos, Lietuvos turto vertintojų asociacija, Vilniaus universiteto ekonomikos fakultetas, p 18-29
9. Davulis, G. (2009).Ekonomikos teorija. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas.
10. De Greef, I. J., de Haas R. T. (2000). Housing Prices, Bank Lending, and Monetary Policy. DNB, Research Series Supervision Paper 31.
11. Dubinas, V. (1997). Nekilnojamojo turto rinka. Vilnius: Lietuvos informacijos institutas.
12. Europos vertinimo standartai (2016) [žiūrėta 2016-11-01]. Prieiga per internetą http://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf.
13. Galinienė, B. (1999). Turto ekonomika ir vertinimas. Vilnius: BSPB.
14. Galinienė, B. (2004). Turto ir verslo vertinimo sistema, Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla.
15. Galinienė, B., Marčinskas, A. (2004). Lietuvos turto vertintojų branda. Efektyvios turto vadybos link: respublikinės konferencijos medžiaga. Vilnius: LTVA.
16. Galinienė, B.. (1997). Lietuvos turto vertinimo proceso reglamentavimo svarba integruojantis į Europos Sąjungą. Iš: Lietuvos ūkio strategija integruojantis į Europos Sąjungą: mokslinė konferencija.
17. Gasilionis, A., Kasperavičius, R. (2006). Nekilnojamo turto administravimas: mokomoji knyga. Vilnius: Technika.
18. Hu J., Su L., Jin S., Jiang W. (2006). The Rise in House Prices in China: Bubbles or Fundamentals? Economics Bulletin 3(7), 1–8.
19. Jacobus, C. J. (2006). Real estate principles (pp. 574). Mason (Ohio): Thomson/South-Western.
20. Kardelis, K. (2002). Mokslinių tyrimų metodologija ir metodai. Kaunas: Technologija.
21. Kontrimas, V. (2005).Hibridinių skaitinių metodų panaudojimas nekilnojamo turto rinkose, Informacinės technologijos. Konferencijos pranešimų medžiaga. Kau nas: Technologija, Kaunas, p. 141-144.
22. Krikštolaitis R., Ekonometrika. (2006). [žiūrėta 2016-11-15]. Prieiga per internetą <http://msk.vdu.lt/ricardas/Pavasaris/index2.htm>.
23. Leika, M. (2008). Finansų sistemos stabilumas. Centrinio banko tikslas. Pinigų studijos, 1, p. 68–83. [žiūrėta 2016-11-20]. Prieiga per internetą <http://www.lb.lt/lt/leidiniai>.

24. Leika, M., Valentaitė, M. (2007). Būsto kainų kitimo veiksniai ir bankų elgsena Vidurio ir Rytų Europos šalyse. Mokslo darbai. . [žiūrėta 2016-11-20]. Prieiga per internetą <http://www.lb.lt/leika>.
25. Lietuvos bankas. (2016). [žiūrėta 2016-11-15]. Prieiga per internetą <https://www.lb.lt/>.
26. Lietuvos statistikos departamentas. (2016). [žiūrėta 2016-11-21]. Prieiga per internetą <http://www.stat.gov.lt/>.
27. LR Civilinis kodeksas. (2000). [žiūrėta 2016-11-13]. Prieiga per internetą <https://eseimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.107687/CzacpVsiUP>.
28. LR Nekilnojamo turto kadastro įstatymas. (2001). [žiūrėta 2016-11-13]. Prieiga per internetą <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.72C31F8DD98E/CFsCYGGEJZ>.
29. LR Nekilnojamo turto mokesčio įstatymas. (2006). [žiūrėta 2016-11-17]. Prieiga per internetą <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.B4FAA1DD73CF/BDUQszODwO>.
30. LR Nekilnojamo turto vertinimo taisyklės. (2005). [žiūrėta 2016-11-19]. Prieiga per internetą <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalActPrint?documentId=TAR.A7B041BA39C1>.
31. LR Statybos įstatymas. (1996). [žiūrėta 2016-11-19]. Prieiga per internetą <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.F31E79DEC55D>.
32. LR turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas. (1999) [žiūrėta 2016-11-19]. Prieiga per internetą <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.278D4FD8E838/zJkKDKQkJY>
33. Makridakis, S., S.C.Wheelwright, R.J.Hyndman (1998). Forecasting: methods and applications. New York: John Wiley & Sons, 3rd ed., 642 p.
34. McCarthy, J., Peach, R. W. (2004). Are Home Prices the Next “Bubble”? – FRBNY Economic Policy Review 10(3), 1–17.
35. Nunnally, J.C, I. H. Bernstein. (1994). Psychometric theory. New York, NY: McGraw–Hill, 3rd ed., 736 p.
36. Pass, Ch., Lowes, B., Davies, L. (1997). Ekonomikos terminų žodynas. Baltijos bisnis.
37. Peng. W. (2002): What Drives Property Prices in Hong Kong? HKMA Quarterly. Bulletin, August.
38. Pranulis V., (2007). Marketingo tyrimai: teorija ir praktika. Vilnius: Vilniaus Universitetas.
39. Raslanas, S. (2004). S. Raslanas. Žemės vertės mokestis - Lietuvos nekilnojamojo turto mokesčių sistemos reformavimo alternatyva. Verslas: teorija ir praktika, Vol 4, No. 4, Vilnius.
40. Raslanas, S., Šliogerienė, J. (2012). Nekilnojamo turto vertinimas: mokomoji knyga. Vilnius: Technika.
41. Rutkauskas. A.V. (2001). Nekilnojamojo turto plėtotė, investicijos ir rizika. Vilnius: Technika.
42. Simanavičienė, Ž., Keizerienė, E, Žalgirytė, L (2012). Lietuvos nekilnojamojo turto rinka: nekilnojamojo turto ir statybos kainų analizė.
43. Stevenson, S. (2005). Modelling Housing Market Fundamentals: Empirical Evidence of Extreme Market Conditions. Paper Presented at the Housing Fluctuations in Europe: Causes and Policy Options Conference. Madrid, April 8–9.
44. Summers, L. H. 1986: Does the Stock Market Rationally Reflect Fundamental Values? – The Journal of Finance 42(3), 591–600.
45. Tarptautinis valiutos fondas. (2016). [žiūrėta 2016-11-24]. Prieiga per internetą <http://www.imf.org/external/index.htm>
46. Timinskaitė, V. (2011). Statybos ir nekilnojamojo turto rinka ekonominės krizės kontekste//Mokslo darbai

47. Tsatsaronis, K., H.Zhu. (2006). What drives housing price dynamics: cross – country evidence. BIS Quartely Review, March, pp. 65-78.
48. Tupėnaitė L, Kanapeckienė L(2009). Nekilnojamojo turto kainų burbulas ir jo pasekmės Baltijos šalims//Mokslas – Lietuvos ateitis.
49. UAB Ober–Haus. (2016). [žiūrėta 2016-11-24]. Prieiga per internetą <http://www.oberhaus.lt/>.
50. Urbanskienė, R., Vaitkienė, R., Clottey, B. (1998). Rinkos tyrimai ir analizė. Kaunas: Technologija.
51. Venclauskienė, D., Snieška, V., Vasiliauskienė, L (2011). Skirtingos kainos tam pačiam gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto objektui pereinamosios ekonomikos šalyje. Vilnius.
52. VĮ Registrų centras (2016). [žiūrėta 2016-11-03]. Prieiga per internetą <http://www.registrucentras.lt>.
53. Wonnacot, P. (1993). Mikroekonomika. Kaunas.

PRIEDAI

1 priedas. Ekspertinio tyrimo metu ekspertams pateiktos anketos pavyzdys

ANKETA

„NEKILNOJAMO TURTO RINKOS KAINŲ KITIMO VEIKSNIŲ VERTINIMAS LIETUVOJE“

Gerbiamas respondente,

Esu Kauno technologijos universiteto magistrantė ir atlieku tyrimą tema „Nekilnojamo turto kainų kitimo veiksnių vertinimas Lietuvoje“. **Tyrimo tikslas** – išsiaiškinti veiksnius, lemiančius nekilnojamo turto kainų pokyčius.

Būsiu dėkinga, jeigu skirsite 10 min savo laiko ir atidžiai užpildysite šią anketą. Anketa anoniminė, todėl tikiuosi, kad Jūsų nuoširdūs atsakymai padės gauti objektyvius tyrimo rezultatus.

BENDRA INFORMACIJA:

1. Jūsų pareigos:

- Nekilnojamo turto agentūrų vadovas
- Nekilnojamo turto vertintojas
- Nekilnojamo turto pardavimo tarpininkas
- Nekilnojamo turto rinkos tyrėjas
- Banko darbuotojas, dirbantis su nekilnojamo turto paskolomis
- Kita (*įrašykite*) _____

2. Jūsų patirtis nekilnojamo turto rinkoje:

- Iki 1 metų
- 1 - 5 metų
- 6 - 10 metų
- 11 - 15 metų
- Daugiau nei 15 m.

INFORMACIJA SUSIJUSI SU NEKILNOJAMOJO TURTO RINKA:

3. Pažymėkite kur matote nekilnojamo turto rinkos problemines sritis:

- Didelė nekilnojamo turto pasiūla
- Maža nekilnojamo turto paklausa
- Bankų politika
- Nekilnojamo turto kokybė
- Valstybės, mokesčių politika

4. Pažymėkite kokiomis priemonėmis siūlytumėte spręsti įvardintas (pažymėtas) problemines sritis:

Didelė nekilnojamo turto pasiūla

- Leidimų dėl nekilnojamo turto statybos išdavimo griežtinimas
- Reikalavimų nekilnojamo turto statybai didinimas
- Nekilnojamo turto, tik atlikus pilną apdailą, pardavimas
- Nekilnojamo turto objektui suteikiamos garantijos praplėtimas, pailginimas
- Nekilnojamo turto statytojų skatinimas ne parduoti, o pirmiausia nuomoti išperkamosios nuomos būdu

Maža nekilnojamo turto paklausa

- Investicijų į nekilnojamą turtą skatinimas
- Teigiamų lūkesčių dėl ateities perspektyvų formavimas
- Pajamų didinimas
- Gerosios patirties apie nekilnojamo turto objektus, jų įrengimą pasidalijimas
- Teigiamų atsiliepimų apie nekilnojamo turto objektus viešinimas

Bankų politika

- Informacijos apie išduotų paskolų kiekius, nemokius klientus ir pan. viešinimas
- Paskolų sąlygų suteikimo griežtinimas
- Paskolų sąlygų suteikimo švelninimas
- Banko įkainių ir kitų mokesčių, susijusių su paskolos suteikimu ir aptarnavimu mažinimas
- Informacijos apie paskolų suteikimo teigiamus ir neigiamus padarinius viešinimas

Nekilnojamo turto kokybė

- Statytojų ir kitų nekilnojamo turto vystytojų priežiūros vykdymas

- Požiūrio dėl statytojų reputacijos formavimas
- Saugios kaimynystės užtikrinimas
- Susisiekimo gerinimas
- Aplinkos prie nekilnojamo turto objekto gerinimas

Valstybės, mokesčių politika

- Pajamų nelygybės mažinimas
- Visuotinio nekilnojamo turto mokesčio įvedimas
- Politinis ir reguliacinis apibrėžtumas
- Emigracijos mažinimas
- Lengvatos įsigyjantiems pirmą gyvenamąjį būstą suteikimas

5. Įvertinkite nekilnojamo turto kainą įtakojančius ekonominius veiksnius pažymėdami tinkamą balą intervale nuo 1 (visiškai nesutinku) iki 5 (visiškai sutinku):

Nr.	Nekilnojamo turto kainą įtakojančios veiksniai	Vertinimo lygis				
		Visiškai nesutinku	Nesutinku	Nei sutinku, nei nesutinku	Sutinku	Visiškai sutinku
1	BVP	1	2	3	4	5
2	Gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys	1	2	3	4	5
3	Išduotos paskolos gyvenamajam būstui įsigyti	1	2	3	4	5
4	Nedarbo lygis	1	2	3	4	5
5	Palūkanų norma	1	2	3	4	5
6	Tiesioginės užsienio investicijos (TUI)	1	2	3	4	5
7	Vartotojų kainų indeksas (VKI)	1	2	3	4	5
8	Vidutinis darbo užmokestis (VDU)	1	2	3	4	5

6. Įvertinkite nekilnojamo turto kainą įtakojančius veiksnius pažymėdami tinkamą balą intervale nuo 1 (visiškai nesutinku) iki 5 (visiškai sutinku):

Nr.	Nekilnojamo turto kainą įtakojančios veiksniai	Vertinimo lygis				
		Visiškai nesutinku	Nesutinku	Nei sutinku, nei nesutinku	Sutinku	Visiškai sutinku
1	Jei nekilnojamo turto nuomos kaina yra artima įmokos bankui už paskolą dydžiui, suinteresuotas asmuo labiau linkęs įsigyti nekilnojamą turtą nei jį nuomotis, net ir tuo atveju jei nėra tikras dėl ateities pajamų	1	2	3	4	5
2	Makroekonominių veiksnių pokyčiai, labiau nei mažesni reikalavimai paskolų gavimui, veikia kaip psichologinis skatinantis veiksnys įsigyjant nekilnojamą turtą	1	2	3	4	5
3	Neigiami atsiliepimai apie nekilnojamo turto objektą gali sumažinti suinteresuotų asmenų domėjimąsi juo	1	2	3	4	5
4	Nekilnojamo turto įsigijimo sprendimui didesnę įtaką turi galimybė gauti paskolą, nei būsto pardavimo kaina	1	2	3	4	5
5	Nekilnojamo turto įsigijimo sprendimui didesnę įtaką turi lengvesnės sąlygos gauti paskolą, nei palūkanų dydis	1	2	3	4	5
6	Nekilnojamo turto mokesčio įvedimas arba jo padidinimas sumažintų pirkėjų skaičių	1	2	3	4	5
7	Nekilnojamo turto pirkėjai, turėdami reikiamą pinigų sumą nekilnojamo turto objektui įsigyti, yra labiau linkę skolintis lėšas iš banko nei investuoti turimus pinigus	1	2	3	4	5
8	Viešojoje erdvėje pateikiama informacija apie nekilnojamą turtą gali turėti įtakos nekilnojamo turto sandoriams	1	2	3	4	5

NUOŠIRDŽIAI DĖKOJU UŽ JŪSŲ ATSAKYMUS!

2. priedas. Nekilnojamo turto rinkos probleminių sričių ir jų sprendimo priemonių ekspertinio vertinimo rezultatai (sudaryta darbo autorės, pagal atliktos ekspertinės apklausos duomenis)

Eil. Nr.	Nekilnojamo turto rinkos probleminės sritys ir sprendimo priemonės	Ekspertų skaičius	Ekspertų proc.
I	<i>Didelė nekilnojamo turto pasiūla</i>	6	21%
I.1.	Leidimų dėl nekilnojamo turto statybos išdavimo griežtinimas	4	25%
I.2.	Reikalavimų nekilnojamo turto statybai didinimas	2	13%
I.3.	Nekilnojamo turto, tik atlikus pilną apdailą, pardavimas	1	6%
I.4.	Nekilnojamo turto objektui suteikiamos garantijos praplėtimas, pailginimas	5	31%
I.5.	Nekilnojamo turto statytojų skatinimas ne parduoti, o pirmiausia nuomoti išperkamosios nuomos būdu	4	25%
	Viso:	16	100%
II	<i>Maža nekilnojamo turto paklausa</i>	1	4%
II.1.	Investicijų į nekilnojamą turtą skatinimas	2	33%
II.2.	Teigiamų lūkesčių dėl ateities perspektyvų formavimas	0	0%
II.3.	Pajamų didinimas	3	50%
II.4.	Gerosios patirties apie nekilnojamo turto objektus, jų įrengimą pasidalijimas	0	0%
II.5.	Teigiamų atsiliepimų apie nekilnojamo turto objektus viešinimas	1	17%
	Viso:	6	100%
III	<i>Bankų politika</i>	7	25%
III.1.	Informacijos apie išduotų paskolų kiekius, nemokus klientus ir pan. viešinimas	1	6%
III.2.	Paskolų sąlygų suteikimo griežtinimas	1	6%
III.3.	Paskolų sąlygų suteikimo švelninimas	7	39%
III.4.	Banko įkainių ir kitų mokesčių, susijusių su paskolos suteikimu ir aptarnavimu mažinimas	7	39%
III.5.	Informacijos apie paskolų suteikimo teigiamus ir neigiamus padarinius viešinimas	2	11%
	Viso:	18	100%
IV	<i>Nekilnojamo turto kokybė</i>	6	21%
IV.1.	Statytojų ir kitų nekilnojamo turto vystytojų priežiūros vykdymas	6	29%
IV.2.	Požiūrio dėl statytojų reputacijos formavimas	4	19%
IV.3.	Saugios kaimynystės užtikrinimas	0	0%
IV.4.	Susisiekimo gerinimas	5	24%
IV.5.	Aplinkos prie nekilnojamo turto objekto gerinimas	6	29%
	Viso:	21	100%
V	<i>Valstybės, mokesčių politika</i>	8	29%
V.1.	Pajamų nelygybės mažinimas	1	7%
V.2.	Visuotinio nekilnojamo turto mokesčio įvedimas	0	0%
V.3.	Politinis ir reguliacinis apibrėžtumas	2	14%
V.4.	Emigracijos mažinimas	2	14%
V.5.	Lengvatos įsigyjantiems pirmą gyvenamąjį būstą suteikimas	9	64%
	Viso:	14	100%

3 priedas. Nekilnojamo turto rinkos kainą įtakojančių ekonominių veiksnių ekspertinio vertinimo rezultatai (sudaryta darbo autorės, pagal atliktos ekspertinės apklausos duomenis)

Ekspertai (E)	Veiksniai (V)							
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	3	3	4	4	4	3	3	4
2	5	4	4	5	3	2	2	5
3	5	4	4	5	4	4	3	4
4	4	3	4	2	3	4	4	4
5	4	2	3	2	2	2	4	4
6	4	3	3	2	2	3	4	4
7	3	3	4	2	2	4	3	4
8	3	2	2	2	2	3	4	4
9	4	2	2	3	2	2	4	4
10	3	4	5	4	4	2	3	4
11	4	3	3	2	2	4	3	3
12	4	2	3	2	2	3	4	4
13	4	2	2	2		3	2	2
14	5	4	4	2	4	2	3	4
Rangų suma	55	41	47	39	36	41	46	54
Vieta	1	5-6	3	7	8	5-6	4	2

Visi ekspertams pateiktų ekonominių veiksnių vertinimo (1 – visiškai nesutinku, 2 – iš dalies nesutinku, 3 – iš dalies sutinku, 4 – sutinku, 5 – visiškai sutinku) rezultatai

4 priedas. Nekilnojamo turto rinkos kainą įtakančių veiksnių ekspertinio vertinimo rezultatai (sudaryta darbo autorės, pagal atliktos ekspertinės apklausos duomenis)

Ekspertai (E)	Veiksniai (V)							
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	5	3	4	3	3	3	4	4
2	4	3	5	3	4	4	2	3
3	5	4	3	4	4	3	3	4
4	5	3	4	4	3	1	2	5
5	5	3	4	5	2	2	3	5
6	5	3	4	4	4	2	1	4
7	5	3	4	4	3		3	5
8	5	3	3	3	3	3	3	4
9	4	4	4	4	3	4	3	4
10	5	4	4	4	2	5	2	3
11	5	3	3	4	5	3	3	4
12	5	3	4	5	3	2	3	5
13	5	4	4	3	4	3	3	4
14	5	2	5	4	2	1	4	5
Rangų suma	68	45	55	54	45	36	39	59
Vieta	1	5-6	3	4	5-6	8	7	2

Visi ekspertams pateiktų veiksnių vertinimo (1 – visiškai nesutinku, 2 – iš dalies nesutinku, 3 – iš dalies sutinku, 4 – sutinku, 5 – visiškai sutinku) rezultatai