

## **LIETUVOS ŪKIO TRANSFORMACINIAI POKYČIAI: GYVENAMOJO BŪSTO RINKA IR JOS FORMAVIMOSI PRIELAIDOS**

IEVA KVEDARAVIČIENĖ, ZIGMAS LYDEKA

Ekonominių sistemų kaita lemia esminius transformacinius visuomenės ir ūkio procesus, kurių metu atsiranda naujos ūkio sistemos pagrindai ir likviduojamos ankstesnės struktūros ir ryšiai. Transformaciniai procesai apėmė tiek ūkio dalyvius ir jų organizacijas, tiek jų tarpusavio sąveiką. Transformacinių procesų išdava – būtinų rinkos struktūrinių dalių tolygus susiformavimas: pradėjo funkcionuoti darbo, kapitalo ir vartojamųjų prekių rinkos, paslaugų ir informacijos rinkos; formuojasi nekilnojamojo turto rinka. Šių struktūrinių dalių (arba santykiškai savarankiškų rinkų) susiformavimas yra svarbi naujos, savaime besivystančios ekonominės sistemos atsiradimo ir tolesnio funkcionavimo prielaida.

Apie gamybos veiksmų ir vartojamųjų prekių rinkų formavimąsi dažnai diskutuojama mokslinėje literatūroje, o nekilnojamojo turto rinkai skiriama kol kas per mažai dėmesio. Iš tikrųjų veiksmingos nekilnojamojo turto rinkos formavimąsi lemia didelis socialinis jos reikšmingumas, infrastruktūrinė paskirtis, investavimo ir vartojimo procesų pagrįstumas, tolesnis sėkmingas visos ekonomikos funkcionavimas. Todėl šiame straipsnyje ir aptariama nekilnojamojo turto ir pirmiausia gyvenamojo būsto rinka, svarbiausios jos socialinės-ekonominės charakteristikos ir kitimo tendencijos.

### **Nekilnojamojo turto samprata ir socialinės-ekonominės charakteristikos**

Nekilnojamasis turtas – tai žemė ir su ja susiję fiziniai objektai, kurių buvimo vietos negalima pakeisti nekeičiant jų socialinės-ekonominės paskirties ar vertės. Naudojimo požiūriu nekilnojamasis turtas gali būti negyvenamosios ir gyvenamosios paskirties. Kiekvienas nekilnojamojo turto objektas (žemės sklypas ar pastatas) pasižymi skirtingomis fizinėmis charakte-

ristikomis. Priklausomai nuo visuomenės ar šalies, kurioje yra nagrinėjamas nekilnojamojo turto objektas, kultūros skiriamos specifinės institucinės ir ekonominės nekilnojamojo turto charakteristikos.

Nekilnojamasis turtas, kaip prekė, pasižymi tam tikromis charakteristikomis, kurias sąlygiškai galima suskirstyti į:

1. Fizinės nekilnojamojo turto charakteristikas. Šiuo atveju dažniausiai yra skiriami tokie konkretūs nekilnojamojo turto požymiai:

- *nejudamybė*. Žemė fiziškai yra nejudanti geografiniu požiūriu. Tam tikri žemės elementai, pvz., dirvožemis, mineralai, nafta, gali būti perkeltami ir transportuojami, tačiau geografinė žemės sklypo vieta lieka ta pati. Nejudamybė leidžia žemę traktuoti kaip nekilnojamąjį turtą;

- *nesugriauanamumas*. Žemė, kaip erdvė, yra nesunaikinama, ji yra amžina;

- *įvairumas*. Nėra dviejų absoliučiai vienodų sklypų. Žinoma, gali būti panaši sklypų geografinė vieta, tačiau jų dydis, topografinės charakteristikos, taip pat visuomeninė infrastruktūra (pvz., keliai) yra būdingi tik tam tikrai vietai. Be to, išorinė (teigiama ar neigiama) kitų sklypų įtaka nulemia sklypų skirtumus. Įvairumas taip pat lemia žemės, kaip nepakeičiamos prekės, teisinį traktavimą, reikalaujantį specifinio naudojimo ar pardavimo kontrakto vykdymo. Įvairumas yra būdingas ne tik žemei, bet ir pastatams, kadangi jie gali skirtis tarpusavyje dydžiu, statybinėmis medžiagomis, interjeru ar eksterjeru.

2. Institucines-teisines nekilnojamojo turto charakteristikas (čia institucija – tam tikra visuomenės dalis, organizacija, požiūris, įstatymas ar protys). Šiuo atveju skiriami tokie konkretūs instituciniai-teisiniai nekilnojamojo turto požymiai:

- *norminis reguliavimas*. Nekilnojamojo turto, kaip prekės, fizinis ir ekonominis judėjimas yra visapusiškai reglamentuojamas vyriausybės norminiais aktais. Priimti įstatymai apibrėžia fizinės ir ekonominės nekilnojamojo turto judėjimo ribas: leidžia jį privatizuoti, užtikrina nuosavybės teises į jį ir jį tęstinumą; reglamentuoja nekilnojamojo turto pirkimo ir pardavimo sąlygas. Miesto plėtros planai, statybų finansavimas taip pat turi įtakos nekilnojamojo turto gausinimui ir panaudojimui;

- *papročiai, tradicijos*. Jie lemia konkrečios vietovės žmonių mąstymo ir veikimo būdus, tuo pačiu nekilnojamojo turto rinkos formavimąsi, jo paklausos ir pasiūlos pokyčius;

- *turtinių teisių garantas*. Nekilnojamas turtas (pirmiausia – gyvenamasis būstas) vis plačiau naudojamas ne vien pagal tiesioginę paskirtį, bet ir kaip turtinių teisių užstatas imant kreditus.

3. Ekonominės nekilnojamojo turto charakteristikos. Jas gali lemti fizinės ar institucinės-teisinės charakteristikos. Skiriami tokie konkretūs ekonominiai nekilnojamojo turto požymiai:

- *ribotas keičiamumas*. Nekilnojamas turtas, kaip prekė, yra išskirtinis tuo, kad neturi adekvataus pakaitalo, yra svarbus kiekvienam mūsų kaip būtinoji prekė;

- *vietovės prieinamumo kaštai*. Vienas svarbiausių vietovės pasirinkimą lemiančių ekonominių požymių yra jos pasiekimas, kuris gali būti išreikšiamas santykiniais kaštais (pvz., pinigais, laiku ir pastangomis, sąlygojama nekilnojamojo turto konkreto objekto prieinamumu). Jei santykiniai prieinamumo kaštai yra maži, tai nekilnojamojo turto pasiekimas laikomas priimtiniu. Žinoma, visa tai didina nekilnojamojo turto vertę. Kiti veiksniai, lemiantys vietovės pasirinkimą, yra gyventojų skaičiaus kitimo tendencijos, paslaugų lygis, prekybos ir pramonės centrų koncentracija, saulės padėtis, vėjo kryptis, besikeičiantis gyvenimo stilius;

- *žemės absoliutinė stoka*. Fizinė žemės pasiūla bet kokiems praktiniams tikslams yra fiksuota, tačiau erdvės pasiūla yra santykinė. Pinigų, laiko ir pastangų dėka žmogaus sukurta erdvė gali būti padidinta, jei yra padidėjusi jos paklausa;

- *abipusė priklausomybė*. Tai – bendro sklypų naudojimo, gerinimo ir vertės sąveika. Tam tikro nekilnojamojo turto objekto paskirties pakeitimas gali lemti kitų gretimų nekilnojamojo turto objektų paskirtį ar vertę;

- *investicijos trukmė*. Jei nupirktame sklype pradėdamas statyti tam tikras objektas, tai padaryta investicija atsiperka per atitinkamą laikotarpį.

### **Nekilnojamojo turto rinkos specifika**

Nekilnojamojo turto rinka savo pirminę funkciją – erdvės keitimą į pinigų atlieka nustatydama kainas. Jos taip pat yra svarbus kriterijus, leidžiantis apibūdinti ir kitas nekilnojamojo turto rinkos funkcijas:

1) esama erdvė yra pritaikoma naujam alternatyviam naudojimui, remiantis tos erdvės naudotojų poreikiais ir santykinėmis mokėjimo galiybėmis. Nekilnojamas turtas rinkoje paprastai yra parduodamas, kai tai

naudinga tiek pardavėjui, tiek ir pirkėjui. Nekilnojamojo turto rinka perkirsto turto nuosavybės teises pagal finansškai pajėgių nekilnojamojo turto vartotojų prioritetus;

2) nekilnojamojo turto kokybė ir kiekybė nuolat pritaikoma prie besikeičiančių sąlygų. Pasikeitus erdvės naudojimo paskirčiai (pvz., gyvenamoji erdvė pakeičiama į komercinę), ji gali tapti pelningesne. Suprantama, kad erdvės savininkas, kurio ūkiniai veiksmai yra racionalūs, pasinaudotų atsiradusia galimybe ir pakeistų erdvės naudojimo paskirtį;

3) nekilnojamojo turto rinka apibendrina informaciją, reikalingą skirtingiems nekilnojamojo turto rinkos dalyviams. Investuotojai, nuomininkai, statybininkai ar rinkos tarpininkai naudojami informacija apie nekilnojamojo turto pirkimo ir pardavimo sąlygas. Investuotojai nenori mokėti už nekilnojamąjį turtą daugiau nei sugretinamas nekilnojamas turtas yra parduotas. Kita vertus, savininkas nenori parduoti pigiau. Informacija apie nekilnojamojo turto objektų kainas yra labai svarbi siekiant nekilnojamojo turto rinkos stabilumo.

Nekilnojamojo turto rinka teoriškai veikia panašiai kaip ir kitos rinkos. Pagrindinės ekonominės jos charakteristikos yra nekilnojamojo turto paklausa ir pasiūla ir jų pusiausvyros būklė. Tačiau dėl produkto unikalumo, ilgo laikotarpio, reikalingo sukurti naują pasiūlą, atsiranda tam tikrų ypatumų, būdingų tik nekilnojamojo turto rinkai. Panagrinėkime keletą jų, padedančių geriau suvokti nekilnojamojo turto rinkos sampratą:

- nekilnojamojo turto objektai, kurių dydį ar kokybę galima palyginti, daugeliu atvejų parduodami už panašią kainą;
- kainos paprastai yra pastovios, jei paklausa ir pasiūla artima pusiausvyros būklei;
- nekilnojamojo turto pasiūla yra labiau inertiška nei paklausa. Jei paklausa viršija pasiūlą, tai kainoms būdinga didėjimo tendencija. Didesnės kainos, viena vertus, mažina paklausų objektų skaičių, antra vertus, skatina naujų objektų statybą. Vėliau, kai susiformuoja naujas nekilnojamojo turto poreikis, reikia pakankamai laiko, kol bus sukurta nauja pasiūla (pvz., naujos statybos tęsiasi tol, kol paklausa ir pasiūla pasiekia pusiausvyrą);
- jei pasiūla viršija paklausą, tai nekilnojamojo turto kainoms būdinga mažėjimo tendencija. Mažėjančios kainos skatina paklausą, mažėja naujų statybų. Kainos mažėja, kol paklausa ir pasiūla pasiekia pusiausvyros būklę;

- nekilnojamojo turto paklausa yra labiau dinamiška nei pasiūla. Paklausai staiga sumažėjus, pasiūlos perteklius negali būti išimtas iš vienos teritorinės rinkos ir perkeltas į kitą. Tačiau padidėjus paklausai, papildoma pasiūla per trumpą laiką negali būti sukurta;

- nekilnojamojo turto paklausa ir pasiūlos pokyčius veikia pinigų investavimo alternatyvos. Padidėjus ar sumažėjus investavimo aktyvumui vienoje kapitalo rinkų (pinigų, realiojo), atitinkamai koreguojama nekilnojamojo turto paklausa ar jo pasiūla.

Nekilnojamojo turto rinka yra akivaizdus netobulos konkurencijos rinkos, turinčios būdingų tokio tipo rinkos požymių, pavyzdys. Bet kuriuo metu nekilnojamojo turto rinkoje yra santykiškai mažas rinkos dalyvių – pirkėjų ar pardavėjų skaičius. Be to, ribotas vienos rūšies turtinių objektų skaičius jų vienodumo ar pakeičiamumo požiūriais. Nekilnojamasis turtas, kaip prekė, yra labai diferencijuotas įvairiais aspektais – kainos, vietovės, paskirties, rinkos dalyvių ir t. t. Nei pirkėjas, nei pardavėjas nėra pakankamai informuoti apie perkamą ar parduodamą nekilnojamąjį turtą dėl jo unikalumo. Be to, nekilnojamasis turtas negali būti pristatomas į palankesnę teritorinę rinką. Nekilnojamojo turto objektai yra pakankamai stambūs ir brangūs, jie perkami gana retai santykiškai mažos rinkos dalyvių grupės. Be to, kainodarai didelę įtaką turi vyriausybiniis reguliavimas. Dėl šių ir kitų priežasčių nekilnojamojo turto rinka laikoma netobula.

Prieš tai išvardytos nekilnojamojo turto, kaip prekės, charakteristikos lemia jo rinkos specifiką, tam tikrus išskirtinius ypatumus, palyginti su kitų prekių (asmeninio vartojimo prekių, darbo ar kapitalo) rinkomis. Nekilnojamojo turto rinkai būdingos šios specifinės charakteristikos:

- *nekilnojamojo turto rinka yra vietinė (lokali)*. Nekilnojamojo turto pastovumas ir nejudamumas lemia vietinį tokio tipo prekių rinkos pobūdį, pvz., žemės sklypo tam tikroje teritorijoje paklausa ar pasiūla turi susiformuoti savaime, jų negalima paspartinti kitų teritorinių rinkų sąskaita. Vienoje teritorinėje rinkoje esamos nekilnojamojo turto pasiūlos pertekliaus negalima perkelti į kitą teritorinę rinką, kurioje nekilnojamojo turto paklausa padidėjusi;

- *ribotas pasiūlos ir paklausos prisitaikymas prie poreikių kėtimo*. Jam didelės reikšmės turi laiko veiksnys ir nekilnojamojo turto kainų kitimas. Nekilnojamojo turto nejudamybė riboja nekilnojamojo turto pasiūlos ir paklausos pusiausvyrą tam tikrame regione. Žemė yra faktiškai nesunaikina-

ma, o tinkamai prižiūrimi pastatai gali stovėti ilgą laiką. Taigi, jei nekilnojamojo turto paklausa sumažėja, tai per didelė nekilnojamojo turto pasiūla nulemia nekilnojamojo turto kainų kritimą. Ir atvirkščiai, staigus paklausos padidėjimas lemia nekilnojamojo turto kainų kilimą, kadangi papildomų patalpų negalima pastatyti greitai.

Pagal nekilnojamojo turto tipus nekilnojamojo turto rinkos gali būti sąlygiškai suskirstytos į tokias :

- *gyvenamojo būsto* (miestų, priemiesčių, kaimų teritorinės gyvenamojo būsto rinkos);
- *komercinio turto* (biurų, viešbučių, garažų, laisvalaikio praleidimo įstaigų rinkos);
- *pramoninio turto* (gamybinių pastatų, sandėlių rinkos);
- *žemės ūkio objektų rinkos* (dirbamos žemės, fermų, miškų rinkos);
- *specialios paskirties objektų rinkos* (mokyklų, klubų, ligoninių, magistralinių objektų rinkos).

Nekilnojamojo turto rinkos dalyvius taip pat galima klasifikuoti pagal įvairius kriterijus. Pagal veiklos formas nekilnojamojo turto rinkoje galima išskirti statytojus, projektuotojus, tarpininkus, valstybinių žemėtvarkos, urbanistikos institucijų atstovus, sklypų ir pastatų savininkus, nuomininkus. Nekilnojamojo turto rinkos dalyvius galima klasifikuoti ir kitu aspektu – tai fiziniai ir juridiniai asmenys. Paprastai fiziniai asmenys aktyviausiai veikia nekilnojamojo turto – gyvenamojo būsto rinkoje. Tuo tarpu juridiniai asmenys aktyviausi komercinės, pramoninės bei specialiosios paskirties nekilnojamojo turto rinkose. Žemės ūkio rinkoje veikia tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys.

Kadangi dabar Lietuvoje didžiausia ir aktyviausia nekilnojamojo turto rinka yra gyvenamojo būsto rinka, toliau aptarsime šio tipo rinkos formavimo prielaidas ir raidos perspektyvas.

### **Lietuvos gyvenamojo būsto rinkos formavimosi prielaidos**

Atkūrus šalies nepriklausomybę, nekilnojamojo turto ir žemės nuosavybės klausimai vieni pirmųjų tapo politinių diskusijų ir sprendimų objektu. Dar 1990 metais priimtas Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl gyventojų namų statybos kooperatyvų“, pagal kurį, kooperatyvų nariai, visiškai išmokėję pajų už butą, tapo turimo buto savininkais. 1991 metais priimtas Lietu-

vos Respublikos butų privatizavimo įstatymas suteikė teisę nuolatiniams Lietuvos gyventojams įsigyti nuosavybės teise butus, nuomojamus valstybiniame sektoriuje. Šia teise pasinaudojo dauguma valstybinių butų nuomininkų. 1991 metais priimtas Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ ir Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas, įteisinęs privačią žemės nuosavybę. Svarbus teisinis aktas, reglamentuojantis nekilnojamojo turto rinką, yra 1992 metais priimtas Lietuvos Respublikos gyventojų apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis įstatymas. Šis įstatymas nustatė, kad kiekvienas šalies pilietis turi teisę į gyvenamąją patalpą, taip pat įstatymų nustatyta tvarka gali nuomotis gyvenamąsias patalpas iš savivaldybių, kitų juridinių ar fizinių asmenų. Piliečiams nuosavybės teise priklausančių namų, butų skaičius ir jų dydis įstatyme nėra ribojamas.

Išvardyti įstatymai panaikino daugelį iki tol buvusių suvaržymų, ribojančių žmogaus galimybę pasirinkti tinkamą būstą ir gyvenamąją vietą. Butas, namas ar žemės sklypas tapo daugelio žmonių nuosavybės, suteikiančios teisę laisvai juo disponuoti, objektu. Visa tai paspartino gyvenamojo būsto rinkos santykių formavimąsi. Rinkos santykiai ypač akivaizdūs persikirstant gyvenamųjų būstų statybai skirtus išteklius, juos rodo ir prestižinių būstų paklausa, investicijų didėjimas augant butų kainoms. Tačiau pastebėtina, kad vis dėlto rinkos santykiai sudarant gyvenamojo būsto pirkimo ir pardavimo sandorius dar tik formuojasi. Lietuvoje praktiškai nesuformavusi gyvenamojo būsto nuomos rinka, kuri išsivysčiusiose šalyse apima beveik 50 proc. gyvenamojo būsto fondo.

Gyvenamojo būsto rinką vertėtų suskirstyti į dvi santykiškai savarakiškas rinkas:

1) *pirminę rinką*, kuriai būtų galima priskirti naujai statomus gyvenamuosius namus. Šios rinkos potencialių dalyvių elgesį lemia bendra ekonominė padėtis (infliacijos sparta, investicijų apimtis, gyventojų perkamoji galia, kt. reiškiniai) ir ypač statybos verslo apimtis ir ypatumai;

2) *antrinę rinką*: jai priskirtini anksčiau pastatyti ir fizinių bei juridinių asmenų privatizuoti gyvenamieji namai. Ši rinka tam tikru požiūriu yra tarpinė: jos dalyviai turi startinį kapitalą – senos statybos būstą, kuris gali būti pradinė investicija įsigyjant naujos statybos būstą pirminėje rinkoje. Be to, antrinė rinka užtikrina žmonių, kurių pajamos yra ribotos, gyvenamojo būsto paklausą.

Minėtose rinkose gyvenamasis būstas akivaizdžiai skiriasi vartojamomis charakteristikomis. Todėl konkurencija tarp pirminės ir antrinės rinkos dalyvių yra tam tikru požiūriu sąlyginė.

Svarbiausi ekonominiai gyvenamojo būsto rinkos parametrai yra jo paklausa, pasiūla ir rinkos kaina. Todėl šių parametrų visapusišką atsiskleidimą galima laikyti esminėmis gyvenamojo būsto rinkos formavimosi prielaidomis.

Pagrindiniai veiksniai, lemiantys gyvenamojo būsto paklausos formavimąsi, yra šie:

*1. Gyventojų skaičius.* Kitiems veiksniams nekintant, gyvenamųjų namų paklausos (žinoma, ir visų nekilnojamojo turto formų) didėjimas pirmiausiai priklauso nuo gyventojų skaičiaus augimo. Kadangi žemės pasiūla yra absoliučiai ribota, todėl išaugusi nekilnojamojo turto paklausa paprastai sukelia didesnes žemės kainas. Taigi gyventojų skaičiaus augimas paprastai lemia nekilnojamojo turto vertės didėjimą. Lietuvoje, nors gyventojų skaičius ir mažėja, tačiau nekilnojamojo turto kainos kyla. 1996 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 3,71 mln. gyventojų, iš jų – 1,19 mln. kaime (32 proc. bendro jų skaičiaus). Nuo 1990 m. gyventojų prieaugio tempai ėmė kristi, o 1992 m. pirmą kartą pokario laikotarpiu bendras gyventojų skaičius ėmė mažėti. Tai nulėmė gyventojų reemigracija į buvusias TSRS respublikas. Be to, ėmė mažėti gimstamumas ir didėti mirtingumas. 1992 m. gyventojų skaičius sumažėjo 10 000 žmonių, o 1994 m. – 6 000 žmonių. 1994 m. natūralus gyventojų prieaugis buvo neigiamas. Tokiam demografiniam pasyvumui turi įtaką sunki ekonominė padėtis, butų problema, bedarbystė. Esant tokiam žemam gimstamumui (11,5 proc.), viena moteris per savo gyvenimą nepagimdys jau ir dviejų vaikų. Vadinasi, ateityje gyventojų skaičius dėl gimstamumo nedidės. Mirtingumo koeficientas 1994 m. sudarė 12,5 proc., t.y. 21 proc. daugiau nei 1989 m. Remiantis gyventojų demografinėmis prognozėmis, vyresnio amžiaus gyventojų Lietuvoje ir toliau daugės. Tai gali lemti mažos kvadratūros butų poreikį.

*2. Gyventojų perkamoji galia.* Jos požiūriu gyvenamojo būsto rinkai būdinga ribota paklausa. Gyvenamasis būstas priskiriamas tai prekių kategorijai, kurios potencialioji paklausa priklauso nuo žmonių realiųjų pajamų. Todėl neverta tikėtis paklausos padidėjimo, kol gerokai neišaugs vidutinis gyventojų pajamų lygis. Gyventojų skaičiaus padidėjimas reiškia padidėjusią nekilnojamojo turto paklausą tik kai tie gyventojai yra mokūs.



Vienas iš perkamosios galios rodiklių yra nacionalinių darbo išteklių būklė. Nedarbo lygis Lietuvoje nuo 5,4 proc. 1995 m. vasario mėn. išaugo iki 8,2 proc. 1996 m. vasario mėn. Kitas svarbus veiksnys, turintis įtakos gyventojų perkamajai galiai, yra kasmetinis bendrojo nacionalinio produkto vertės pokytis. Lietuvoje bendrojo nacionalinio produkto augimas per 1996 metus sudarė 3,7 proc., o infliacijos tempai siekė 17 proc. Suprantama, kad padidėjus BNP augimo tempams ir sumažėjus infliacijos lygiui, gyventojų perkamoji galia išaugs.

Analizuojant gyventojų perkamąją galią, svarbu atsižvelgti į gyventojų pajamų struktūrą. Nors dabar didelė dalis gyventojų pajamų yra išleidžiama kasdienėms reikmėms, tačiau laisvai disponuojama pajamų dalis lemia potencialią nekilnojamojo turto paklausą. Kai laisvosios pajamos didėja sparčiau negu infliacijos tempai, tuomet nekilnojamojo turto paklausa yra pakankamai didelė. Pagal gaunamas pajamas galima skirti tokias pagrindines Lietuvos gyventojų grupes :

- turtingos šeimos (dabartinės mėnesinės pajamos viršija 20 000 Lt);
- pasiturinčios šeimos (dabartinės mėnesinės pajamos viršija 5 000 Lt);
- šeimos, gaunančios vidutines pajamas (dabartinės mėnesinės pajamos nuo 1000 iki 5 000 Lt);
- šeimos, gaunančios mažas pajamas (dabartinės mėnesinės pajamos neviršija 1 000 Lt).

Didesnė Lietuvos gyventojų dalis gauna mažas pajamas ir, suprantama, kad be valstybės pagalbos nepajėgi įsigyti nuosavą gyvenamąjį būstą tiek pirminėje, tiek ir antrinėje rinkose.

**3. Vyriausybinių reguliavimas.** Tam tikri priimti įstatymai gali veikti būsto paklausą. Pvz., priimtas įstatymas dėl gyvenamųjų namų grąžinimo savininkams padidino butų paklausą antrinėje rinkoje (žinoma, iš dalies ir pirminėje) vien todėl, kad buvę grąžintinų savininkams namų nuomininkai priversti įsigyti savo butus. 1993 m. buvo 7 993 nuomininkų šeimos, kurias reikia išskeldinti iš savininkams grąžintinų namų, o 1994 m. tokių šeimų jau buvo 11 294.

**4. Pinigų investavimo alternatyvos.** Pastaruoju metu Lietuvoje laisvai disponuojami gyventojų pinigai gali būti investuojami į nuosavą verslą, bankus, vertybinius popierius, nekilnojamąjį turtą. Kol bankų mokamos palūkanos yra nedidelės, o infliacijos tempai žemi, tol investicijos į nekilnojamąjį turtą tebėra populiarios. Visos investavimo rinkos yra tarpusavyje

glaudžiai susijusios – aktyvumo padidėjimas vienoje gali sumažinti aktyvumą kitose. Nekilnojamas turtas, kaip investavimo objektas, turėtų likti populiarus tol, kol kitos investicijų rinkos yra santykiškai pasyvios. Dabar Lietuvoje labiau pasyviomis investavimo formomis tapo pinigų investavimas į bankus, nuosavą verslą. Suaktyvėjus pinigų investavimui į vertybinius popierius pirmomis 1997 metų savaitėmis, susidomėjimas nekilnojamoju turto, kaip investavimo objektu, taip pat sumažėjo. Atcityje svarbus vaidmuo nekilnojamojo turto rinkoje turėtų tekti netiesioginiam investavimui (t. y. turto akcijų įsigijimui). Be to, veiksminga išperkamosios nuomos sistema turėtų tapti reikšmingu veiksniu pasirenkant investavimo objektą.

Pagrindiniai veiksniai, lemiantys nekilnojamojo turto pasiūlos formavimąsi, yra tokie:

**1. Turimo gyvenamojo fondo būklė ir jos pokyčiai.** Dabartinė gyvenamojo būsto pasiūla nuolat kinta dėl :

1) turimo antrinėje rinkoje gyvenamojo fondo *sumažėjimo*, kurį sukelia gyvenamųjų pastatų netinkamas eksploatavimas, nugriovimas, naujas pritaikymas. Lietuvoje didelė dalis gyvenamųjų būstų yra pastatyta prieš 50–60 metų (ar dar anksčiau) ir todėl jų susidėvėjimo laipsnis yra didelis. Taip pat padidėjus komercinės paskirties patalpų paklausai dalis gyvenamųjų patalpų miestų centruose buvo nupirkta ir pritaikyta komerciniam naudojimui. Žinoma, tai sumažino gyvenamųjų patalpų pasiūlą antrinėje rinkoje;

2) pirminės rinkos gyvenamojo fondo *padidėjimo*, kurį sukelia naujų gyvenamųjų būstų statyba, esamų rekonstravimas ar naujas pritaikymas. Pvz., dalis Lietuvoje populiarių kolektyvinių sodų namų buvo permodeliuoti ir pritaikyti nuolat gyventi. Suprantama, kad tai padidino gyvenamojo būsto pasiūlą. Tačiau 1996 m. gyvenamojo būsto pasiūla Lietuvoje santykiškai sumažėjo, palyginti su 1993 m., kuomet pasiūla viršijo paklausą net 30 proc.

**2. Naujų statybų aktyvumas.** Išlaidos naujoms statyboms Lietuvoje yra priimtinas šios pramonės ir nekilnojamojo turto pasiūlos rodiklis. Statistikos departamento duomenimis, Lietuvoje statybų apimtis tebemažėja: 1995 m. joms skirta maždaug dešimtdaliu lėšų mažiau nei 1994 m. ir todėl 1995 m. buvo pastatyta net 68 proc. mažiau butų, palyginti su 1990 m. Vertėtų pažymėti ir tokį charakteringą Lietuvos gyvenamojo būsto rinkos pasiūlos komponentą, kaip gausybė jau keletą metų bestovinčių Lietuvos

miestuose nebaigtų statyti įvairaus dydžio ir vertės individualių gyvenamųjų namų. Didėjantys statybos kaštai neleidžia užbaigti anksčiau pradėtų statybų, išaldo žmonių pajamas, negerina gyvenimo sąlygų. Visa tai skatina pertvarkyti statybos pramonę, kurti ir naudoti joje pigesnes technologijas, statybines medžiagas. Priešingu atveju gyvenamojo būsto pasiūla labai ribos jo paklausą.

**3. Laisvos žemės pasiūla.** Politiniai ir socialiniai pokyčiai ženkliai paveikė laisvos žemės, kuri gali būti panaudota nekilnojamojo turto rinkai plėsti, atsiradimą. Dabar Lietuvoje yra pakankamai didelė laisvos žemės pasiūla (išskyrus miestus, kuriuose vieno aro kaina dėl laisvos žemės stokos gali siekti net 2–5 tūkst. JAV dolerių). Tačiau kaimo vietovėse ir užmiesčiuose žemės rinka praktiškai dar nesusiformavusi.

**4. Vyriausybės reguliavimas.** Priimti įstatymai, leidžiantys privatizuoti, pirkti ar parduoti nekilnojamąjį turtą, padėjo formuotis gyvenamojo būsto rinkai. Jo pasiūla ypač padidėjo, kai sovietų armija pasitraukė iš Lietuvos. Dabar gyvenamojo būsto pasiūla Lietuvoje santykiškai sumažėjo, palyginti su 1993 m., kai pasiūla viršijo paklausą net 30 proc. Tai galima paaiškinti tiek mažėjančiomis statybų apimtims, tiek ir padidėjusia gyventojų perkamąja galia (tokia padėtis leido daliai gyventojų įsigyti būstą). Vis dėlto didžiausią poveikį turėjo sumažėjusios statybos ir didesni statybų kaštai. Kol naujo gyvenamojo būsto statyba kainuos kelis kartus daugiau, nei senos statybos būsto pirkimas, tol didės šio tipo butų paklausa. Žinoma, tai neskatina investicijų į naujas statybas didėjimo.

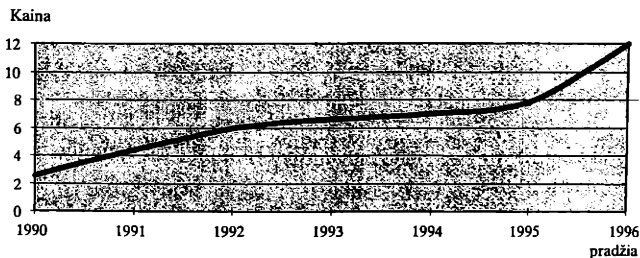
Apskritai padidėjus gyvenamojo būsto pasiūlai jo vertė turi tendenciją mažėti. Pvz., išaugus vieno tipo būsto pasiūlai, gali sumažėti kito tipo būsto vertė. Tai tinka seno tipo statybų butų rinkai.

Gyvenamojo būsto rinkos kainoms yra būdinga plati diferenciacija, lemiamą tiek paklausos ir pasiūlos pokyčių, konkurencijos, teritorinių skirtumų, tiek ir gyvenamojo būsto vartojamųjų charakteristikų įvairovės.

Lyginant antrinės gyvenamojo būsto rinkos ir pirminės rinkos kainas, t. y. su einamaisiais naujų namų statybų kaštais ir sklypų kainomis, galima stebėti, kaip rinka gali padidinti ar sumažinti senesnių namų vertę. Pirminės rinkos kainų sumažėjimo riba – gyvenamųjų namų statybos savikaina. Dabar gyvenamųjų namų statybos savikaina dažnai viršija antrinės rinkos kainų lygį. Gyvenamojo būsto paklausos poveikis statybos savikainai mažėti praktiškai nėra juntamas. Konkrečios rinkos kainų pokytis, viena vertus,

priklauso nuo vartojamųjų gyvenamojo būsto charakteristikų – pastato tipo, vietovės pokyčių, antra vertus – nuo visuminės gyvenamojo būsto rinkos pokyčių. Taip pat galima lyginti kainas skirtingose vietovėse ir tokiu būdu išsiaiškinti tų vietovių patrauklumą ir būsto paklausą jose. Patraukliausios ekologiškai švarios, nuo miesto centro per daug nutolusios vietovės. Jose kainos yra daug didesnės.

Nagrinėjant gyvenamojo būsto kainų dinamiką, galima stebėti, kaip ir kokių greičiu keičiasi kainos, ar yra kainų skirtumų tarp pirminės ir antrinės rinkų skirtingose teritorijose. Kainos judėjimo kryptis ir tempas rodo, kokia yra pajėgi ar silpna rinka. Pastaruoju metu Lietuvoje gyvenamojo būsto kainos kyla sparčiau nei kitų prekių kainos. Per metus, t. y. nuo 1995 m. vasaros, vieno kambario butai Vilniuje pabrango apie 50 proc. Kituose šalies miestuose taip pat akivaizdžiai pabrango vieno, dviejų kambarių butai. Gyvenamojo būsto kainų judėjimo kryptis ir greitis rodo, jog nekilnojamojo turto kainų tendencijas vertėtų lyginti su bendromis šalies ekonomikos tendencijomis. Nekilnojamojo turto kainos Lietuvoje kyla sparčiau nei bendras kainų lygis (pav. parodyta, kaip kito vieno kambario buto kaina Vilniuje).



Pav. Vidutinės vieno kambario buto kainos Vilniuje dinamika (tūkst. JAV dolerių)

Vidutinė standartinio vieno kambario buto kaina Vilniuje per 1990–1996 metus pakilo net šešis kartus. Didžiausias kainos augimas buvo 1995 m. pabaigoje ir 1996 m. pradžioje. Tai lėmė Lietuvos bankų krizė, kai žmonės nepanoro laikyti laisvų pinigų nepatikimuose bankuose ir pradėjo juos investuoti į nekilnojamąjį turtą. Per pirmą 1996 m. ketvirtį nedidelių butų

kainos Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje ir Palangoje išaugo iki 30 proc. Mažesniuose Lietuvos miestuose butų kainų augimas nebuvo didelis.

Gyvenamojo būsto rinkose kainos gali tolygiai didėti, jeigu nėra esminių paklausos ir pasiūlos pokyčių. Tokia padėtis Lietuvos gyvenamojo būsto rinkoje buvo pastebima 1993–1994 metais. Tačiau kai gyvenamojo būsto kainos netobulos konkurencijos rinkoje yra dirbtinai mažinamos, pardavėjai susilaiko nuo sandorių sudarymo ir dažniausiai išlaukia kainų mažinimo periodą. Kitaip tariant, jie nutaria išimti siūlomą objektą iš rinkos nei parduoti jį pigiau. Tokiu būdu pirmiausia sumažėja ne kainos, o pardavimų skaičius. Laikui bėgant potencialūs pirkėjai arba sugrįžta į rinką su dirbtinai sumažintomis kainomis, arba nekantrūs pardavėjai sumažina kainas ir taip sugundo pirkėją pirkti. Verta palyginti tos pačios nekilnojamojo turto rūšies dabartinių pardavimų apimtį su pardavimų apimtį praėjusiuose metais: kainų ribos padidėjo ar sumažėjo; kiek ilgai užtrunka parduoti nekilnojamąjį turtą rinkoje? Dabar populiarių vieno dviejų kambarių butų už realią kainą galima parduoti per valandą – tai rodo, jog maža būsto rinka yra labai aktyvi. Tuo tarpu didelių butų ir brangių individualių namų rinka santykiškai pasyvi: tiek siūloma, tiek ir perkama santykiškai mažai; pardavimas gali labai ilgai trukti.

Pagrindinės priežastys, patiesinančios investicijas į gyvenamąjį būstą, yra šios:

- gyvenamasis būstas neturi lygiavertės pakaitalo ir yra būtinas kiekvienam šalies gyventojui. Gyvenamojo būsto vertingumą didina esamas absoliutus gyvenamųjų patalpų trūkumas;
- investicijų saugumas dėl ilgalaikio gyvenamojo būsto fizinio eksploatavimo, laikant jį palankioje būklėje. Nuo fizinės rizikos galima apsidrausti iš anksto;
- neigiamo infliacijos poveikio išvengimas. Dažniausiai manoma, kad nekilnojamasis turtas (iš jo ir gyvenamasis būstas) yra geriau apsaugotas nuo neigiamo infliacijos poveikio nei kitos investicijų rūšys. Žinoma, galimi tam tikri trumpalaikiai turto vertės pokyčiai dėl paklausos ir pasiūlos veiksnių poveikio;
- stabilios pajamos, nuomojant gyvenamąjį būstą;
- vertės didėjimas. Gyvenamojo būsto vertės didėjimą gali sąlygoti infliacija, taip pat paklausos ir pasiūlos pokyčiai nekilnojamojo turto rinkoje. Vertės pokyčiai dėl infliacijos nepaveikia savininko gerovės, tačiau santyki-

niai vertės pokyčiai yra svarbūs potencialiam investuotojui. Santykinis gyvenamojo būsto vertės pokyčius gali sukelti gyventojų skaičiaus mažėjimas kaimo vietovėse, specifiniai žemės pertvarkymai, konkuruojančių turto rūšių pasiūlos mažėjimas, vartotojų skonio ir prioritetų pokyčiai ir kt.;

- investicijų kontrolė, įgalinanti gyvenamojo būsto savininkus tiesiogiai valdyti savo investicijas. Tiesioginis investicijų valdymas yra apsunkintas, jeigu viešai įsigijami vertybiniai popieriai arba pinigai padedami į bankus.

Lietuvos gyvenamojo būsto rinkos socialinius-ekonominius parametrus ateityje turėtų lemti šios tendencijos:

- 1) paklauso požiūriu turėtų keistis gyvenamojo būsto vartojamosios charakteristikos – turėtų mažėti plokštinių konstrukcijų daugiaaukščių namų paklausa ir didėti individualių projektų mažiems namams poreikis;

- 2) pasiūlos požiūriu gyvenamųjų namų statybos technologija ir projektai turės būti orientuojami į statybos savikainos mažinimą ir investicijų rentabilumo padidinimą. Tai turėtų privilioti privačias investicijas į gyvenamųjų namų statybos sferą. Privačios investicijos į gyvenamųjų namų statybą taip pat turėtų padidėti dėl biudžetinio finansavimo apimčių apribojimo;

- 3) bendro ekonomikos lygio kilimas turėtų lemti gyventojų pajamų didėjimą, tuo pačiu ir galimybę įsigyti gyvenamąjį būstą už privačias investicijas.

#### L I T E R A T Ū R A

1. Adams A. Investment. Graham and Trotman Ltd., 1995.
2. Batts, R. M. and Silas J. Ely. Basic Real Estate Appraisal. New Jersey: Prentice Hall, 1994.
3. Brett M. Property and Money. The Estates Gazette Ltd., 1990.
4. Dasso, J. and Alfred A. Ring, James D. Shilling. Real Estate. New Jersey: Prentice Hall, 1995.
5. Ford, D. A. Fundamentals of Real Estate Investment for Decision Makers. St. Paul, MN: West Publishing Company, 1994.
6. Galaty, F. W. and Wellington J. Allaway. Modern Real Estate Practice. Chicago: 1985.
7. Harwood, B. M. and Jacobus, Ch. J. Real Estate. An Introduction to the Profession. New Jersey: Prentice Hall, 1993.
8. Jaffe, A. J. and Sirmans, C. F. Fundamentals of Real Estate Investment. New Jersey: Prentice Hall, 1989.
9. Kelly, J. E. The Practice of Banking. London: Pitman Publishing, 1987.
10. Larsen, J. E. Real Estate Principles and Practices St. Paul, MN: West Publishing Company, 1994.
11. Winfield, R. G. Investment. Northwick Publishers, 1993.

**TRANSFORMATIONAL CHANGES IN THE LITHUANIAN ECONOMY :  
THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET AND ITS FORMATION PREMISES**

**Ieva Kvedaravičienė, Zigmās Lydeka**

**S u m m a r y**

While the formation of a market of production factors and a consumer market is often discussed in scientific literature, there is still not enough attention paid to the real estate market. The formation of an effective real estate market is conditioned by its high social importance, its infrastructural purpose, its validity of investing and consuming processes, and, finally, the successful functioning of the entire economy. The concept of real estate, socio-economical characteristics, and the specificity of the real estate market are analysed in this article. The largest and most active part of the Lithuanian real estate market is a residential one, so most attention in this article is focused on formation premises and development perspectives of this kind of real estate market.

The residential real estate market can be classified into two relatively independent markets:

- the primary market, which consists of buildings which are now the process of construction (they have not yet been built or have just been built). Participants' behaviour in this market is influenced by the general economic situation (rates of inflation, the volume of investment, purchasing power) and the size and peculiarities of the construction business.
- the secondary market, which consists of earlier constructed buildings which are now privatized by individuals and institutions. In some aspects, this market is intermediate: the participants have a starting capital—an old building or apartment – which can play the role of a starting investment in buying a new building (or apartment ) in the primary market; therefore, the secondary market ensures a demand for residential real estate for residents who have a low income.

The main parameters of the residential real estate market are the following: the demand for residential real estate and factors of its formation; the supply of residential real estate and factors of its formation. Residential real estate prices and their dynamics in primary and secondary markets are also analysed and illustrated with statistical data. At the end of this article the main reasons it is worth white to invest in residential real estate, are given. Tendencies that can influence the Lithuanian residential real estate market's socio-economical parameters in the future are also given.