

STATYBOS IR NEKILNOJAMOJO TURTO RINKA EKONOMINĖS KRIZĖS KONTEKSTE

Vaida Timinskaitė

Vilniaus Gedimino technikos universitetas

El. paštas: vatimin@gmail.com

Santrauka. Nagrinėjama statybos ir nekilnojamojo turto rinkos situacija ekonominės krizės kontekste. Apžvelgti ekonominės krizės veiksniai turėję lemiamą įtaką neigiamai statybos ir nekilnojamojo turto rinkos situacijai: rinkos dalyvių lūkesčiai, vyriausybės vykdoma mokesčių politika, bankų kreditų suteikimo politika bei nekilnojamojo turto kainų burbulo sprogimas. Analizuojama statybos ir nekilnojamojo turto rinkos konjunktyūros elementų situacija. Sudaryta bei pateikta krizės poveikio statybos ir nekilnojamojo turto rinkai apibendrinamoji schema.

Reikšminiai žodžiai: ekonominė krizė, statybos ir nekilnojamojo turto rinka, rinkos dalyvių lūkesčiai, nekilnojamojo turto kainų burbulas.

Įvadas

Statybos ir nekilnojamojo turto rinkos situacija yra susijusę bei priklauso nuo nacionalinės ekonomikos vystimosi. Gerėjant ekonominei situacijai šalyje (didėjant gyventojų užimtumui, pajamoms, mažėjant kreditavimo palūkanoms ir kt.) statybų aktyvumas didėja, tačiau jei ekonominė situacija šalyje pablogėja – statybų apimtys ima ženkliai mažėti.

Akivaizdus tokio statybų ir šalies ekonomikos ryšio atspindys – pastarųjų metų situacija. 2008 m. Lietuvą bei pasaulį ištikusi ekonominė krizė visų pirma skaudžiai atsiliepė statybų ir nekilnojamojo turto rinkai. Šalį apėmus statybų bumai buvo suformuoti besitęsiančio šalies ekonomikos augimo: išaugusių gyventojų pajamų bei didėjančios bendros gerovės, išprovokavusios gyventojų lūkesčių didėjimą dėl tolimesnio vis gerėjančio gyvenimo lygio ir kokybės. Kartu su ekonomikos vystymusi ir gyvenimo lygio gerėjimu, esamas nekilnojamojo turto fondas tapo per mažas rinkos poreikiams. Turint omenyje statybos proceso specifiką, procesų ilgalaikiškumo pobūdį, buvo neįmanoma patenkinti staiga padidėjusios statybos produktų (gyvenamųjų pastatų, komercinių patalpų, infrastruktūros objektų ir kt.) paklausos. Susidariusi milžiniškos paklausos ir deficitinės pasiūlos situacija ir nulėmė statybų bumą.

Šalį apėmus statybų bumai įtakoję daugybės neigiamų reiškinių atsiradimą. Sparčiai augant statybų apimtims ėmė didėti statybinių medžiagų paklausa, lėmusi ženklų jų kainos didėjimą. Susidaręs darbo jėgos trūkumas turėjo įtakos sparčiam atlyginimų augimui. Atlyginimams statybose pasiekus neproporcingas aukštumas

kitų pramonės šakų darbuotojai ėmė migruoti į statybos sektorių ir tai iš dalies lėmė atlyginimų padidėjimą visoje nacionalinėje ekonomikoje. Darbams statybose vykstant neadekvačiu greičiu statybos produktų kokybė ženkliai suprastėjo, tačiau tai neveikė statybos produktų kainų sumažėjimo. Priešingai, nekilnojamojo turto kainos sparčiai augo ir lėmė nekilnojamojo turto kainų burbulo susidarymą.

Lietuvą ir pasaulį apėmus ekonomikos nuosmukis atskleidė visas minėtas problemas. Jeigu prieš krizę buvo įmanoma padidinti verslo pelnus statybos pramonėje ir neefektyvios veiklos nuostolius pašalinti padidinant apyvartą ar kainas, tad pasireiškus ekonomikos krizei tai nebėra įmanoma. Todėl dabar esminę svarbą įgijo statybos pramonės efektyvumo didinimas, problemų, susijusių su paklausos ir pasiūlos pusiausvyra, darbo jėga, statybų ir kitų resursų efektyviu naudojimu, racionalių finansavimu ir kreditavimu sprendimas.

Straipsnio tikslas – išanalizuoti konkrečią pasaulinės ekonominės krizės padarytą žalą Lietuvos statybų ir nekilnojamojo turto rinkai, išskiriant konkrečius lemiamus krizės veiksnius bei sudaryti bendrąją krizės poveikio statybos ir nekilnojamojo turto rinkai schemą.

Krizės veiksnių analizė

Pasaulinė ekonominė krizė palietė daugelį ekonomikos ūkio sričių, tačiau bene didžiausius praradimus patyrė statybos ir nekilnojamojo turto rinka. Sumažėjusi nekilnojamojo turto paklausa lėmė ženklų nekilnojamojo turto kainų kritimą bei statybos darbų apimčių sumažėjimą. Šiame straipsnio skyriuje siekiama identifikuoti, susisteminti bei išskirti svarbiausius ekonominės krizės

veiksnius, lėmusius neigiamas statybos ir nekilnojamojo turto rinkos tendencijas.

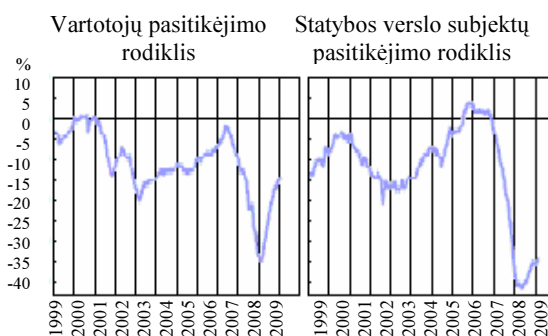
Remiantis ekonomikos specialistų atliktomis studijomis galima būtų išskirti šiuos pagrindinius ekonominės krizės veiksnius:

- pasikeitę rinkos dalyvių lūkesčiai;
- netinkamai vykdoma vyriausybės mokesčių politika statybos ir nekilnojamojo turto srityje ;
- radikaliai pasikeitusi bankų kreditų suteikimo situacija;
- nekilnojamojo turto kainų burbulo sprogdimas.

Rinkos dalyvių lūkesčiai. Lūkesčiai – svarbus psichologinis veiksnys, lemiantis rinkos dalyvių apsisprendimą atlikti ar ne tam tikrus veiksmus. Statybos ir nekilnojamojo turto rinkoje lūkesčiai formuoja dalyvių apsisprendimą ar įsigyti nekilnojamąjį turtą, o tai turi įtakos paklausai (skubama įsigyti būstą kol jis dar nespėjo pabrangti arba tikimasi uždirbti iš jo vertės padidėjimo) bei pasiūlai – kainoms kylant verslo subjektai siekia pasinaudoti pelno galimybėmis ir imasi statyti nekilnojamojo turto objektus. Lūkesčiai ne tik lemia paklausą ir pasiūlą, bet ir yra vienas esminių nekilnojamojo turto kainos veiksnių. Lūkesčiai gali būti analizuojami keliais požūriais: pagal lūkesčių prigimtį ir pagal rinkos dalyvius (Azbaonis 2009). Vertinant pagal prigimtį, skirtingi pagrįsti lūkesčiai, besiremiantys fundamentaliais ekonominiais pokyčiais, ir nepagrįsti arba savaime išsipildantys lūkesčiai. Nepagrįsti, savaime išsipildantys, lūkesčiai susidaro stebint nekilnojamojo turto kainų kilimą ir tikintis tolesnio jų didėjimo. Rinkai pasipildant vis naujais dalyviais (pirkėjais), o nekilnojamojo turto pasiūlai prie tokių pokyčių prisitaikant tik pavėluotai, nekilnojamojo turto kainos didėja ir pirminiai lūkesčiai savaime išsipildo. J. M. Keynesas (1936) rašydamas apie lūkesčius nurodė, kad jiems susidarant neturėtų būti daug dėmesio skiriama dalykams, kurie yra labai neapibrėžti, todėl savaime išsipildantys lūkesčiai neturėtų būti vertinami, o analizuojami tik pagrįsti lūkesčiai.

Pagrįsti lūkesčiai susidaro, kai atsižvelgiant į esamą situaciją tikimasi tolesnio šios situacijos gerėjimo tendencijų. Didėjant žmonių užimtumui, kylant darbo užmokesčiui, gerėjant namų ūkių finansinei būklei bei bendrai gyvenimo kokybei susiformuoja lūkesčiai, jog tokia situacija išliks ar net gerės ateityje, todėl žmonės optimistiškai žiūri į ateitį, apsisprendžia įsigyti būstą savo ar skolintomis lėšomis. Tikėdamiesi, jog paskolos įmokos, palyginti su būsimomis pajamomis, sudarys nedidelę jų dalį, žmonės nekilnojamojo turto įsigijimą iš ateities atkelia į dabartį.

Lūkesčius iš dalies perteikia 1 paveiksle pateiktas vartotojų bei statybos verslo subjektų pasitikėjimo rodiklis, kuris parodo esamas bei iš dalies būsimas ekonomines tendencijas.



1 pav. Vartotojų ir statybos verslo subjektų pasitikėjimo rodiklių kaita (sudaryta, remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis)

Fig. 1. Consumer and construction business subjects confidence indicators (Data from Lithuanian Department of Statistics)

Vartotojų pasitikėjimo rodiklis 2003–2007 m. inertiškai augo, tendencingai atspindėdamas bendrąjį Lietuvos ekonominės situacijos pakilimą bei spartų ekonomikos augimą. Ryškiausias kritimas vyko nuo 2007 m. pabaigos, kai pasaulį apskriejo žinia apie Ameriką ištikusią ekonominę krizę, kuri 2008 m. viduryje jau buvo apėmusi bene visas Europos šalis. 2008 m. vartotojų pasitikėjimo rodiklio schemeje fiksuojami kaip didžiausią vartotojų nepasitikėjimą ekonomine situacija žymintys metai.

Statybos verslo subjektų pasitikėjimo rodiklio kaitos tendencijos gana simetriškos vartotojų pasitikėjimo rodiklio kaitai ir atspindi panašias lūkesčių tendencijas, tačiau statybos verslo subjektų pasitikėjimo rodiklis, lyginant su bendru vartotojų pasitikėjimo rodikliu, buvo pakilęs aukščiau bei patyrė pastebimesnį kritimą. Jei vartotojų pasitikėjimo rodiklis buvo igijęs aukščiausią – 2 procentų reikšmę bei žemiausią – 33 procentų reikšmę, tai statybos verslo subjektų lūkesčiai: 3 procentai – aukščiausia reikšmė, 39 procentai – žemiausia reikšmė. Iš to galima daryti prielaidą, jog statybų versle buvo susiformavę nepagrįsti rinkos dalyvių lūkesčiai.

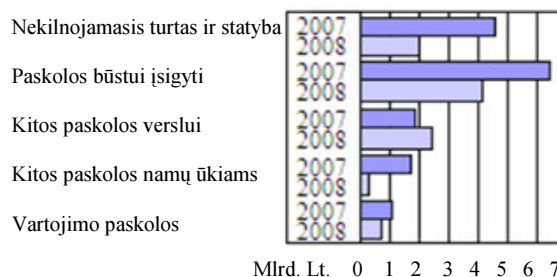
Netinkamai vykdoma vyriausybės mokesčių politika. Įsigyti nekilnojamąjį turtą, o būtent būstą daugelyje vidurio ir rytų Europos šalių (išskyrus Latviją) skatino vykdoma mokesčių politika: valstybės subsidijavo tam tikrą būsto kainos ar būsto paskolos dalį, būstą skolintomis lėšomis įsigyjantiems gyventojams buvo taikomas mažesnis pajamų mokestis. Lietuvoje ši valstybės vykdoma

mokesčių politika pasireiškė sudarius galimybes susigrąžinti dalį bankui sumokėtų būsto paskolos palūkanų. Daugelis ekonomikos specialistų sutaria, jog tokia taikoma lengvata iškreipė veiklos ir konkurencijos sąlygas, nukreipdama gyventojų išlaidas viena kryptimi. Tokiu būdu investicija į nekilnojamąjį turtą – būstą tapo labai patrauklia. Ši mokesčių lengvata dar labiau skatino nekilnojamojo turto paklausą, vadinasi, dar labiau didino jo kainą ir buvo viena pagrindinių priežasčių, lėmusių greitą nekilnojamojo turto kainų šuolį Lietuvoje. Todėl laukiamas rezultatas – geresnėmis sąlygomis aprūpinti gyventojus būstu ne tik nebuvo pasiektas, bet priešingai, didėjant nekilnojamojo turto kainai, biudžeto subsidija teko ne pirkėjams, o pardavėjams. Tokia vykdomos politikos alternatyva galėtų būti ne būsto paklausos, o pasiūlos skatinimas, kadangi tose šalyse, kuriose skatinama būsto pasiūla, pavyzdžiui Austrijoje, jo kaina nedidėja.

Lietuvoje būsto kredito lengvata buvo panaikinta 2009 m. sausio 1 d., kai bendra šalies ekonomika ir statybos bei nekilnojamojo turto rinka patyrė stiprią recesiją. Tad ekonomikos ir šalies ūkio ciklo atžvilgiu buvo pasirinktas netinkamas lengvatos panaikinimo momentas dar labiau pabloginęs padėtį statybos ir nekilnojamojo turto rinkoje.

Radikaliai pasikeitusi bankų kreditų suteikimo situacija. Statybos ir nekilnojamojo turto rinkos pusiausvyrai lemiamos įtakos turi bankų vykdoma kreditų suteikimo politika. Dėl nekilnojamojo turto brangumo dauguma vartotojų jį išsigyja skolindamiesi iš bankų, o statybos procesas dažnai vykdomas skolintomis lėšomis. Taigi pirkėjo ir pardavėjo sandorio galimybė priklauso nuo bankų elgsenos. Kuo labiau pirkėjų ir pardavėjų galimybės išsigyti būstą priklauso nuo išorinio finansavimo – bankų paskolų, tuo labiau statybos ir nekilnojamojo turto rinkos pusiausvyrą lemia vykdoma bankų politika.

Paskolos nekilnojamojo turto ir statybos veiklai bei būstui išsigyti sudaro didžiausią bankų paskolos portfelio dalį, tuo patvirtinant teiginį, jog statybos ir nekilnojamojo turto rinka labai stipriai priklauso nuo bankų vykdomos finansavimo politikos. Lyginant paskolų skaičiaus pokytį per metus, matyti, jog 2008 m. kreditavimo apimtys ženkliai sumažėjo. Vienas pagrindinių tokių sumažėjimą lėmusių veiksnių – sugriežtėjusios banko paskolų išdavimo sąlygos.



2 pav. Bankų paskolų portfelio pokyčiai pagal ekonomines veiklas 2007–2008 m. (sudaryta remiantis Lietuvos banko duomenimis)

Fig. 2. Changes of Banks Loan portfolio depending on economic activities (Data from Bank of Lithuania)

Lietuvos bankai paskolų sąlygas ėmė griežtinti reaguodami į pasaulyje susiklosčiusią neigiamą finansų sektoriaus situaciją, kai didieji pasaulio bankai dėl neapmokėtų paskolų patyrė milijardinius nuostolius. Tačiau toks staigus bankų skolinimo politikos pasikeitimas turėjo stiprų neigiamą poveikį visam šalies ūkiui, o ypač statybos ir nekilnojamojo turto sektoriams. Paskoloms tapus nebe tokioms prieinamoms, sumažėjo nekilnojamojo turto pirkėjų. Sumažėjus paklausai pastatyti nekilnojamojo turto objektai tapo nelikvidūs, o kadangi dauguma jų buvo statyta skolintomis lėšomis, sumažėjus pirkėjų skaičiui, statytojai nebegalėjo grąžinti paskolų bankams. Taip statybos ir nekilnojamojo turto rinka pakliuvo tarsi į užburto ratą, kurį sukūrė staigus bankų skolinimo politikos pasikeitimas.

Nekilnojamojo turto kainų burbulo sprongimas. Šis ekonominės krizės veiksnys bene pats svarbiausias ir turėjęs lemiamą įtaką statybos ir nekilnojamojo turto rinkos neigiamai situacijai.

Kai nekilnojamojo turto kainos ima sparčiai augti imama vartoti kainų burbulo sąvoka. Nors kainų burbulo sąvoką mokslininkai aiškina skirtingai, tačiau galima teigti, jog visi jie apibūdina ta patį faktą, kuris susijęs su įvairių veiksnių nulemtu staigiu kainos kilimu, o vėliau ženkliu smukimu (Kindleberg 2000).

Pasaulyje atlikta nemažai empirinių tyrimų, skirtų kainų burbulų susidarymo fenomenui tirti. Ekonomistai, analitikai ir ekspertai išskiria įvairius veiksnius, turinčius lemiamos įtakos kainų burbulo susidarymui: bendrojo vidaus produkto pokyčiai, didėjantis užimtumas, pajamų augimas, investicijų grąža, palūkanų normų mažėjimas ir kt. (M. H. Smith, G. Smith 2006). Taip pat ekonominėje literatūroje pažymima, nors šie fundamentalieji makroekonominiai veiksniai ir turi įtakos kainų kilimui, tačiau

nepamatuotą kainos augimą lemia ir psichologiniai veiksniai, t. y. lūkesčiai.

Kainų burbulo buvimo faktą Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje patvirtina: fundamentaliais veiksniais nepagrįstas nekilnojamojo turto kainų augimas, lūkesčių pagrindu susiformavusi didelė paklausa, spekuliantų gausa rinkoje bei turto nuomos ir pardavimo kainų neatitiktis.

Spartus, ilgalaikis, fundamentaliais veiksniais nepaaiškinamas nekilnojamojo turto kainų augimas. Remiantis šiuo požymiu, apie nekilnojamojo turto kainų burbulo egzistavimą galima kalbėti, kai kainų augimas nėra pagrįstas fundamentaliais rodikliais. Įvertinus pagrindinius ekonominius rodiklius, galinčius turėti įtaką turto paklausos didėjimui ir kainų augimui, nesunku pastebėti, jog jie nepagrindžia tokio kainų augimo (1 lentelė).

1 lentelė. Šalies ekonominių rodiklių ir būsto kainų metiniai pokyčiai (sudaryta, remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis)

Table 1. Annual changes of economical indicators and housing prices (Data from Lithuanian Department of Statistics)

Rodikliai	2004	2005	2006	2007	2008	2009
BVP kaita, %	7,3	7,8	7,9	9,8	2,7	-15
Gyventojų skaičius, tūkst.	-18,6	-21,3	-20,2	-18,5	-17,5	-26
Vidutinis darbo užmokestis, %	7,2	11	17,2	20,5	19,4	-4,6
Gyv. būsto 1 kv.m. kaina (lyginant su 1998 m., %)	45,3	120,5	207	310	331	205,5

Nekilnojamojo turto kainos Lietuvoje 2005–2008 m. augo labai sparčiais tempais. Registrų centro duomenimis gyvenamųjų būstų vidutinės vieno kvadratinio metro kainos pokytis, lyginant su 1998 m. kainų lygiu, 2005 m. padidėjo 120,5 procentiniais punktais, 2006 m. – 207 proc., 2007 m. – 310 proc. ir tik 2008 m. antroje pusėje šis spartus augimas ėmė mažėti. Tuo tarpu ekonominių rodiklių augimas neprilygo tokiam ženkliam kainų kilimui: BVP ir pajamų augimas didėjo palaipsniui keliais procentiniais punktais. Galima daryti išvadą, jog esminių makroekonominių rodiklių, galinčių turėti įtakos būsto paklausai bei didėjančioms kainoms – BVP augimo, gyventojų pajamų didėjimo ir gyventojų skaičiaus kitimo rodikliai, nepagrindžia tokio spartaus būsto kainų augimo.

Psichologinių motyvų (lūkesčių) pagrindu susiformavusi didelė paklausa. Įvertinti nekilnojamojo turto kainos augimą dėl psichologinių veiksnių yra sudėtinga,

nes ekonomikos mokslas dėl prielaidų gausos nenagrinėja neracionalių, objektyviais veiksniais nepaaiškinamų sprendimų, o nekilnojamojo turto rinkos dalyviams (šiuo atveju pirkėjams) didelę įtaką daro būtent subjektyvūs vertinimai. L. Belinskajos ir V. Rutkausko (2007) nuomone – euro įvedimo galimybė buvo vienas iš pagrindinių ekonominių veiksnių, sukūrusių pagrindą nepagrįstiems psichologiniams motyvams nekilnojamojo turto rinkoje. Žinia, kad įvedus eurą nekilnojamas turtas dar labiau brangs, netruko įsukti kainų didinimo spiralę ir per metus infliacija nekilnojamojo turto rinkoje siekdavo 50 proc. ar net daugiau. Tačiau nėra visiškai aišku, ar tokia priežastis nepagrįsta, nes panagrinėjus eurozonos šalių patirtį pranešimai apie eurą sukeldavo panašų poveikį.

Spekuliantų rinkoje gausa. Kylant nekilnojamojo turto kainoms, suaktyvėja spekuliacinė veikla, nes nekilnojamas turtas tampa pelninga investicija. Nekilnojamas turtas tampa alternatyva vertybiniais popieriams – kylant nekilnojamojo turto kainoms įsigytą būstą galima parduoti brangiau, taip pat jį galima išnuomoti ir gauti pastovių pajamų (Ambrasas, Stankevičius 2007). Nekilnojamojo turto pirkimas ilgą laiką buvo viena pelningiausių investicijų Pabaltijo šalyse (2 lentelė).

2 lentelė. Procentinė investicijų grąža Pabaltijo šalyse (sudaryta, remiantis Lietuvos banko duomenimis)

Table 2. Percentage return of investments in Baltic states (Data from Bank of Lithuania)

Šalis	Investicijos	2004	2005	2006	2007	2008
Lietuva	Akcijos	57,1	48	28,9	-13,3	-63
	Indėliai	2,1	2,2	3,2	5	5,9
	NT	23,9	37,8	37,3	-5,9	-21
Latvija	Akcijos	43,5	63,5	-3,1	-9,2	-54,4
	Indėliai	1,9	1,7	1,7	2,6	3
	NT	24,3	61,5	69	-1,7	-35
Estija	Akcijos	68,2	52,9	9,8	4,4	-65,1
	Indėliai	1,2	2,1	2,5	3,9	5,7
	NT	29,2	61,1	28,8	20,9	-15

Dėl susiformavusių klaidingų lūkesčių, jog nekilnojamojo turto kainos tik kyla, o kristi negali, nekilnojamas turtas buvo imtas laikyti viena saugiausių bei pelningiausių investicijų. Nekilnojamojo turto kaip investicijos patrauklumą skatino ir tai, jog natūralus nekilnojamojo turto nelikvidumas, dėl smarkiai padidėjusio rinkos aktyvumo, buvo dirbtinai sumažintas.

Nekilnojamojo turto nuomos ir pardavimo kainų neatitiktis. Naudojant nuomos ir būsto kainos santykį galima pagrįsti burbulo buvimo faktą: nuomos ir būsto kainų augimas turėtų keistis panašiomis proporcijomis, tačiau Lietuvoje ši tendencija buvo iškreipta. Nekilnojamojo turto pardavimo kainoms kylant vidutiniškai 40–60

proc., nuomos kainų augimas buvo tik vidutiniškai 10–20 procentų. Toks neatitikimas atskleidžia pardavimo kainų nepagrįstumą, kadangi turto pajamos neauga augant jo kainai.

Normaliomis sąlygomis gyvenamojo nekilnojamojo turto nuomos kaina ir pirkimo kaina turėtų būti vienas nuo kito glaudžiai priklausomi dydžiai ir jų kitimo tendencijų nesutapimas taip pat rodo, jog būstas perkamas investavimo tikslais. Tai atskleidžia rinkoje esamą didelį kiekį spekuliantų ir jų vykdomų sandorių, kai nekilnojamasis turtas įsigyjamas su tikslu jį perparduoti. Tai didina nuomojamo ploto pasiūlą ir neleidžia nuomos kainoms kilti.

Išskiriant priežastis, lemiančias nekilnojamojo turto kainų burbulo sprogimą, dažniausiai mokslininkų sutariama, jog burbulą auginę makroekonominiai veiksniai bei lūkesčiai jį ir susprogdina. Nežiūrint į tai, kad įvairūs rodikliai liudija, jog nekilnojamojo turto objektų pardavimo kainos pervertintos, nuspėti kada tiksliai rinkoje susidaręs kainų burbulas sprogs labai sunku. Teoriškai nekilnojamojo turto kainų burbulas apibrėžiamas kaip teorinės ir mokamos kainų skirtumas. Skirtumui mažėjant galima teigti, jog burbulas ima bliūkti. Tačiau atsižvelgiant į nekilnojamojo turto rinkos specifiką šis sprogimas nėra labai staigus, tai lemia mažas nekilnojamojo turto likvidumas, kadangi jo pirkimo ir pardavimo procesas priklauso nuo laiko ir gali trukti nuo kelių dienų iki mėnesių, ar net metų. Todėl ir rinkos reakcija į nekilnojamojo turto kainų kritimą nėra tokia greita.

Nekilnojamojo turto kainų burbulo sprogimas Lietuvoje turėjo neigiamų padarinių statybos bei nekilnojamojo turto rinkai: ženkliai sumažėjo nekilnojamojo turto paklausa bei kainos, ėmė mažėti statybos darbų apimtys, pasireiškė neigiamos statybos ir nekilnojamojo turto rinkoje veikiančių įmonių veiklos tendencijos, pagausėjo įmonių bankroto atvejų. Nekilnojamojo turto kainų burbulo sprogimas neigiamai paveikė nekilnojamojo turto ir statybos rinką bei visą nacionalinę ekonomiką ir buvo vienas pagrindinių veiksnių, lėmusių šios rinkos nuosmukį.

Statybos ir nekilnojamojo turto rinkos konjunktūros elementų analizė ekonominės krizės kontekste

Šalį apėmęs ekonominis nuosmukis neigiamos įtakos turėjo visiems statybos ir nekilnojamojo turto rinkos konjunktūros elementams: rinkos subjektams, pasiūlai ir paklausai bei kainai.

Statybos ir nekilnojamojo turto rinkos subjektų: vartotojų (užsakovų, pirkėjų) ir pardavėjų (statytojų) ekonominė

situacija bei lūkesčiai daro esminę įtaką visam rinkos funkcionavimui, nes nuo jų veiksmų priklauso ar rinkoje vykdomi sandoriai ir ar ji stabiliai veikia.

Ikikriziniu laikotarpiu buvo susiformavusi vadina moji „pardavėjų rinka“. Pardavėjai, turėdami rinkos galią, darė įtaką tiek būsto kainoms, tiek kainų lūkesčiams. Nekilnojamojo turto objektai buvo parduodami beveik iškart po pateikimo į rinką. Pirkėjai neturėjo jokių realių derybinių galių, o pardavėjų nustatyta kaina visuomet buvo galutinė. Tokia pati situacija buvo susiklosčiusi dėl dar tik statomų ar planuojamų statyti nekilnojamojo turto objektų.

2007 m. pabaigoje prasidėjęs ekonominės krizės paveiktos statybos ir nekilnojamojo turto rinkos nuosmukis lėmė „pirkėjų rinkos“ susiformavimą. Krizės paveiktų vartotojų situacija ženkliai pablogėjo: išaugo nedarbo lygis (2009 m. nedarbo lygis pasiekė 13,7 proc.), sumažėjo gyventojų pajamos (vidutinis darbo užmokestis 2009 m. sumažėjo 4,6 proc.), o lūkesčiai dėl ateities dar labiau suprastėjo (vartotojų pasitikėjimo rodiklis 2009 m. pradžioje pasiekė žemiausią lygį per pastaruosius dešimt metų). Neigiama gyventojų ekonominė situacija bei lūkesčiai nulėmė staigų nekilnojamojo turto objektų paklausos mažėjimą.

NT paklausa pasižymi didesne dinamika nei pasiūla. Paklausai staiga sumažėjus, susidarė pasiūlos perviršis, kuris negalėjo būti greitai pašalintas, todėl sumažėjo naujų projektų realizavimas, daugumos buvo atsisakyta ar jų realizavimas nukeliamas ateičiai.

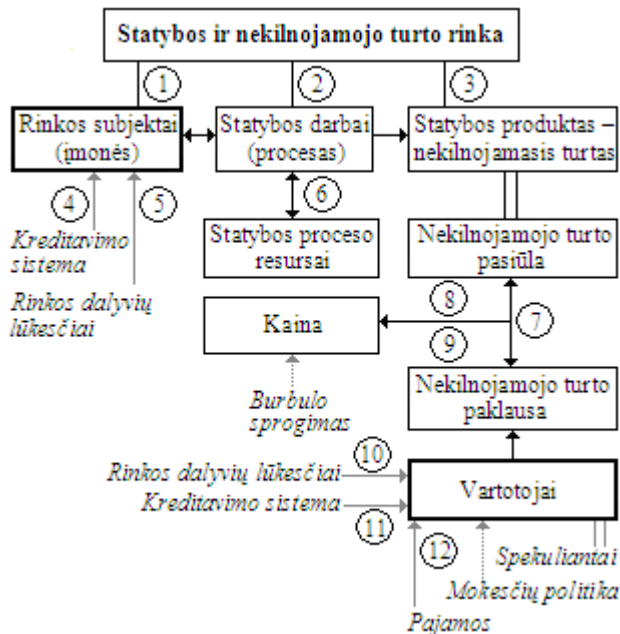
Taip pat svarbu pažymėti, jog pasikeitusios finansavimo sąlygos, t. y. išaugusios bankų paskolų palūkanų normos, smarkiai sugriežtėjusios paskolų išdavimo sąlygos turėjo reikšmingą įtaką statybos ir nekilnojamojo turto rinkoje išsivyravusiai neigiamai paklausai ir pasiūlai. Esant nepatrauklioms NT finansavimo sąlygoms, didžioji dalis pirkėjų tapo nepajėgūs įsigyti norimą turtą, o pardavėjų skolintomis lėšomis statytam turtui tapus nelikvidžiam ir bankams nefinansuojant naujų projektų vystymo statybos apimtys kritiškai sumažėjo.

Dėl pasikeitusio pasiūlos ir paklausos santykio įvyko nekilnojamojo turto kainų korekcija. Mažėjanti paklausa atsispindi patalpų neužimtumo rodiklio augime bei kainų (pardavimo ir nuomos) mažėjime. Gyvenamojo nekilnojamojo turto (ypač butų) pardavimo kainų pokytis ryškiausias buvo 2007 m. pabaigoje ir 2008 m. pradžioje, lyginant su bumo laikotarpiu sudarė 40–60 proc. kritimą.

Projektų plėtotojai dėl kritusių kainų, esamų objektų nelikvidumo ir nutrauktų projektų įgyvendinimo patyrė didelius nuostolius, kai kurie jų net bankrutavo. Statybos įmonių paskelbtų bankroto atvejų 2007 m. lyginant su

prieš tai buvusiais metais skaičius išaugo 42 proc., o 2008 m. 134 proc.

Remiantis bendraisiais ekonomikos teorijos dėsningumais bei atlikta krizės veiksnių poveikio atskiriems statybos ir nekilnojamojo turto rinkos elementams studija sudaryta apibendrinamoji krizės veiksnių įtakos statybos ir nekilnojamojo turto rinkai schema (3 paveikslas).



3 pav. Krizės veiksnių įtaka statybos ir nekilnojamojo turto rinkai.

Fig. 3. Crisis factors impact to construction and real estate market.

Siekiant matematiškai pagrįsti 3 paveiksle pavaizduotos sudarytos teorinės schemos ryšius (schemoje pažymėtus skaitmenimis) atlikta koreliacinė analizė (Raslanas 2004). Gauti duomenys pateikiami 3 lentelėje.

3 lentelė. Statybos ir nekilnojamojo turto rinkos elementų tarpusavio ryšiai (autorės skaičiavimai)

Table 3. Links between elements of construction and real estate market (author calculations)

Ryšys	Koreliacijos koeficientas	Ryšys	Koreliacijos koeficientas
1	0,745	7	0,418
2	0,539	8	0,724
3	0,754	9	-0,286
4	0,783	10	0,969
5	0,561	11	0,589
6	0,542	12	0,578

Koreliacinės analizės rezultatai patvirtino, jog sudarytos schemos elementų ryšiai yra glaudūs. Krizės paveiktos ekonominės situacijos blogėjimas neigiamai atsiliepė vartotojams bei jų formuojamai nekilnojamojo

turto paklausai. Tarp gyventojų pajamų ir nekilnojamojo turto paklausos (išreikštos nekilnojamojo turto įsigijimo sandorių skaičiumi) gautas koreliacijos koeficientas 0,578 žymi pastebimą ryšį. Kiti veiksniai turintys įtakos nekilnojamojo turto paklausai yra bankų vykdoma kreditavimo politika bei susiformavę vartotojų lūkesčiai. Tarp išduodamo bankų paskolų skaičiaus ir nekilnojamojo turto paklausos fiksuojamas pastebimas ryšys (korel. koef. 0,589), o tarp paklausos ir lūkesčių labai stiprus statistinis ryšys (korel. koef. 0,969). Taip pat nustatyta, kad nekilnojamojo turto paklausa statistiškai nepriklauso nuo gyventojų nedarbo lygio. Mokesčių politikos ir spekuliantų įtakos ryšiai nenagrinėti dėl šių veiksnių probleminio išreiškiamumo matematiniais duomenimis.

Ekonominės krizės veiksnių paveiktos nekilnojamojo turto objektų paklausos mažėjimas nulėmė pasiūlos bei kainų korekcijas. Tarp nekilnojamojo turto paklausos ir pasiūlos (išreikštos pastatytų nekilnojamojo turto objektų skaičiumi) pastebima tik vidutinio stiprumo priklausomybė, tuo pagrindžiant vieną esminių statybos ir nekilnojamojo turto rinkos savybių – dėl statybos proceso imlumo laikui pasiūla ne taip greit prisitaiko prie paklausos. Kainos įtaka pasiūlai stipri (korel. koef. 0,724), tačiau tarp kainos ir paklausos tik silpna neigiama priklausomybė (korel. koef. 0,286). Tokį rezultatą galima paaiškinti tuo, kad ikikriziniu laikotarpiu net ir kainoms ženkliai didėjant paklausa nemažėjo, o sprogdus nekilnojamojo turto kainų burbului bei kainoms nukritus, paklausa dėl įsivyravusių neigiamų vartotojų lūkesčių nepadidėjo. Nekilnojamojo turto kainoms krentant, o paklausai nedidėjant pasiūla tapo perteklinė, todėl buvo sustabdyti pradėti bei nepradėti vykdyti nauji statybos projektai ir todėl sumažėjo statybos darbų apimtys, o tai neigiamai atsiliepė statybos ir nekilnojamojo turto verslo subjektų veiklos tendencijoms.

Statybos verslo subjektų bendrai neigiamai situacijai (išreikštai statybos įmonių bankrotų skaičiumi) stiprios įtakos turėjo sugriežtėjusi bankų paskolų išdavimo politika bei neigiami vartotojų lūkesčiai.

Remiantis atliktos koreliacinės analizės rezultatais galima teigti, kad neigiamai bendrai statybos ir nekilnojamojo turto rinkos situacijai (išreikštai statybos ir nekilnojamojo turto rinkos sukuriama bendrojo vidaus produkto mažėjimu) lemiamos įtakos turėjo krizės veiksnių paveiktų vartotojų suformuota mažėjanti paklausa bei krizės veiksnių nulemtos statybos ir nekilnojamojo turto verslo subjektų situacijos blogėjimas.

Atliekant tolimesnes šios temos studijas, siekiant rasti būdus statybos ir nekilnojamojo turto rinkos būklei gerinti, remiantis sudaryta krizės poveikio schema, visų

pirma priemonės turėtų būti nukreiptos į vartotojų būklės gerinimą, o taip pat į verslo subjektų veiklos intensyvinimą.

Išvados

1. Vienas svarbiausių statybos ir nekilnojamojo turto rinkos neigiamą situaciją nulėmusių veiksnių – nekilnojamojo turto kainų burbulo sprogimas, sukėlęs neigiamas rinkos pasekmes: paklausos ir kainų kritimą, statybos apimčių mažėjimą bei ženklų statybos verslo subjektų veiklos rodiklių prastėjimą.

2. Statybos ir nekilnojamojo turto rinkos krizę lėmė ne tik fundamentalieji ekonomikos, bet ir iracionalieji veiksniai: neigiami lūkesčiai, su tuo susijęs paklausos mažėjimas, stipriai pasikeitusi bankų kreditavimo politika.

3. Sudaryta krizės poveikio statybos ir nekilnojamojo turto rinkai schema bei atlikta koreliacinė analizė atskleidė, jog nuo rinkos elementų – vartotojų ir statybos verslo subjektų būklės priklauso visa rinkos situacija, todėl siekiant gerinti statybos ir nekilnojamojo turto rinkos situaciją antikrizinės priemonės turėtų būti nukreiptos į šiuos du elementus.

Literatūra

- Ambrasas, G.; Stankevičius D. 2007. An analysis of dwelling market in Vilnius, Lithuania, *International Journal of Strategic Property management* 11(4): 243–262.
- Azbainis, V. 2009. Būsto kainų burbulo vertinimo modeliai. Būsto kainų burbulas Lietuvoje, *Socialinių mokslų studijos* 1(1): 269–287.
- Belinskaja, L.; Rutkauskas, V. 2007. Būsto kainų burbulo sprogimas – problemos vertinimas, *Ekonomika* 79(8): 7–27.
- Keynes, J. M. 1936. *The General Theory of Employment, Interest and Money*. New York: Harcourt Brace: 379.
- Kindleberger, C. 2000. *Manias, Panics and Crashes. A history of financial crises*. Toronto: John Wiley & Sons: 304.
- Lietuvos banko finansinio stabilumo apžvalga 2009 [interaktyvus]. 2010 [žiūrėta 2010–03–17]. Prieiga per internetą <http://www.lb.lt/lt/leidiniai/fin_stabilumas/fsa_2009.pdf>.
- Lietuvos Respublikos statistikos departamento duomenys 1999–2009 [interaktyvus]. 2010 [žiūrėta 2010–03–23]. Prieiga per internetą: <<http://db1.stat.gov.lt/statbank/default.asp?w=1024>>.
- Raslanas, S. 2004. Vilniaus miesto daugiaaukščio būsto rinkos vertės tyrimai, *Technological and Economic Development of Economy* 10(4): 167–173.
- Registru centro nekilnojamojo turto statistiniai rodikliai 2009 [interaktyvus]. 2010 [žiūrėta 2010–03–20]. Prieiga per internetą <http://www.registrucentras.lt/ibi_apps/WFServlet?IBIF_ex=statistika_ntr/stat_start>.
- Smith, M. H.; Smith, G. 2006. Where's the Housing Bubble, *Brookings Papers on Economic Activity* 37(1):1–67.

CONSTRUCTION AND REAL ESTATE MARKET IN CONTEXT OF THE ECONOMIC CRISES

V. Timinskaitė

Abstract

The situation of construction and real estate market, during economic crises, is examined. A review of economic crises factors: expectations of market subjects, government taxing politics, bank lending practice, real estate price bubble burst are discussed. Problems of construction and real estate market elements are analyzed. The main scheme of particular crises impact for construction and real estate market is provided.

Keywords: economic crises, construction and real estate market, expectations of market subjects, real estate price bubble burst.