

VILNIAUS MIESTO DAUGIAAUKŠČIO BŪSTO RINKOS VERTĖS TYRIMAI

S. Raslanas

1. Įvadas

Per pastaruosius keletą metų Vilniaus miesto daugiaaukščio būsto rinka intensyviai plėtojosi. Todėl yra ypač svarbu patyrinėti veiksnius, darančius įtaką būsto kainų kitimui, ir numatyti ateities perspektyvas. Tenka pripažinti, kad tokių analizių neatlieka organizacijos, kurios galėtų arba turėtų tai daryti. Tai pasakytina apie valstybės įmonę „Registru centras“, Lietuvos turto vertintojų asociaciją, Lietuvos turtą ir verslą vertinančių įmonių asociaciją, Nekilnojamojo turto įmonių asociaciją, Vidutinių ir smulkiųjų nekilnojamojo turto agentūrų asociaciją. Tiesa, nekilnojamojo turto agentūra „Ober Haus“ rengia nekilnojamojo turto rinkos apžvalgas, rodančias rinkos tendencijas kurios, tačiau neanalizuoja rinkos kainas veikiančių veiksnių, nėra išsamios bei detalios, savo tyrimuose netaiko matematinių-statistinių metodų [1, 2]. Užsienyje tokias analizes atlieka nekilnojamojo turto sąjungos ir asociacijos. Jos pateikia išsamią analitinę informaciją apie nekilnojamojo turto rinkos segmentus [3, 4]. VGTU turto vertinimo mokslo centras jau keletą metų atlieka Vilniaus miesto daugiaaukščio būsto rinkos tyrimus, taikydamas regresinę-koreliacinę analizę [5, 6].

2. Pagrindiniai veiksniai, darantys įtaką, butų kainoms

Straipsnyje analizuojamos Vilniaus seniūnijos, kuriuose išsikūrę „miegamieji“ rajonai, apstatyti daugiabučiais gyvenamaisiais namais: Antakalnio, Fabijoniškių, Justiniškių, Karoliniškių, Lazdynų, Naujininkų, Naujosios Vilnios, Panerių, Pašilaičių, Pilaitės, Šeškinės, Šnipiškių, Verkių, Vilkpėdės, Viršuliškių, Žirmūnų bei Žvėryno seniūnijos. Naujamiesčio bei Senamiesčio seniūnijose esančių butų kainos neanalizuojamos, kadangi tai yra išskirtinės seniūnijos, ir čia daugiaaukščių „standartinių“ namų tipas nevyrauja. Taip pat nenagrinėjamos Rasų ir Grigiškių seniūnijos, kadangi jose pirkimo ir pardavimo sandorių sudaroma nedaug, todėl nepakanka homogeniš-

kų duomenų, reikalingų kokybiškai matematinei-statistinei analizei.

Butų kainos pateikiamos litais už kvadratinį metrą. Daroma prielaida, kad rinkos kaina – tai kaina, kuria parduodami butai. Atvejai, kai pardavimus veikia asmeninės ar neįprastos aplinkybės, yra atmetami. Vidutinė seniūnijos rinkos kaina rodo vidutinę rinkos vertę toje seniūnijoje [7]. Išanalizavus daugiaaukščių gyvenamųjų namų butų rinką, buvo nustatyta, kad veiksnių, darančių įtaką butų kainoms, yra labai daug. Buvo atrinkti svariausi, didžiausią įtaką butų pirkimo ir pardavimo kainoms darantys veiksniai.

Vieta ir jos prestižas. Labai didelę įtaką būsto kainoms ir jų dinamikai turi vieta, t. y. seniūnija, gyvenamasis rajonas ir jo prestižas. Miesto rajoną sunku apibrėžti. Miesto rajono ribos gali būti ekonominio, fizinio ir teisinio pobūdžio. Ekonominiu požiūriu mikrorajono ribos nustatomos pagal tai, kur keičiasi vietovės pelno rodiklis. Tokios ribos įrodymu gali būti pastatų ar žemės naudojimo tipų pasikeitimai arba gyventojų bendrų požymių pasikeitimai. Miesto zonavimo ribos paprastai suprantamos kaip teisiniai veiksniai, kurie nustato seniūnijų ribas. Jos ne visada būna akivaizdžios. Turto požymiai dažnai keičiasi pamažu, ir tokiu atveju sunku nustatyti tikslią ribą. Kitais atvejais ribos gali būti labai akivaizdžios [8]. Svarbią reikšmę rajono būsto vertei turi jo plėtros perspektyvos. Svarbi ir konkretaus rajono bei aplinkinių rajonų specifika. Tam tikros vietovės pasikeitimai gali smarkiai pakoreguoti aplinkinių rajonų būsto paklausą, pasiūlą bei rinkos kainas. Vis didesnę svarbą įgyja kaimynystės veiksnys: rajonai su gera infrastruktūra (darbas, transportas, socialinis ir buitinis aptarnavimas), palyginti su prastesnės infrastruktūros rajonais, turi nemažų pranašumų. Taip pat žmonės pageidauja, kad aplinka atitiktų ir pabrėžtų jų socialinį statusą. Todėl net visai vienodi butai gali būti vertinami skirtingai, atsižvelgiant ne tik miesto rajoną, bet ir į tvarką laiptinėje ir aplink namą.

Prestižiškiausioms seniūnijoms Vilniuje priskiriamos

Senamiesčio, Žvėryno, Naujamiesčio, Antakalnio seniūnijos. Butų kainos jose yra labai didelės. Prestižinėms pamažu tampa Šnipiškių, Žirmūnų seniūnijos. Neprestižinėms vietoms priskiriamos Naujininkų, Vilkpėdės, Panerių seniūnijos. Kitos seniūnijos vertinamos gerai arba vidutiniškai.

Namo statyba ir konstrukcijos. Pagal šiuos požymius namus suskirstome taip:

1. Sena statyba, stambiaplokščiai namai (1 lentelė) [5, 6].
2. Sena statyba, mūriniai namai.
3. Sena statyba, monolitiniai namai.
4. Nauja statyba.

Vidutinės butų kainos atskirose seniūnijose priklauso ir nuo vyraujančios namų sienų konstrukcijos. Tradiciškai 1 m² butų kainos mūriniuose namuose yra didesnės nei stambiaplokščiuose. Todėl jei panašiuose rajonuose vyrauja skirtinga namų sienų konstrukcija, tai rajone, kur dauguma namų yra plytiniai, kainos bus didesnės. Be to, butų paklausa mūriniuose namuose yra didesnė, nes manoma, kad mūriniai pastatai yra šiltesni ir ekonomiškėsi.

Pastatų amžius. Remiantis Vokietijoje naudojama metodologija, pastatus pagal amžių galima skirstyti į penkias pagrindines grupes [9]:

1. Pastatai, statyti iki 1924 m.
2. Pastatai, statyti 1924–1948 m.
3. Pastatai, statyti 1948–1972 m.
4. Pastatai, statyti 1972–1996 m.
5. Pastatai, statyti po 1996 m.

Praktika rodo, kad brangiausiai parduodami butai pastatuose, statytuose po 1996 metų. Jų kaina gali būti gerokai didesnė nei butų, esančių pastatuose, statytuose 1966–1996 metais. Šiuo metu labiausiai vertinami naujos statybos butai, kuriuose montuojamas autonominis šildymas, plastikiniai langai, savininkui sudaromos galimybės pačiam suplanuoti butą ir pasirinkti norimą apdailą.

Nusikalstamumo lygis rajone. Remiantis statistiniais duomenimis, galima teigti, kad:

- aukštas nusikalstamumo lygis yra Naujininkų, Panerių ir Šnipiškių seniūnijose;
- vidutinis nusikalstamumo lygis – Senamiesčio, Karoliniškių, Šeškinės, Fabijoniškių, Pašilaičių, Žirmūnų seniūnijose;
- santykiškai žemas nusikalstamumo lygis – likusioje Vilniaus dalyje [10].

Ekologinė rajono būklė. Svarbus veiksnys, vertinant ir pasirenkant gyvenamąjį rajoną, yra neigiami ir teigiami aplinkos veiksniai. Gyventojų požiūriu labiau užteršti rajonai yra mažiau vertinami ir būsto kainos tuose rajonuose yra atitinkamai mažesnės. Neigiami aplinkos veiksniai, darantys didžiausią įtaką butų vertei seniūnijoje, yra oro užterštumas bei triukšmingumas. Jų svarba atskirose seniūnijose yra nevienoda. Manoma, kad ekologiškai švariausia yra Pilaitės seniūnija. Labiausiai užterštomis laikomos Naujininkų, Vilkpėdės, Panerių ir Šnipiškių seniūnijos. Joms būdingas ir didelis triukšmingumas. Seniūnijas pagal triukšmingumą galima suskirstyti į keturias grupes:

1. Ramiausias seniūnijos: Pilaitės, Pašilaičių, Fabijoniškių.
2. Mažai triukšmo: Antakalnio, Žvėryno, Senamiesčio, Naujosios Vilnios, Rasų.
3. Triukšmingos seniūnijos: Žirmūnų, Justiniškių, Šeškinės, Verkių, Naujamiesčio, Karoliniškių, Viršuliškių.
4. Didelis triukšmas: Lazdynų, Panerių, Šnipiškių, Vilkpėdės, Naujininkų.

Ekologinę rajono būklę geriausiai rodo vadinamieji „sergamumo žemėlapiai“. Pavyzdžiui, Antakalnio („švaraus rajono“) gyventojai serga 1,2 karto rečiau negu žmonės, gyvenantys Vilkpėdės rajone [8].

Taip pat didelę reikšmę butų rinkos vertei turi šie veiksniai:

- Pastato, kuriame yra butas, dislokacijos vieta.
- Buto būklė (įrengimo lygis).

1 lentelė. Pagrindiniai stambiaplokščių namų tipai

Table 1. Main types of large-panel houses

Tipas	Aukštų skaičius	Butų skaičius	Laiptinių skaičius	Metai	Plotas, m ²			
					1 kamb. butų	2 kamb. butų	3 kamb. butų	4 kamb. butų
1-464LI-18/1	5	30	2	1966	33,23	47,21	62,14	78,03
120V-06/1	5	20	2	1981	39,94	51,49	63,14; 68,69	–
1-464LI-17/4	5	60	3	1968	–	47,21	78,03	78,03
1-464A- 14LT	5	120	8	1967	17,25	31,14	45,91	–
120V-027/1	9	36	1	1980	37,65	63,14	69,48	83,60
1-464LI-53/1	9	72	2	1969	32,69	49,29	64,10	–
1/3905	12	60	1	1968	33,15	48,13	63,31	–

- Aukštų skaičius name. Pirmo ir paskutinio aukštų kainos, atsižvelgiant į vietą ir atsiveriančią panoramą, kinta pagal seniūnijos prestižiškumą.
- Kambarių skaičius.
- Bendras naudingasis plotas.
- Virtuvės plotas.
- Balkonas, rūšys.

Regresinė-koreliacinė analizė atliekama remiantis šiais pagrindiniais buto kainą veikiančiais veiksniais:

1. Vieta (seniūnija).
2. Konstrukciniai pastato elementai (namo tipas).
3. Pastato amžius.
4. Aukštas, kuriame yra butas.
5. Buto būklė.
6. Buto plotas.
7. Triukšmingumas.
8. Nusikalstamumas.
9. Užterštumas.

Šių butų rinkos vertei įtakos turinčių kriterijų įverčiai ir apibūdinimas pateikiami 2 lentelėje.

2 lentelė. Butų kainą veikiantys veiksniai

Table 2. Factors affecting the price of flats

Kriterijai	Vienetai	Apibūdinimas
KIEKYBINIAI		
Aukštas, kuriame yra butas	Skaičius	Aukštai numeruojami sveikaisiais skaičiais nuo 1 iki 16.
Buto kambarių skaičius	Skaičius	Atskirai nagrinėjami 1, 2 ir 3 kambarių butai
Bendras buto plotas	Kv. m	
KOKYBINIAI		
Vieta	Balai	Neprestižinės seniūnijos Miegamųjų rajonų seniūnijos Prestižinės seniūnijos
Pastato konstrukcija	Balai	Mūrinė konstrukcija Blokinė konstrukcija Monolitinė konstrukcija
Pastato amžius	Grupės	Pastatyti iki 1924. Pastatyti 1924–1948. Pastatyti 1948–1972. Pastatyti 1972–1996. Pastatyti po 1996.
Buto būklė	Balai	Apleisti Remontuoti Tvarkingi Suremontuoti Prabangūs
Triukšmingumas	Balai	Labai triukšminga Triukšminga Vidutinis triukšmingumas Mažas triukšmingumas
Nusikalstamumas	Balai	Didelis nusikalstamumas Vidutinis nusikalstamumas Santykiškai mažas nusikalstamumas
Užterštumas	Balai	Didelis užterštumas Vidutinis užterštumas Mažas užterštumas

3. Matematinų-statistinių tyrimų rezultatai

Skirtingose Vilniaus miesto seniūnijose daugiaaukščių namų butų kainos labai įvairios. Vidutinės vieno, dviejų ir trijų kambarių butų kainos 1998–2004 metais pateikiamos 1–3 pav. Iš jų matyti, kad dažniausiai vieno kambario butų 1 m² kainos yra didžiausios. Išskirtiniais atvejais dviejų kambarių butų kainos yra panašios arba net didesnės negu vieno kambario. Dviejų kambarių butai, palyginti su vieno kambario butais ir imant visų analizuojamų metų vidurkį, pigesni vidutiniškai 8 %. Trijų kambarių butų 1 m² kainos yra mažiausios. Lyginant su vieno kambario butais ir imant visų analizuojamų metų vidurkį, kainos mažesnės vidutiniškai 17 %.

1999 metais, palyginti su 1998-aisiais, vieno ir dviejų kambarių butų kainos pakilo apie 45 %, todėl kainų skirtumas tarp šių butų išliko beveik nepakitęs – apie 7 %.

Trijų kambarių butų kainos 1999 m. palyginti su 1998-aisiais, pakilo apie 33 %. Skirtumas tarp vieno ir trijų kambarių butų 1 m² kainų išaugo nuo 9 % 1998 m. iki 16 % 1999 m. 2000 m. kainos krito. Vieno kambario butų 1 m² kainos nukrito 17 %, dviejų ir trijų kambarių butų – apie 22 %. Skirtumas tarp vieno ir dviejų bei trijų kambarių butų augo, kadangi šių butų kainos krito daugiau. 2001 m. kainos krito toliau. Vieno kambario butams kritimas sudarė apie 19 % 2000 m. kainų lygio. Dviejų ir trijų kambarių butų kainos krito mažiau – atitinkamai 13 % ir 12 %. Skirtumas tarp butų 1 m² kainų sumažėjo. 2002 m. butų 1 m² kainos vėl ėmė kilti. 2003 m. jos daugelyje seniūnijų pasiekė 2000 metų kainų lygį, o kai kur net jį pralenkė vidutiniškai 5–10 %. 2004 m. butų kainos toliau sparčiai augo. Vieno kambario butų vidutinė 1 m² kaina (2 593 Lt) padidėjo apie 32 %, palyginti su 2003 metų kaina (1 757 Lt). 2004 m. ši kaina pasiekė 1999 m. aukščiausią kainų lygį ir jį net viršijo 18 %. Palygti su mažiausių kainų lygiu, 2001 m. vidutinė vieno kambario buto 1 m² kaina 2004 m. išaugo net 46 %. Dviejų kambarių butų vidutinė 1 m² kaina (2 358 Lt) padidėjo apie 25 %, palyginti su 2003 metų kaina (1 771 Lt). 2004 m. ši kaina pasiekė 1999 m. aukščiausią kainų lygį ir jį 3,7 % viršijo. Palyginti su mažiausių kainų lygiu, 2001 m. vidutinė dviejų kambarių butų 1 m² kaina 2004 m. išaugo net 36 %. Trijų kambarių butų vidutinė 1 m² kaina (2 149 Lt) padidėjo apie 26 %, palyginti su 2003 metų kaina (1 586 Lt). 2004 m. ši kaina pasiekė 1999 m. aukščiausią kainų lygį ir jį net 12 % viršijo. Palyginti su mažiausių kainų lygiu 2001 m., vidutinė trijų kambarių butų 1 m² kaina 2004 m. išaugo net 42 %.

1999 metų 1 m² kainų šuolis ir vėliau sekęs kritimas – Rusijos finansų krizės padarinys. 1998 metų pabaigoje prasidėjusi Rusijos krizė ir gandai apie lito devalvavimą sukėlė nekilnojamojo turto pirkimo bumą, kai kainos šoktelėjo iki 35 % ir daugiau. 1999 metų pavasarį šis augimas sustojo ir per kelis mėnesius kainos gerokai nukrito.

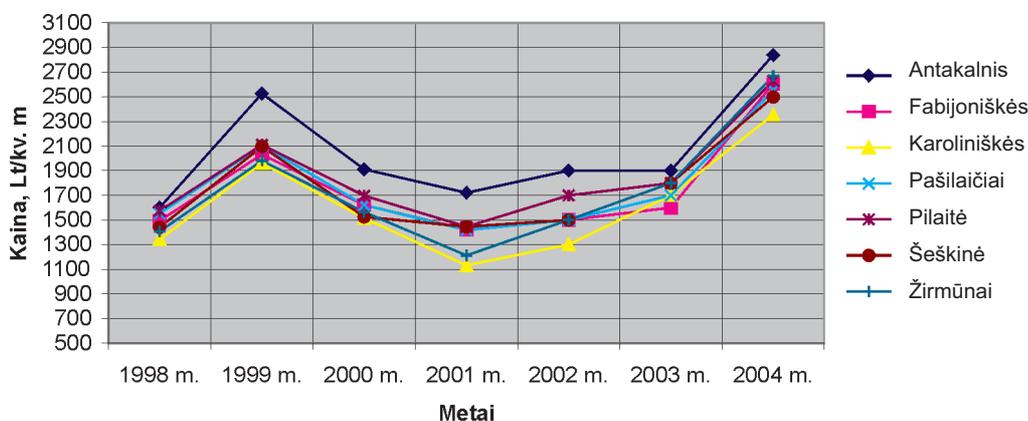
1999–2000 metų kainų kritimui lemiamą įtaką turėjo Rusijos finansų krizės padariniai šalies ekonomikai. Kainų kritimui taip pat įtakos turėjo ir bendra blogėjanti šalies ekonominė situacija, kai dėl sumažėjusios gyventojų perkamosios galios stipriai krito nekilnojamojo turto paklausa. Butų pasiūla toliau augo, o kainos krito.

2001 metų pradžioje (kaip ir 2000 m.), nors ir ne daug, bet nuolat mažėjo „standartinių“ butų kainos. Ši tendencija buvo lemta vis didėjančios naujų butų pasiūlos, didėjančios rinkos dalyvių perkamosios galios (dėl didesnių paskolos gavimo galimybių). Tai truko iki pat 2001 m. rugsėjo mėnesio, t. y. iki to meto, kai valstybė pradėjo vykdyti Būsto paskolų rėmimo programą, kuri leido apie 2 700 socialiai remtinų šeimų įsigyti nuosavą būstą. Pagal įsigaliojusią tvarką valstybė asmenims, gavusiems lengvatinę paskolą, kompensavo 6 proc. palūkanų (pusę paskolos periodo, bet ne ilgiau kaip 10 metų). Nors lengvatiniai kreditai buvo pradėti dalyti jau 2001 m. liepos mėnesį, jų įtaka rinkoje buvo pradėta justi tik rudens pradžioje, kai dėl itin smarkiai padidėjusios būsto (kainuojančio iki 120 000 Lt) paklausos sparčiai pradėjo kilti butų kainos. Dėl šios priežasties iki metų pabaigos buvo nupirkti beveik visi naujos statybos butai, kurių kaina nebuvo didesnė kaip 120 000 Lt. Vilniuje buvo perkami naujos statybos butai net tokiuose nelabai populiariuose rajonuose, kaip Žemieji Paneriai, Salotė. Itin padidėjo susidomėjimas 1–2–3 kambarių butais „miegamuosiuose“ rajonuose. Dėl padidėjusios paklausos 1–2–3 kambarių butų „miegamuosiuose“ rajonuose (Viršuliškėse, Karoliniškėse, Lazdynuose, Šeškinėje, Fabijoniškėse, Justiniškėse, Žirmūnuose ir kt.) kainos padidėjo vidutiniškai apie 10–15 %. Apie 10 % padidėjo ir naujos statybos butų kainos. Didesnių ir brangesnių butų (esančių prestižiniuose miesto rajonuose: Centre, Senamiestyje, Antakalnyje, Žvėryne) kainoms lengvatinės paskolos įtakos nepadarė – jos liko tos pačios, t. y. nei sumažėjo, nei padidėjo.

Vertinant naujos statybos butų rinką, galima teigti, kad lengvatinės paskolos beveik nepadarė jokios įtakos brangiems (nuo 2 000 Lt/m²) butams. Tokių butų paklausa liko stabili (tačiau kiekvienais metais nuperkama vis daugiau tokių butų). Naudodamiesi paskolomis (tiek komercinėmis, tiek lengvatinėmis) 2001 m. būstą įsigijo apie 80 % būstą pirkusių Lietuvos gyventojų. 2000 m. kreditu naudojosi tik apie 30 % būsto pirkėjų Lietuvoje. Taigi 2001 m. didėjo naujos statybos butų paklausa bei pagaliau vis labiau plėtojosi būsto kreditavimo sistema: mažėjo banko paskolų palūkanos, ilgėjo paskolos gražinimo laikotarpis, pagaliau buvo didesnė paskolas teikiančių institucijų konkurencija.

2003 m. gyventojams referendume teigiamai nubalsavus už stojimą į Europos Sąjungą ir pasklidus nuomonei, kad nekilnojamasis turtas brangs, kilo didelis „standartinių“ butų pirkimo bumas, dėl to kainos rinkoje dar labiau pakilo. 2004 m. butų kainos kilo sparčiausiai, palyginti su praėjusiais keliais metais, ir tai trunka iki šiol. Šiuo metu ryškėja dvi pirkimų kryptys: perkami arba santykiškai nebrangiai kainuojantys 1–2–3 kambarių „standartiniai“ butai „miegamuosiuose“ rajonuose arba naujos statybos butai. Butų rinka ypač aktyvi dėl patrauklių finansavimo sąlygų, būsto paskolų palūkanų normos Lietuvos bankuose vidutiniškai svyruoja nuo 3,5 iki 4,8 %. Taip pat nemažai žmonių linkę investuoti į butus, tikėdamiesi uždirbti iš nuomos bei kylančių nekilnojamojo turto kainų [2].

Butų kainų raidos tendencijoms didelę įtaką turėjo ir bendra šalies ekonominė padėtis. Lietuvos ekonomika auga nuo 2000 metų. Lietuva pasiekė gerų ūkio augimo rezultatų, sumažėjo infliacija. 2002 metai buvo itin sėkmingi Lietuvos ūkiui, kai ekonomikos augimą pirmą kartą lėmė išaugusi paklausa vidaus rinkoje. 2004 m. bendrasis vidaus produktas išaugo net 9 % (2001 m. – 6,5 %) – daugiausiai tarp Baltijos valstybių ir visame regione. Jei nekils išorinių sukrėtimų ir bus laikomasi dabartinės išdolis disciplinos, laukiama ir tolesnio augimo.



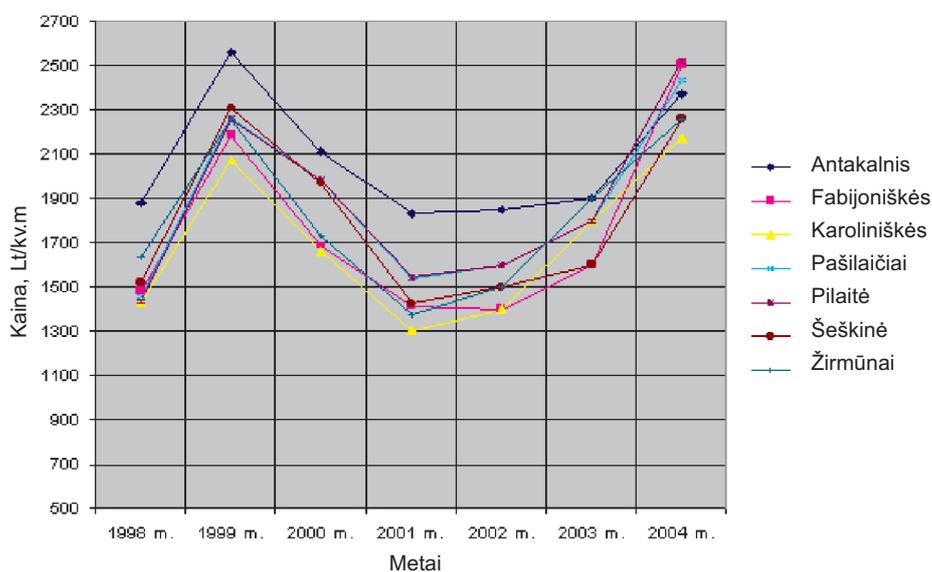
1 pav. Vieno kambario butų vidutinių rinkos kainų raida atskirose Vilniaus seniūnijose

Fig 1. Development of average market prices for one-roomed flats in different sub-units of Vilnius municipality

Analizuojant pardavimo kainas pagal atskiras Vilniaus seniūnijas, gaunami panašūs kainų kresvių kitimo rezultatai. Šiuose paveiksluose pateikiama kainų raida seniūnijose, apie kurias pavyko surinkti pakankamai duomenų: Antakalnio, Fabijoniškių, Karoliniškių, Pašilaičių, Pilaitės, Šeškinės, Žirmūnų. Kitose seniūnijose kainų raida buvo analogiška. Galima pabrėžti, kad tiek vieno, dviejų ir trijų kambarių butų vidutinės kainos Antakalnyje yra gerokai aukštesnės nei kitose seniūnijose, nors pastatai yra labai senos statybos ir smarkiai nusidėvėję. Taip yra todėl, kad šio rajono dislokacijos vieta labai patogi centro atžvilgiu, gera ekologinė būklė ir didelis vietovės prestižas. Pašilaičiai ir Šeškinė – taip pat patogūs susisiekimo atžvilgiu ir pirkėjų yra labai vertinami, ypač dėl neseniai atsidariusio prekybos ir pramogų centro „Akropolis“. Pilaitė – nutolęs nuo miesto centro rajonas, nelabai patogus

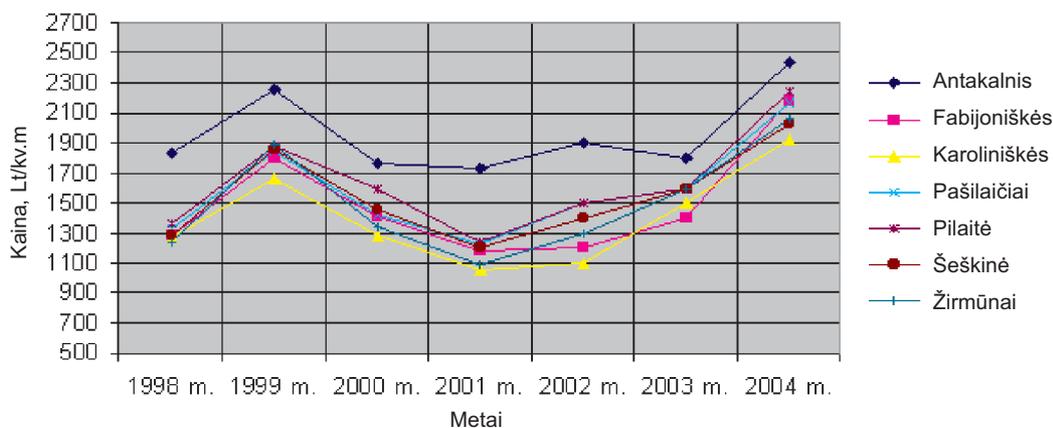
susisiekimo atžvilgiu. Tačiau vidutinės butų kainos šioje seniūnijoje yra aukštos dėl palyginti naujos statybos pastatų, ramios ir neužterštos aplinkos. Pastebimas ir kainų kilimas Žirmūnų seniūnijoje. Ši seniūnija pamažu atgimsta ir įgauna prestižinės vietos įvaizdį. Karoliniškių seniūnijose esantys pastatai yra statyti 1972–1990 metais, prasto suplanavimo, vyraujantis pastatų tipas – blokiniai namai. Ekologinis seniūnijos užterštumas (dėl TEC poveikio) bei minėtos priežastys ir nulemia žemesnę vidutinę butų kainą. Taip pat tenka pažymėti, kad sparčiausiai kainos 2004 m. kilo naujesniuose „miegamuosiuose“ rajonuose: Fabijoniškėse, Pašilaičiuose ir Pilaitėje. Taip yra dėl to, kad šiose seniūnijose pastatai yra naujesnės statybos, mažiau nusidėvėję, o tam pirkėjai teikė didesnius prioritetus.

Apibendrinus gautus rezultatus galima teigti, kad di-



2 pav. Dviejų kambarių butų vidutinių rinkos kainų raida atskirose Vilniaus seniūnijose

Fig 2. Development of average market prices for two-roomed flats in different sub-units of Vilnius municipality



3 pav. Trijų kambarių butų vidutinių rinkos kainų raida atskirose Vilniaus seniūnijose

Fig 3. Development of average market prices for three-roomed flats in different sub-units of Vilnius municipality

nuo užterštumo ir triukšmingumo lygio seniūnijose. Prestižinėms Vilniaus seniūnijoms, kur butų kainos didžiausios, taip pat būdingas aukštas triukšmingumo bei užterštumo lygis.

4. Išvados

Atliekant nekilnojamojo turto rinkos tyrimus Lietuvoje, analizuojant kainas veikiančius veiksnius, nepakankama dėmesio skiriama matematiniais-statistiniams metodams, išskyrus VGTU Turto vertinimo mokslo centrą, kuris jau keletą metų atlieka Vilniaus miesto daugiaaukščio būsto rinkos tyrimus, taikydamas regresinę-koreliacinę analizę.

Išanalizavę butų kainų dinamiką per praėjusius 7 metus Vilniaus mieste, pastebime, kad kainos perėjo ciklą, kuris truko nuo 1999 iki 2004 m., t. y. 6 metus. Pirmus dvejus metus iki 2001 m. kainos krito, o vėliau kainos augo. Tai vyksta ir dabar. 2004 m. „miegamuosiuose“ Vilniaus rajonuose vidutinė 1 m² butų rinkos vertė (2 366 Lt) padidėjo apie 28 %, palyginti su 2003 metų verte (1 705 Lt). 2004 m. ši vertė pasiekė 1999 m. aukščiausią verčių lygį ir jį net 12 % viršijo. Palyginti su žemiausių verčių lygiu 2001 m., vidutinė 1 m² rinkos vertė 2004 m. išaugo net 42 %.

Kai yra tokia cikliška būsto kainų dinamika, pavojinga jį vertinti pagal rinkos vertę įkeičiant ir bankams išduodant paskolas [7]. Nekilnojamojo turto vertinimas kreditavimo atveju turi remtis pagrįstą verte, kuriai nustatyti turi būti atlikti matematiniai-statistiniai tyrimai [11].

Literatūra

- Zabilius, V. Residential market in Lithuania. In: The 10th CERREAN Conference “New Property Markets in Central Europe”, Riga. October 14–16, 2004, p. 120–126.
- Vilniaus gyvenamųjų patalpų rinkos apžvalga. <http://www.ober-haus.lt/file.php?id=164> (peržiūrėta 2004 11 09).
- RICS European housing review 2003, http://www.rics.org/research/ehr_2003 (peržiūrėta 2003 11 08)
- <http://gkc2.cbrichardellis.com/LocalReports350.asp> (peržiūrėta 2004 11 09).
- Raslanas, S.; Palubinskas, V.; Tupėnaitė, L. Rekomendacijos Vilniaus daugiaaukščio būsto renovacijai nekilnojamojo turto vertės požiūriu. Vilnius: Vilniaus miesto savivaldybės Miesto plėtros departamentas/SĮ „Vilniaus planas“, 2003, p. 185.
- Raslanas, S.; Palubinskas, V.; Tupėnaitė, L. Nekilnojamojo turto vertė. Iš: Rekomendacijos būsto ir gyvenamosios aplinkos renovacijai. Vilnius: Vilniaus miesto savivaldybės Miesto plėtros departamentas/SĮ „Vilniaus planas“, 2004, p. 25–50.
- Raslanas, S. Analysis of the concept market value of real property. *Property management*, Vol 6, No 2. Vilnius: Technika, 2002, p. 126–133.
- Burinskienė, M. Influence of urban planning on real estate value. In: Property valuation and investment in central and eastern Europe during the transition to free market economy. Vilnius: Technika, 1997, p. 243–248.
- Kleiber, W.; Simon, J.; Weyers, G. Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Bundesanzeiger Verlags-Ges. MbH., Köln, 1998. 2358 p.
- <http://www.std.lt> (peržiūrėta 2004 08 23)
- Wilson, D.; Paris, S. D.; Ware J. A.; and Jenkins, D. H. Residential property price time series forecasting with neural networks. *Knowledge-Based Systems*, Vol 15, No 5–6, Elsevier, 2002, p. 335–341.

RESEARCH OF MARKET VALUE OF MULTISTORY HOUSING IN VILNIUS

S. Raslanas

S u m m a r y

Over the recent years the market of multistory housing in Vilnius has developed intensively. For several years the VGTU Property Valuation Science Centre is doing the research into the market of multistory housing of Vilnius applying the regressive-correlative analysis.

The location (neighborhood), a house type, the year of construction and the condition of the flat have the biggest influence on flat pricing. During the analysis process of selling prices in separate neighborhoods of Vilnius similar results of variations in price curves are received. The dynamics of flat pricing in Vilnius over the last 7 years indicates the price cycle which lasted for 6 years – from 1999 to 2004. During the first two years (till 2001) prices were decreasing. Later, the increase in pricing began and is lasting till now. During the year 2004 an average market value of 1 m² of flats in residential zoning districts of Vilnius (2366 Lt) has risen by 28% in comparison to 2003 value (1705 Lt). This year the value reached the highest value level of the year 1999 and has exceeded it by 12%. If compared to the lowest value level in 2001, an average market value of 1 m² has increased by 42% in 2004.

With this periodic dynamics of housing pricing it is very dangerous to value it according to the market value in the case of mortgage when banks assign loans. The valuation of real estate in the case of lending must be based on sustainable value the setting of which requires mathematic-statistical research.

Saulius RASLANAS. Doctor, Associate Professor. Dept of Construction Economics and Property Management. Vilnius Gediminas Technical University, Saulėtekio al. 11, LT-10223 Vilnius, Lithuania. E-mail: Saulius.Raslanas@st.vtu.lt.

A graduate of Vilnius Civil Engineering Institute (since 1990 Vilnius Technical University) (1984, civil engineer). PhD (1992). Research visits to Horsens Higher School of Technology (Denmark, 1995), Leipzig Higher School of Technology, Economics and Culture (Germany, 1996), Bonn Friedrich-Wilhelm University (Germany, 2001/2002). Author of 2 monographs and 31 papers. Research interests: real estate valuation, taxation and management.