



GLOBALIZACIJOS POVEIKIS EUROPOS SĄJUNGOS NEKILNOJAMOJO TURTO VYSTYMUI

Indrė JOVAIŠIENĖ¹, Eugenijus CHLIVICKAS²

*Vilniaus Gedimino technikos universitetas, Verslo vadybos fakultetas,
Tarptautinės ekonomikos ir vadybos katedra, Saulėtekio al. 11, LT-10223, Vilnius, Lietuva
El. paštas: ¹indre.jovaisiene@stud.vgtu.lt; ²eugenijus.chlivickas@vgtu.lt*

Santrauka. Globalizacijos sąvoka plačiai naudojama literatūroje, tačiau iki šiol nėra priimtos visuotinės globalizacijos koncepcijos. Šiame darbe analizuojama globalizacijos samprata, globalizacijos procesas, jos poveikis ekonomikai. Yra lyginami įvairių mokslininkų požiūriai į globalizaciją. Šiuolaikinėmis sąlygomis globaliai ekonomikai būdinga problema – prisitaikyti prie sparčių pokyčių ir nuolat besikeičiančios rinkos pasauliniu mastu. Todėl straipsnyje nagrinėjama nekilnojamojo turto rinka, jos požymiai, nekilnojamojo turto vystymo proceso modeliai. Aprašomi išoriniai veiksniai, turintys įtakos nekilnojamojo turto plėtrai Europos Sąjungoje. Autorių pozicijos pateikiamos apibūrinant sąvokas bei analizuojant veiksnių padarinius, galinčius pasireikšti nekilnojamojo turto vystymo procese.

Reikšminiai žodžiai: nekilnojamojo turto sektorius, nekilnojamojo turto plėtros modeliai, globalizacijos procesai, nekilnojamojo turto rinka, nekilnojamojo turto rinkos požymiai, Europos Sąjunga, išoriniai faktoriai.

Įvadas

XXI a. nekilnojamojo turto sektorius sparčiai vystomas ir tampa ypač svarbus šalių ekonomikai. Šis sektorius apjungia kitas sritis, kurios svarbios šalių finansiniam bei ūkio sektoriams: sukuriama papildoma darbo vieta, vykdomi statybos darbai, teikiamos paslaugos, įsisavinamos investicijos. Svarbus vaidmuo tenka nekilnojamojo turto vystymo įmonėms, kurios kuria ir įgyvendina projektus; statybos bendrovėms, kurie stato statinius; bankams, kurie finansuoja nekilnojamojo turto plėtrą, suteikia paskolas; kitoms nekilnojamojo turto įmonėms, kurios užsiima tarpininkavimu, vertinimo paslaugomis ir žmonėms, perkantiems nekilnojamąjį turtą savo poreikių patenkinimui (gyvenimui, poilsiui ar kt.). Visi šie subjektai prisideda prie nekilnojamojo turto vystymo. Tačiau tam didžiulę reikšmę turi ir pokyčiai Europos Sąjungoje ar globalūs pokyčiai pasaulyje.

Straipsnio aktualumas. Mokslinėje literatūroje nepakankamai nagrinėjami veiksniai veikiantys nekilnojamojo turto vystymą globalizacijos sąlygomis bei kaip jie veikia patį nekilnojamojo turto vystymo procesą.

Straipsnio naujumas. Įvairios Europos Sąjungos ūkio šakos yra veikiamos globalizacijos procesų. Jie turi skirtingą poveikį sektoriams. Vykstant globaliems pokyčiams, yra svarbu išanalizuoti veiksnius, kurie turi arba gali turėti poveikį nekilnojamojo turto sektoriaus veikloms tiek trumpuoju, tiek ir ilguoju laiko periodu.

Straipsnio tyrimo objektas: Europos Sąjungos nekilnojamojo turto vystymo procesas.

Straipsnio tikslas: išanalizuoti veiksnius, turinčius įtakos nekilnojamojo turto vystymui Europos Sąjungoje globalizacijos kontekste.

Tyrimo metodai: literatūros analizė, lyginamoji analizė ir apibendrinimas.

Globalizacijos poveikis ekonomikai

Globalizacijos sąvoka šiandieninėje mokslinėje literatūroje yra pakankamai nauja. XX a. antroje pusėje yra fiksuojami pirmieji globalizacijos sąvokos apibrėžimai, o neilgai trukus tai tapo madingu ir plačiai naudojamu terminu tiek įvairiose mokslo srityse, tiek ir gyvenime (Urbšienė 2011). Vis dėlto kol kas tikslaus globalizacijos (kaip ir globalizacijos proceso) apibrėžimo nėra, egzistuoja daug vienas kitą papildančių ir detalizuojančių globalizacijos prasmės apibūdinimų (Melnikas 2014). Laima Urbšienė (2011) nagrinėjama globalizacijos termino raida, įvardina priežastis, kodėl moks-

linėje literatūroje nėra vienos šio termino apibrėžties: skirtingas mokslininkų požiūris; nėra susitariama, kokie socialiniai procesai sudaro globalizacijos koncepcijos esmę. Autorė taip pat analizuoja: ryšius tarp globalizacijos, integracijos ir internacionalizacijos sąvokų; globalizacijos veiksnius bei jos etapus.

Borisas Melnikas (2014) detaliai analizuoja globalizaciją, jos procesą, etapus bei ypatybes. Autorius globalizacijos sampratą apibrėžia kaip viso pasaulio mastu veikiančius reiškinius, kurių esmė – spartėjantis panašių ar net vienodų naujų lūkesčių, siekių, veiklos ir elgsenos modelių, stereotipų ir normų bei kokybės ir efektyvumo standartų (nusakantių įvairias veiklos, raidos bei gyvenimo sritis) susikūrimas, sklaida, įgyvendinimas ir atnaujinimas globaliu mastu. Taip pat pažymima, jog globalizacijos procesai ir reiškiniai pasižymi didele įvairove, yra sudėtingi, jų pasekmės, priežastys bei raiškos formos – daugialypės.

Laima Urbšienė (2011) pateikia kiek kitokią termino apibrėžtį. Globalizacija yra visų šiuolaikinio socialinio gyvenimo ryšių ir santykių plėtra, suintensyvėjimas, greitėjimas ir gilėjimas pasauliniu mastu, ir yra siejama su erdvės ir laiko susitraukimu (santykinai išnykimu), kai dėl išvystytų technologijų ir ryšių tinklų geografinis nuotolis nedaro įtakos informacijos perteikimui, įvykiams, komunikacijai. Tuo pačiu išauga įvairių pasaulio regionų bendruomenių tarpusavio priklausomybė ir persiliejo efektas (kai įvykęs įvykis viename pasaulio regione nulemia tolesnius veiksnius, prasidedančius kituose pasaulio regionuose).

Samson Maেকে Tsegay (2016) pateikia dar vieną termino paaiškinimą: globalizacija – pasaulio socialinių santykių sustiprėjimas, kuris sujungia nuošalias vietas taip, kad vietiniai įvykiai turi reikšmės nuošalioms vietovėms ir atvirkščiai. Tai reiškia, jog kiekvienas įvykis turi poveikį kitų regionų procesams, kurie nuolat keičiasi.

Skaidrė Žičkienė (2008) globalizaciją apibūdina kaip įvairiapusį procesą: iš vienos pusės globalizacija – tai kompleksinis reiškinys, kuris apima šalių kultūrinę, politinę, ekonominę, technologinę, mokslinę integraciją, iš kitos pusės globalizacija pasireiškia nacionalinių valstybių savarankiškumo mažėjimu, o reiškinys darosi vis mažiau kontroliuojamas. Autorė pabrėžia, jog ypač sunku tiksliai apibūdinti sampratą.

Taigi, pagal pateiktus įvairių autorių globalizacijos apibrėžimus, galima teigti, jog globalizacija yra pasaulinės integracijos procesas, kuris apima įvairias gyvenimo, veiklos ir raidos sritis, kurios panašėja ir tampa tarpusavyje priklausomos viena nuo kitos. Globalizacijos procesas mažina barjerus tarp valstybių, žmonių bei įmonių, tačiau tai turi ir neigiamų grėsmių, kurios apima valstybes bei jų visuomenes.

Borisas Melnikas (2014) pažymi, jog globalizacijos reiškinys žmonijai buvo būdingas visais jos raidos istorijos etapais: jos apraiškos buvo matomos visais laikais visuose pasaulio regionuose bei šalyse. Globalizacijos procesai vykdavo visose visuomenės gyvenimo (ekonominės, socialinės, kultūros, politinės raidos, mokslo ir technologijų pažangos), verslo bei viešosios veiklos srityse.

Nagrinėjant mokslinę literatūrą galima aptikti keletą skirtingų globalizacijos etapų išskaidymų. Vienas jų detaliau nagrinėtas Povilo Švogžlio ir Eugenijaus Chlivicko (2016) straipsnyje „Globalizacijos procesų įtaka Europos Sąjungos nekilnojamojo turto rinkoms“. Šiame straipsnyje globalizacija skirstoma į 4 laikotarpius: ikimodernųjį, ankstyvąjį modernųjį, modernųjį ir šiuolaikinį. Kiekvienas iš šių etapų yra apibrėžtas tam tikromis ypatybėmis, kurios pasireiškė tik tuo laikotarpiu.

Taip pat istoriškai globalizaciją galima sąlyginai išskirti į 3 esminius etapus (Melnikas 2014):

- pirmas etapas – nuo seniausių laikų iki didžiųjų geografinių atradimų bei Renesanso Vakarų Europoje epochos;
- antras etapas – nuo didžiųjų geografinių atradimų bei Renesanso Vakarų Europoje epochos iki XX a. vidurio;
- trečias (mūsų dienų) etapas, prasidėjęs XX a. viduryje.

Kiekvienas iš šių etapų pasižymi tam tikrais požymiais. Pirmajame etape (Melnikas 2014) teigia, kad:

1. globalizacijos procesuose pagrindinis subjektas buvo valstybės bei jų grupės ir jų interesams atstovaujanti įvairios organizacijos;
2. globalizacijos procesai reikėsi tik stambių pasaulio regionų mastu.

Antrajame etape (Melnikas 2014) nurodo, jog:

1. globalizacijos procesai apėmė visą pasaulį;
2. globalizacijos procesuose pagrindinis subjektas buvo ne tik valstybės bei jų grupės, bet ir įvairūs verslo subjektai, jų grupės, įvairios nevyriausybinės organizacijos, partijos ir judėjimai;
3. pasaulyje susiformavo šiuolaikinės nacijos, nacionalinės valstybės, buvo sukurta šiuolaikinė nacionalinių valstybių sistema, susiformavo ir globaliai paplito šiuolaikiniai nacionalinės valstybės modeliai, suformuota Jungtinių Tautų sistema ir kt.

Trečiajame etape (Melnikas 2014) nurodo, kad:

1. globalizacijos procesai realiai tampa svarbiausiu veiksniu, kuris sukelia esminius kokybinius pokyčius visose ekonominio, politinio, socialinio gyvenimo, kultūros, mokslo ir technologijų pažangos, verslo bei viešosios veiklos srityse; globalizacijos proceso reikšmingumas mūsų dienomis didėja labai stipriai;
2. kyla vis daugiau globalaus masto problemų, kurių sprendimas įmanomas tik plėtojant kryptingą tarptautinę veiklą;

- ypač reikšmingais globalizacijos procesuose dalyvaujančiais subjektais tampa globaliose ir tarptautinėse erdvėse veikiantys individai;
- prioritetinė globalizacijos procesų apraška – esminiai kokybiniai pokyčiai, kurie būdingi šiuolaikinių socialinių, kultūros, ekonominių, informacinių erdvių, šiuolaikinių nacijų ir nacionalinių valstybių bei įvairių tarptautinių bendrijų tolesnei evoliucijai, bei tolesnės raidos formų ir prioritetų kaita;
- ypač reikšmingu globalizacijos procesų aktyvinimo veiksmu yra laikoma modernių informacinių ir telekomunikacinių technologijų bei komunikavimo ir susisiekiimo technologijų, taip pat perspektyvių tinklaveikos formų ir priemonių plėtra ir sklaida.

Paskutiniojo globalizacijos etapo požymiai atspindi mūsų dienomis vykstančių procesų bendruosius ypatumus. Tai susiję su daugybe šiandieninės visuomenės sričių, kurios yra paveikiamos globalizacijos.

Šiuo metu vykstančiuose globalizacijos procesuose ypatingai svarbų vaidmenį atlieka subjektai, veikiantys tarptautinėse ir globaliose erdvėse. Jie tampa reikšmingais globalizacijos procesų dalyviais vis aktyviau ir intensyviau migruojančiais tarptautinėse ir globaliose erdvėse. Kitas reikšmingas globalizacijos procesų suaktyvėjimo veiksnys – modernių informacinių ir telekomunikacinių technologijų bei komunikavimo ir susisiekiimo technologijų priemonių plėtra ir sklaida (Melnikas 2014).

Apibendrinant globalizacijos procesus reikia pabrėžti, jog šis reiškinys nėra naujas, tačiau sparti jo raida, pasireiškianti dabartiniu metu, skatina mokslininkus ieškoti aiškios šio proceso apibrėžties. Kol kas nėra vieningo požiūrio į globalizaciją bei jos procesų sampratą. Globalizacijos procesai – istoriškai susiklosčiusio reiškinio raiška dabartinio žmonijos raidos etapo sąlygomis, sąlyginai gali būti skaidoma į keletą etapų. Sutariama, kad yra šie globalizacijos suaktyvėjimo veiksniai: subjektai, veikiantys tarptautinėse ir globaliose erdvėse; modernių informacinių ir telekomunikacinių technologijų bei komunikavimo ir susisiekiimo technologijų priemonių plėtra ir sklaida.

Nekilnojamojo turto rinka ir jos vystymo modeliai

Literatūros šaltiniuose pateikiami įvairūs nekilnojamojo turto rinkos apibrėžimai. Audrius Aleknavičius (2008) pateikia tokį apibrėžimą: nekilnojamojo turto rinka – sistema, kurioje vyksta prekių (ir jų teisių) ir paslaugų mainai, pasitelkiant kainų mechanizmą. Saulius Raslanas ir Jūratė Šliogerienė (2012) pateikia kiek kitokią apibrėžtį: nekilnojamojo turto rinka – tai grupė individų ar įmonių, kurios palaiko tarpusavio ryšį, turėdamos tikslą – atlikti nekilnojamojo turto operacijas. Apibendrinant nagrinėtus apibrėžimus galima teigti, jog nekilnojamojo turto rinka – tai sistema, kurioje veikiant individų ar įmonių grupei atliekamos nekilnojamojo turto operacijos.

Kiekviena rinka turi savo požymius. Ne išimtis ir nekilnojamojo turto sektorius. Pagrindiniai rinkos požymiai (Brzeski *et al.* 2006):

- nekilnojamojo turto sandorių savanoriškumas;
- nekilnojamojo turto rinkos lygiavertiškumas;
- nėra dominuojančio nekilnojamojo turto rinkos dalyvio (monopolisto).
- valstybės reguliavimas (tai iš esmės turėtų mažinti rinkos riziką, tačiau kartais tai gali tapti riziką didinančiu veiksmu, nes sunku numatyti valstybės reguliavimo išraišką);
- vietinė rinka;
- sandoriai sudaromi retai (sunku atlikti palyginimus) ir dideli kainų skirtumai (dėl to sunkiau vykstantys procesai rinkoje sunkiau suprantami ir rinkos dalyviams nėra alternatyvios galimybės);
- pasiūlos (apibūdinama kaip nejudri, nekintanti) ir paklausos (apibūdinama kaip lanksti ir nuolat kintanti) pusiausvyros nebuvimas;
- ribotas informacijos patikimumas (ne visada pateikiama informacija apie objektą yra teisinga) bei sudėtingas informacijos gavimas (ne visi duomenys yra kiekvienam asmeniui prieinami).

Dar keletas nekilnojamojo turto rinkos požymių (Anghel, Hristea 2015):

- rinkos produktas yra unikalus ir nejudantis;
- rinkoje siauras klientų ratas (pirkimai ir pardavimai tam tikroje rinkoje yra ribojami erdvėje bei laike);
- rinka yra labai jautri ekonominių-socialinių reiškinų pokyčiams (nedarbai, finansiniam stabilumui, atlyginimų dydžiui, demografiniams duomenims ir kt.), nes nekilnojamojo turto objektų vertė didelė, o tam reikia aukštos perkamosios galios;
- palankios finansinės sąlygos lemia turto įsigijimą (turimas grynųjų pinigų kiekis, paskolos trukmė, palūkanų norma ir kt.).

Žaneta Simanavičienė *et al.* (2012) nagrinėja veiksnius, kurie turi tiesioginės ir netiesioginės įtakos nekilnojamojo turto rinkai. Tiesioginiai veiksniai: ekonominiai (bendrojo vidaus produkto, darbo užmokesčio augimas, palūkanų nor-

mos, infliacijos lygis šalyje, tarptautinių finansinių srautų santykis, investicijų dydis, kapitalo investicijų skatinimas ir kt.), socialiniai (socialinės pašalpos, švietimas ir socialinis būstas), pasiūlos. Teisiniai veiksniai (įvairūs teisės aktai) rinkai gali turėti tiek tiesioginės, tiek ir netiesioginės reikšmės. Kiti netiesioginiai veiksniai: politiniai (požiūris į nekilnojamojo turto rinką, privatizacijos bei turto gražinimo klausimus), demografiniai (gyventojų senstamumas, jų kiekis).

Nekilnojamojo turto rinkoje yra vykdomos įvairios veiklos (Kvedaravičienė 2008):

- nekilnojamojo turto pirkimas, pardavimas;
- nekilnojamojo turto finansavimas;
- nekilnojamojo turto nuoma;
- nekilnojamojo turto draudimas;
- nekilnojamojo turto projektavimas, vystymas, statyba.

Visos šios veiklos apima tam tikrus nekilnojamojo turto sektoriaus dalyvius ir veiksmus, tuo pačiu suformuojant šių sričių būdingą veikimo formą.

Nekilnojamojo turto vystymas yra sudėtingas procesas. Literatūros šaltiniuose pateikiami įvairūs nekilnojamojo turto vystymo modeliai. Pirmieji modeliai buvo sukurti XX a. aštuntajame dešimtmetyje. Šiuose modeliuose procesas aprašomas 3–5 pakopomis, tačiau jis nėra detalizuojamas (Das *et al.* 2013).

Vienas iš naujesnių modelių, kuris detalizuoja turto vystymo funkciją, yra sudarytas iš 14 žingsnių (Fisher 2005): a) vietos parinkimas; b) rinkos analizė; c) vietos ištyrimas; d) galimybių studija; e) vystytojo apsisprendimas; f) finansavimas; g) planavimo taikymas (angl. *planning application*); h) vietos įsigijimas; i) projektavimas; j) sutartis (angl. *tendering/contracting*); k) statyba; l) reklamavimas; m) nuomavimas; o) pardavimas.

Šiame modelyje svarbiausi yra penki etapai: vietos parinkimas, rinkos analizė, galimybių studija, projektavimas bei reklamavimas. Modelio kūrėjai teigia, jog šie etapai ir reali jų seka priklauso nuo aplinkybių plėtojant nekilnojamojo turto vystymo procesą (Fisher 2005).

Mokslinėje literatūroje pateikiami ir kiti modeliai. Vienas jų sudarytas iš 8 pagrindinių pakopų (Wilkinson, Reed 2008): a) vietos parinkimas; b) vertinimas (tai apima rinkos ir finansinę analizę); c) turto įsigijimas; d) projektavimas ir savikainos apskaičiavimas; e) leidimų gavimas; f) įsipareigojimai; g) įgyvendinimas; h) turto realizavimas/valdymas.

Vis dėlto, nekilnojamojo turto vystymas nėra nuosekli veikla, o etapai vykstančiame procese dažnai sutampa ar pasikartoja (Wilkinson, Reed 2008).

Lietuvos autorių publikacijose taip pat yra analizuojamas nekilnojamojo turto vystymo (gyvavimo proceso) modelis, kurį sudaro 8 etapai (Kaklauskas *et al.* 2012): a) tikslų nustatymas; b) planavimas; c) rinkos tyrimai, galimybių analizės ir vystytojo apsisprendimas; d) racionalaus finansavimo gavimas; e) projektavimo procesas; f) statybos procesas; g) objekto atidavimo eksploatacijai; h) nekilnojamojo turto portfelio ir pastatų ūkio valdymas.

Šis modelis naudojamas ne tik naujų projektų vystymui, bet ir statinio atnaujinimo atveju. Beveik visuose šio modelio etapuose dėl pačių įvairiausių priežasčių (pavyzdžiui, prasidėjus nekilnojamojo turto ir statybos krizei) vystytojas turėtų turėti parengęs pasitraukimo strategiją, tai yra projekto nevykdyti iki galo (Kaklauskas *et al.* 2012).

Išoriniai faktoriai, turintys įtakos nekilnojamojo turto vystymui Europos Sąjungoje

Nekilnojamojo turto vystymui, kaip ir kitoms šio sektoriaus veiklos kryptims, įtakos turi daug išorinių veiksnių. Šiuo metu būtų galima išskirti keletą svarbiausių faktorių: teroro išpuoliai Vakarų Europoje, Jungtinės Karalystės (JK) sprendimas išstoti iš Europos Sąjungos (ES), pabėgėlių krizė, naftos gavybos sumažinimas, Jungtinių Amerikos Valstijų (JAV) prezidento rinkimai ir kt. Žinoma, be šių politinių aplinkybių įtakos plėtrai turi ir kiti veiksniai: korupcija bei spragos teisinėje bazėje, didėjantis gyventojų skaičius pasaulyje bei visuomenės senėjimas, energijos efektyvumo didinimas nekilnojamojo turto objektams ir kt.

Šiuo metu nėra nustatyti ryšiai tarp globalizacijos, išorinių veiksnių bei nekilnojamojo turto plėtros, tam yra reikalingi empiriniai tyrimai.

Teroro išpuoliai Vakarų Europoje

Viena iš didžiausių problemų ES – terorizmo išpuoliai. Šį faktą patvirtina ir statistiniai duomenys. Per 2015 metus ES valstybėse įvykdyti 211 teroro išpuoliai (2014 metais – 201, o 2013 metais – 152 išpuoliai), jų metu žuvo 151 asmuo, daugiau kaip 360 asmenų sužeista, 1077 asmenys suimti dėl nusikaltimų, susijusių su terorizmu ES: 2014 metais – 774, o 2013 metais – 535 asmenys (Europol 2016).

Terorizmas sukelia baisius padarinius. Pirma, žūsta ar yra sužalojami žmonės, patiriamas šokas, didėja visuomenės baimė. Antra, terorizmas sutrikdo ekonominę aktyvumą, jis stabdo ekonomikos augimą, mažina tiesioginės užsienio

investicijas, sutrikdo prekybą, pakenkia turizmui, daro įtaką akcijų rinkai. Trečia, terorizmas veikia politinę sistemą daro įtaką balsavimo elgsenai (Kis-Katos *et al.* 2014).

Terorizmas veikia ne tik ekonomikos aktyvumą, bet ir nekilnojamojo turto sektoriaus plėtrą. Esant nepalankiai situacijai, vystytojai renkasi vietas, kur terorizmo rizika mažesnė, nes nekilnojamojo turto projektai reikalauja didelių finansinių išteklių. Be to, dažnai vystytojai projektus įgyvendina skolintomis lėšomis, todėl teroro aktai gali sukelti finansinių sunkumų. Kreditoriai gali visai atsisakyti skolinti arba skolinti su didesnėmis negu buvo planuota palūkanomis. Kai kuriais atvejais tai gali lemti vystytojo projekto vykdymo sustabdymą ar pasitraukimą nuo vykdomo projekto. Taip pat ir realizuojant jau pastatytą turtą gali iškilti problemų, jog nerimas dėl saugumo vietovėje gali kiek sumažinti turto kainas rinkoje.

Norint sumažinti terorizmo išpuolius reikia imtis gerai apgalvoto veiksmų plano. Kadangi Europos ir kaimyninių šalių saugumo padėtis pastaraisiais metais blogėja, europarlamentarai siūlo stiprinti ES šalių karinį bendradarbiavimą, inicijuoti bendros ES gynybos politikos kūrimą ir užtikrinti papildomą finansavimą (beveik 30 metų ES valstybės mažino gynybos biudžetus). Siūloma įsteigti „daugiašales pajėgas“, sukurti bendrą ES karinių operacijų vadovietę, kuri būtų atsakinga už krizių įveikimo planavimą, operacijų vykdymą ir jų kontroliavimą. Taip pat raginama stiprinti Europos gynybos agentūrą, papildomai skirti lėšų mokslinių tyrimų projektams, susijusiems su gynyba, vėliau sukuriant atskirą Europos gynybos mokslinių tyrimų programą. Europarlamentarai remia tolesnį ES ir Šiaurės Atlanto Sutarties Organizacijos (NATO) santykių stiprinimą. Tokiu atveju ES bus pasirengusi veikti savarankiškai tais atvejais, kai NATO nenorės imtis veiksmų (po prezidento rinkimų Jungtinėse Amerikos Valstijose ir išrinkus naująjį prezidentą nėra aišku, kiek ilgai NATO nars gins amerikiečiai) arba kai ES veiksmai būtų tinkamesni (Europos Parlamentas 2016b). Imantis tokio veiksmų plano turėtų būti efektyviau kovojama su terorizmu, užkertant jam kelią, taip pat sukuriant geresnes sąlygas nekilnojamojo turto vystymui ES.

Jungtinės Karalystės sprendimas išstoti iš Europos Sąjungos

2016 metų pradžioje ES ir Jungtinės Karalystės (JK) vadovai sutarė dėl ES Bendrijos reformų, kurios būtų įsigaliojusios, jei JK nuspręstų likti Europos Sąjungoje. Vis dėlto Anglijoje surengtame referendume rinkėjų dauguma pasisakė už išstojimą iš ES. Balsavimo rezultatai turėjo poveikį JK ir Europai – svaro sterlingo kursas nukrito į 31 metų žemumą, o ES lyderiai pareiškė, kad nebus jokių neformalių derybų. JK pasitraukimas (dar vadinama angl. *Brexit*) turėtų prasidėti iki kitų metų kovo mėnesio. Tiesa, tam gali sutrukdyti šiuo metu vykstantys teisiniai procesai (Pabiržis 2016).

Išsivysčiusių šalių ekonomikos vertinimai pradėjo prastėti po referendumo JK. Nors kol kas JK sprendimas pasitraukti iš ES nei JK, nei euro zonos realiosios ekonomikos duomenų reikšmingai nepaveikė: 2016 m. trečiąjį ketvirtį JK realiojo BVP augimas buvo didesnis, nei tikėtasi (0,5 % per ketvirtį ir 2,3 % per metus), o euro zonos ekonomikos augimas – stabilus (0,3 % per ketvirtį ir 1,6 % per metus). Tačiau pokyčiai matomi vidutinio laikotarpio prognozėse tiek dėl euro zonos, tiek dėl JK ekonomikos augimo: lūkesčiai yra sumažinti, nes, esant dideliame neapibrėžtumui dėl tolesnių JK ir ES tarpusavio santykių, įmonės ir vartotojai gali atidėti investicinius ar vartojimo sprendimus, tarpusavio prekybos ir finansiniai srautai gali mažėti, o tai ribotų ekonomikos plėtrą, ypač JK. Tačiau galutinis poveikis ekonomiškai priklausys nuo derybų tarp JK ir ES eigos ir jų baigties (Lietuvos bankas 2016).

Ši padėtis ES turi įtakos ir nekilnojamojo turto vystymui. Kol kas tai būdinga įmonėms, kurios planavo įgyvendinti projektus Anglijoje, nes esant neapibrėžtumui nėra aiški ateitis. Žinoma, vystytojai, kurie šiuo metu įgyvendina projektus, tikėtina, jog toliau juos plėtos, tačiau naujų investicijų srautas gali būti mažesnis. Šiuo metu dar nėra duomenų, patvirtinančių ar paneigiančių šį faktą, tačiau jau 2017 metais matysis plėtros tendencijos JK.

Pabėgėlių krizė

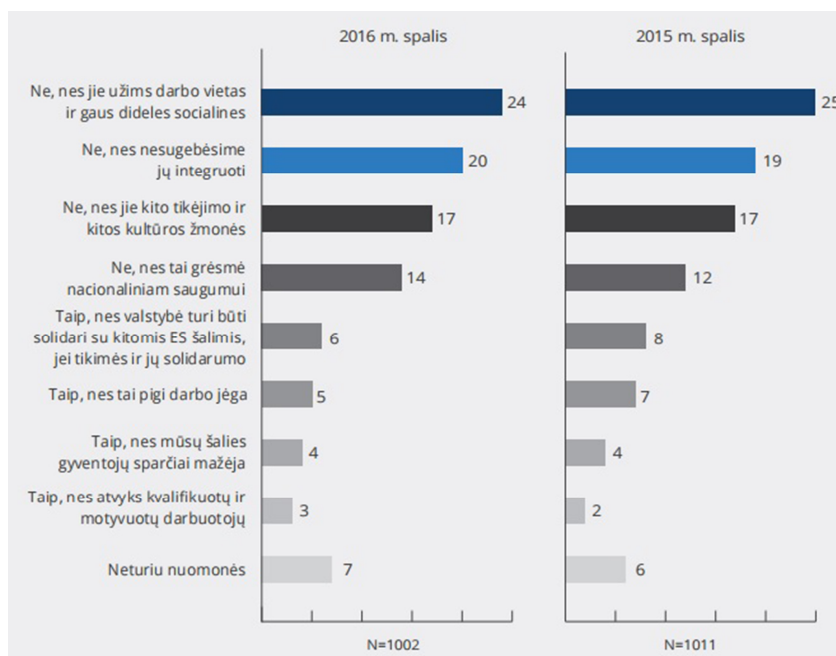
Pabėgėliai, siekdami pabėgti nuo karo ar neramumų savo šalyse pradėjo plūsti į Europos Sąjungą nuo 2011 metų ir šis procesas tęsiasi iki šiol. 2015 metais per Viduržemio jūrą į ES atvyko virš 1 mln. migrantų, kurių daugiau nei pusė – moterys ir vaikai. Bandydami pasiekti Europą Viduržemio jūroje 2015 metais žuvo arba dingo be žinos 3771 migrantai (Europos Parlamentas 2016a).

2016 metų trečiąjį ketvirtį prieglobsčio prašytojų skaičius sumažėjo 15 %, lyginant su 2015 metų trečiuoju ketvirtiu, tačiau padidėjo 17 % lyginant su antruoju 2016 metų ketvirtiu. Asmenų, siekiančių prieglobsčio iš ES nepriklausančių šalių per 2016 metų trečiąjį ketvirtį skaičius pasiekė 370 700. Daugiausiai prieglobsčio prašė Sirijos, Afganistano ir Irako piliečiai. 2016 metų trečiąjį ketvirtį daugiausiai buvo registruota prieglobsčio prašytojų: Vokietijoje (66 % visų pareiškėjų ES valstybėse narėse), Italijoje (10 %), Prancūzijoje (6 %), Graikijoje (3 %) ir Jungtinėje Karalystėje (3 %) (Eurostat 2016).

Pirminiais standartinės „Eurobarometro 84“ apklausos duomenimis (Standart Eurobarometer 84 2015), atliktos 2015 metų lapkričio 7–17 dienomis paaiškėjo, jog didžioji dalis ES gyventojų neigiamai vertina imigraciją iš kitų ne ES šalių (59 % visų apklaustųjų). Ypač neigiamai šią situaciją vertina Slovakijos (86 %), Latvijos (86 %), Vengrijos (82 %), Čekijos (81 %) ir Estijos (81 %) gyventojai. Teigiamai šią situaciją vertina Švedijos (70 %), Ispanijos (53 %) ir Airijos (49 %) gyventojai.

Daugumos ES šalių gyventojų nuomonė pabėgėlių migracijos klausimu yra neigiama. Atliekami įvairūs tyrimai, kurių tikslas – pagerinti esamą situaciją ir spręsti kylančias problemas, susijusias su pabėgėlių migracija. Tokie tyrimai atliekami tiek bendrai ES mastu, tiek ir atskirose ES šalyse narėse.

Europos migracijos tinklas (EMT studija 2016) Lietuvoje atliko tyrimą migracijos bei prieglobsčio prašančių asmenų srityje. 2016 metų spalio mėn. vykdytame tyrime buvo nustatyta (1 pav.), jog didžioji dalis (75 %) respondentų mano, kad pabėgėlių priėmimas nebus naudingas Lietuvai. 24 % respondentų galvoja, kad pabėgėliai užims darbo vietas ir gaus dideles socialines išmokas, 20 % – Lietuva nesugebės integruoti pabėgėlių, 17 % apklaustųjų nepritaria pabėgėlių migracijai, nes jie yra kito tikėjimo ir kitos kultūros žmonės, 14 % – pabėgėlių priėmimą vertina kaip grėsmę nacionaliniam saugumui. 18 % tyrimo dalyvių teigiamai vertina pabėgėlių migraciją, dėl solidarumo su kitomis ES šalimis (6 %), dėl pigios darbo jėgos (5 %), dėl šalies gyventojų skaičiaus mažėjimo (4 %), dėl kvalifikuotų ir motyvuotų darbuotojų atvykimo (3 %). 7 % tyrimo dalyvių šiuo klausimu nuomonės neturėjo. Šiuos duomenis palyginus su 2015 metų spalio mėn. duomenimis, matoma panaši situacija: 73 % apklausos dalyvių mano, kad pabėgėlių priėmimas nebus naudingas Lietuvai, 21 % respondentų įžvelgia teigiamą naudą šaliai, o 6 % respondentų šiuo klausimu nuomonės neturėjo.



1 pav. Ar pabėgėlių priėmimas bus naudingas Lietuvai? (EMT studija, 2016)
Fig. 1. Do refugee reception will be beneficial for Lithuania? (EMT studija 2016)

Pabėgėlių krizė ES valstybėms sukelia daug problemų: viena iš jų, susijusi su nekilnojamojo turto sektoriumi. Kadangi didžioji dalis visuomenės turi neigiamą požiūrį į pabėgėlius, vietovėse, kur jie apsistoja, gali sumažėti nekilnojamojo turto kaina, krenta rajono prestižas ir pan. Mažėjant nekilnojamojo turto kainoms ar prastėjant rajono prestižui vystytojai gali atsisakyti vykdomo projekto ar jį perkelti į palankiau rinkoje vertinamą regioną.

Siekiant išvengti tokios situacijos vietinė valdžia turėtų reguliuoti pabėgėlių apgyvendinimą: įrengti laikinus ekonominės klasės būstus, migrantų srautus išskaidyti įvairiose miesto teritorijose ir kt. Žinoma, kiekvienoje šalyje šiai problemai spręsti reikėtų ieškoti individualių sprendimų, nes pabėgėlių krizės padariniai įvairiose valstybėse pasireiškia skirtingai.

Naftos gavybos sumažinimas

2016 metų lapkričio 30 d. įvyko Naftą eksportuojančių šalių organizacijos (OPEC) susitikimas. Jo metu buvo nartata sumažinti gavybos apimtis 1,2 milijonų barelių per dieną iki 32,5 milijonų barelių per dieną. Nuo 2017 metų sausio iki birželio mėnesio kiekviena OPEC narė privalės sumažinti kas mėnesį po 4,5 % išgaunamos produkcijos kiekį. Priklausomai nuo rinkos sąlygų ir pasiektų rezultatų šis susitarimas dar gali būti pratęstas iki 2017 metų pabaigos. Vis dėlto, Libijai ir Nigerijai busi taikoma išimtis, nes šiose šalyse pasiūla yra nenuspėjama, mažinant naftos išgavimo kiekius gali kilti politinio nestabilumo problemų. Šią OPEC strategiją palaiko ne tik šios organizacijos nariai, bet ir kitos šalys. Jos taip pat sutinka mažinti naftos produkcijos išgavimo apimtis: kasdien planuoja išgauti mažiau nei 0,6 milijonų barelių per dieną (European Central Bank 2016).

Po šio susitarimo pasaulyje buvo sumažintas naftos tiekimas iki 1,9 %, palyginti su 2015-2016 metų jo augimo laikotarpiu (2,6 %). Taip pat fiksuoti ir naftos kainos pokyčiai. Prieš susitarimą 2016 metų lapkričio 29 d. naftos kaina buvo 45,9 JAV doleriai už barelį, o po susitarimo (gruodžio 7 d. kaina padidėjo 6 JAV doleriais už barelį ir siekė 52,0 JAV dolerius už barelį (European Central Bank 2016).

Naftos kainų didėjimas turi įtakos nekilnojamojo turto vystymui. Padidėjus naftos kainoms, netrukus išauga ir prekių kainos, nes jas reikia transportuoti. Dėl šios priežasties gali didėti statybinių medžiagų kainos (tam gali turėti įtakos ne tik naftos brangimas, bet ir kitos priežastys, tokios kaip infliacijos didėjimas ir pan.). Tokiu atveju išauga ir vykdomų projektų išlaidos. Šias pasekmes tenka įvertinti vystytojams ir rasti sprendimą, kaip prisitaikyti prie pakitusių sąlygų: jei trūksta finansavimo, iš kur gauti papildomų lėšų projekto įgyvendinimui; kaip realizuoti produktus (dažniausiai jų kaina būna išaugusi) ir kitų.

Korupcija ir teisinės spragos

Tai yra viena iš didžiausių ir svarbiausių kiekvienos šalies ekonominės ir socialinės plėtros kliūčių. Korupcija kenkia plėtrai, nes iškreipia įstatymų vykdymą ir institucijų funkcionavimą, nuo kurių priklauso ekonominis augimas ir visuomenės pasitikėjimas valdžia (Pruskus 2007).

Tarptautinė organizacija (angl. *Transparency International*) tiria korupcijos lygį šalyse globaliu mastu bei atlieka tyrimus. Remiantis šios organizacijos duomenimis pateikiamas 168 šalių korupcijos suvokimo indeksas (CPI, angl. *Corruption Perceptions Index*). Šis indeksas parodo šalyje ar teritorijoje suvokiamą viešojo sektoriaus korupcijos lygį. Šis indeksas pateikiamas balais nuo 0 (labai korumpuota) iki 100 (skaidri, visiškai nekorumpuota). Pagal šį rodiklį šalys suskirstomos į vietas: 1 vietoje mažiausiai korumpuota, paskutinėje – labiausiai korumpuota šalis. 1 priede pateikti ES šalių CPI tendencija 2012–2015 metais.

Remiantis 1 priede pateiktais duomenimis matyti, kad net 3 ES šalys užima pirmąsias 3 vietas pagal viešojo sektoriaus skaidrumą. 2015 metais CPI Danijoje buvo 91, Suomijoje – 90, o Švedijoje – 89. Šių šalių indeksai skiriasi labai nežymiai, o 2012 metais Danijos ir Suomijos CPI buvo toks pat – 90. 2015 metais Anglija, Liuksemburgas ir Vokietija dalijosi 10 vieta pagal CPI, kuris 2015 metais buvo 81. Estija 2015 metais užėmė 23 vietą (CPI – 70), Lietuva kiek labiau atsilieka su CPI rodikliu, jis siekia tik 61 (32 vieta), o Latvijoje CPI siekia 55 (40 vieta). Iš visų ES šalių narių Bulgarijoje šis rodiklis yra prasčiausias, 2015 metais CPI buvo tik 41 ir šalis užima 69 vietą. Taigi, Lietuva negali pasigirti pasiekimais korupcijos prevencijos srityje.

Nekilnojamojo turto sektoriuje korupcija klesti dėl kelių priežasčių: finansinių įsipareigojimų (kreditai, paskolos), noras mokėti mažesnius mokesčius (nekilnojamojo turto mokestis ir kt.), būtinybė savivaldybėse paspartinti statybos procesus, nelegalių pinigų realizavimas nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo procesuose (Švogžlys, Chlivickas 2016).

Korupcijos problema yra aktuali tiek valstybės institucijoms, tiek ir turto savininkams ar vystytojams. Planuojant darnią miestų plėtrą korupcija gali visiškai ją iškreipti. Pavyzdžiui, pagal detaliuosius planus miestuose yra numatyta, kur galima daugiabučių statyba, kur kitos paskirties statiniai. Tačiau vystytojai norėdami įgyvendinti savo projektus dažnai papirkinėja valstybės tarnautojus, kad gautų leidimus statyboms, kurios nėra numatytos pagal detaliuosius planus. Taip miestuose kyla daugybė problemų, tokių kaip transporto spūstys, gyvenamosios statybos darnios plėtros vystymas ir kt.

Skaidri rinka yra apibrėžiama kaip gana laisva nuo korupcijos rinka, kurioje informacija yra lengvai prieinama, o rinkoje vykstantys procesai sąžiningi ir nuoseklūs. Kuo nekilnojamojo turto rinka yra skaidresnė, tuo ji labiau traukia stambesnius užsienio investuotojus (Fereidouni, Masron 2013). Taigi, jei nekilnojamojo turto rinka šalyje yra skaidri, daugiau lėšų pritraukiama į nekilnojamojo turto sektorių, o tai turi įtakos vystymo procesui bei priešingai, jei rinkoje skaidrumo trūksta – mažėja investicijos, stabdomi plėtros procesai.

Nekilnojamojo turto vystytojo profesinė veikla labai daug sričių. Vystytojai įgyvendindami projektus generuoja pelną, kuria bendrąjį valstybių produktą, darbo vietas įvairiuose sektoriuose, formuoja viešąsias erdves ir užstatytą

aplinką (Kaklauskas *et al.* 2012). Norint užtikrinti skaidrią veiklą bei išvengti korupcijos, nekilnojamojo turto vystytojo veikla turėtų būti reglamentuota teisės aktuose. Šiuo metu Lietuvoje ši veikla nėra tinkamai reglamentuota.

Populiacijos augimas, visuomenės senėjimas

Spartus gyventojų skaičiaus didėjimas gali sukelti problemų valstybėms ir savivaldybėms – reikės griežtai reglamentuoti miestų plėtrą, siekiant, kad nevyktų chaotiškas nekilnojamojo turto plėtros procesas. Dėl didėjančio gyventojų skaičiaus pasaulyje (1 lentelė) augs statinių intensyvumas ir gyvenamųjų teritorijų tankumas. Miestuose pastatai bus statomi arčiau vienas kito, gali išnykti rekreacinės bei žaliosios erdvės, visuomeninės paskirties žemė gali būti privatiizuota gyvenamosios paskirties statybai (Švogžlys, Chlivickas 2016). Taip pat gali tekti spręsti kitas problemas, kylančias dėl gyventojų susitelkimo miestuose (pavyzdžiui, susisiekimo, užterštumo ir kt.).

1 lentelė. Gyventojų populiacija ir senyvo amžiaus žmonių kiekis pasaulyje (sudaryta autorių, remiantis He *et al.* 2016 leidiniu)
Table 1. The population and the population of elderly people of the world (prepared by the authors on the basis of He *et al.* 2016 edition)

Metai	Gyventojų skaičius (milijonais)	Gyventojai, kurie 65 metų ir vyresni, %
2015	7 253,3	8,5 %
2030	8 315,8	12,0 %
2050	9 376,4	16,7 %

Šiuo metu pasaulyje yra daugiau nei 7 milijardai gyventojų, o iki 2030 metų jų turėtų būti jau virš 8 milijardų, o 2050 metais – daugiau nei 9 milijardai. Taigi, šiai problemai spręsti ateityje reikės skirti daugiau dėmesio.

Populiacijos augimas gali sukelti problemų nekilnojamojo turto vystytojams. Dėl išaugusio gyventojų skaičiaus atsiras labai didelis poreikis statyboms, o visi neužstatyti žemės sklypai miesto ribose smarkiai pabrangs. Jei statybų masė išaugtų, būtų galima prognozuoti, kad atsirastų daugiau vieno projekto plėtotojų, kurie pirkėjams suteiktų trumpesnio termino garantijas arba pastatus statytų iš pigesnių statybinių medžiagų. (Švogžlys, Chlivickas 2016)

1 lentelėje taip pat pateikti duomenys apie visuomenės senėjimo tendencijas. Globaliu mastu 2015 metais vyresnio amžiaus žmonės sudarė 8,5 % visų pasaulio gyventojų. Laukiama, kad 2030 metais vyresnių žmonių bus apie 12 %, o 2050 metais prognozuojama, kad vyresnių žmonių skaičius dar labiau išaugs ir sieks 16,7 % visų pasaulio gyventojų. Tai turės įtakos darbo jėgos sumažėjimui. Tiesa, visuomenės senėjimas ateityje turės įtakos ir nekilnojamojo turto vystymui. Šiuo metu didžioji dalis vykdomų gyvenamosios paskirties projektų yra vykdomi darbingo amžiaus žmonėms. Ateityje, gali būti pradedami vystyti projektai specialiai skirti ir atitinkantys vyresniosios kartos gyventojų poreikius ir gyvenimo būdą.

Richard Reed (2016) nagrinėjo, kokią įtaką demografiniai pokyčiai daro nekilnojamojo turto rinkai. Jis pateikė galimą būsto plėtros scenarijų atsižvelgiant į visuomenės senėjimo problemą: keturių miegamųjų kambarių namai su darbo kabinetu gali būti perplanuojami į dvių kambarių gyvenamuosius namus, kad tiktų mažesnėms, vyresnio amžiaus šeimoms, kurios gyvena su vienu ar keliais vaikais.

Energijos efektyvumo didinimas pastatuose

Pasaulyje kylanti aplinkosaugos problema skatina vienyti pasaulio valstybes ir mažinti jau sukeltus padarinius aplinkai, didinant energijos efektyvumą įvairiuose sektoriuose. Ne išimtis ir nekilnojamojo turto segmentas: yra siekiama sumažinti daromą neigiamą poveikį aplinkai, siekiama sumažinti nekilnojamojo turto objektuose vartojamos energijos kiekius bei neigiamą jų poveikį aplinkai, pavyzdžiui, CO₂ emisijos kiekio mažinimas (Kaklauskas *et al.* 2012). Tam šalys imasi įvairių priemonių: naudoja naujas technologijas, kurios leidžia sumažinti suvartojamos energijos kiekius ar naudoja atsinaujinančios energetikos technologijas; stato nekilnojamojo turto objektus, kuriuose mažai arba visai nėra išskiriama CO₂ emisija ir pan.

Pasauliniu mastu 2015 metais investicijos į energijos efektyvumo didinimą pastatuose, įskaitant prietaisus ir apšvietimo sistemas, siekė beveik 125.9 milijardus eurų. Išskiriamos 5 šalys, daugiausiai investavusios į energijos efektyvumo didinimą pastatuose: JAV (24 % visų investicijų), Kinija (19 %), Vokietija ir Prancūzija (po 15 %), JK (9 %). Energijos vartojimo efektyvumas pastatuose yra vienas žingsnis link „nulinės energijos pastatų“ (ZEB, angl. *zero energy buildings*) plėtros. Vykdam ankstyvąją ZEB plėtros strategiją globaliu mastu per 2015 metus buvo investuota dau-

giau nei 14 milijardų eurų: daugiau nei 11.7 milijardai eurų skirti energijos suvartojimo efektyvumui didinti, o daugiau nei 2.3 milijardai eurų skirti atsinaujinančios energijos plėtrai (IEA 2016).

Atsižvelgiant į kylančias aplinkosaugines problemas, 2010 metais buvo išleista Europos Parlamento ir Tarybos direktyva (toliau direktyva) dėl pastatų energinio naudingumo (Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija 2010). Kiekviena ES šalis atsižvelgiant į tai privalėjo paruošti veiklos planus, kuriuose būtų nurodoma, kaip mažinamas energijos suvartojimas pastatuose bei daugiau naudojami atsinaujinantys išteklių.

Tai turi įtakos ir Lietuvos nekilnojamojo turto rinkai bei naujų statybų kainoms. Direktyva reikalauja, kad ne vėliau kaip 2020 m. gruodžio 31 d. visi nauji pastatai turės būti beveik „nulinės energijos pastatai“ ir po 2018 m. gruodžio 31 d. viešosios valdžios institucijos, užimančios ir valdančios naujus pastatus, turės užtikrinti, kad tie pastatai būtų beveik nulinės energijos pastatai. Lietuvoje yra nustatyti pereinamieji reikalavimai naujai statomiems pastatams pagal pastatų energinio naudingumo klases:

- iki 2014 m. – nauji pastatai ar jų dalys turėjo atitikti reikalavimus C klasės pastatams;
- nuo 2014 m. – nauji pastatai ar jų dalys turėjo atitikti reikalavimus B klasės pastatams;
- nuo 2016 m. – nauji pastatai ar jų dalys turėjo atitikti reikalavimus A klasės pastatams;
- nuo 2018 m. – nauji pastatai ar jų dalys turės atitikti reikalavimus A+ klasės pastatams;
- nuo 2021 m. – nauji pastatai ar jų dalys turės atitikti reikalavimus A++ klasės pastatams (Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija 2010).

Didžioji dalis Lietuvoje pastatytų gyvenamųjų statinių – B klasės. Tačiau reikalavimai statyti A+ ar A++ klasės statinius, gali sukelti sunkumų investuotojams. Lyginant B klasės statinių kainas su A+ ar A++, gyvenamieji namai bus apie 20–25 % brangesni, nes jiems taikomi papildomi reikalavimai: pastatai turi būti sandarūs, labiau apšiltinti, juose privaloma įrengti rekuperaciją ir kitus modernius techninius sprendimus (Švogžlys, Chlivickas 2016). Skiriamos didesnės investicijos gali ir neatsipirkti, nepaisant to, jog pabrangus statybos išlaidoms, didės ir pardavimo kaina. Tuo būdu aukšto energinio efektyvumo būsto įperkamumas sumažės: didesnė dalis pirkėjų negalės įsigyti pabrangusio naujos statybos būsto, todėl galės rinktis tik senesnės statybos arba žemesnės energinės klasės gyvenamuosius namus. Tai ypač aktualu jaunoms šeimoms, kurios nori įsigyti pirmąjį būstą.

Ši direktyva turės įtakos ir nekilnojamojo turto vystytojams. Siekiant, kad statiniai atitiktų normatyvinius reikalavimus, reikės ieškoti papildomų investicijų (Švogžlys, Chlivickas 2016). Tai nekilnojamojo turto vystytojams gali sukelti papildomų problemų: projektavimo darbai dėl finansinių priežasčių gali užsitęsti, nelauku įgyvendinami projektai; gali kilti realizavimo problemų, nes dėl didesnių kainų mažesnė dalis pirkėjų galės įsigyti jų statomą nekilnojamąjį turtą.

Išvados

Šiame straipsnyje teigiama, jog globalizacijos procesai veikia ekonomiką bei įvairias ūkio šakas. Nagrinėjama sritis: nekilnojamojo turto plėtra. Terorizmas Vakarų Europoje gana skaudi tema. Išpuolių skaičius didėja, taip sukliamas gyventojų ir investuotojų nerimas dėl saugumo. Tai gali turėti įtakos investicijų mažėjimui ir nekilnojamojo turto plėtrą, nes dėl saugumo problemų nekilnojamojo turto vystytojams gali tekti mokėti didesnes palūkanas. Tai gali turėti įtakos nekilnojamojo turto kainoms, jos rinkoje gali mažėti.

JK išstojimas iš ES, nekilnojamojo turto vystytojams (ypač Anglijoje) sukuria tam tikrą neapibrėžtumą. Todėl investicijos į nekilnojamojo turto plėtrą gali būti kiek mažesnės nei jos buvo iki šiol.

Kadangi didžioji dalis ES šalių gyventojų turi neigiamą požiūrį į pabėgėlių migraciją, ypač iš ne ES šalių, tai gali sukelti chaosą nekilnojamojo turto rinkoje. Ši problema ypač aktuali valstybėms, į kurias plūsta didžiausi pabėgėlių srautai. Gali kristi nekilnojamojo turto kainos ar rajono prestižas, jei didesnė dalis migrantų bus apgyvendinti tame pačiame rajone. Dėl šių priežasčių vystytojai gali atsisakyti turto vystymo projekto tokiose vietovėse. Vis dėlto, norint sumažinti neigiamą įtaką plėtrai, reiktų aiškios vietos valdžios pozicijos šiuo klausimu ir situacijos reguliavimo.

Korupcijos problema yra gerai žinoma nekilnojamojo turto sektoriuje. Dažnai siekiant įgyvendinti vykdomus projektus, nesilaikoma teisės aktų, siekiama papirkti asmenis, galinčius paspartinti ar nuslėpti tam tikrus veiksmus ar faktus. Efektyviai nekovojojant su ja, kyla dar daugiau problemų: pasigendama darnios miestų plėtros, transporto spūsčių reguliavimo problemų sprendimo ir kt.

Straipsnyje išnagrinėti ir kiti faktoriai, turintys įtakos nekilnojamojo turto kainoms bei statybos kaštų augimui: naftos kainų didėjimas ir energinės klasės pastatų direktyvos taikymas. Šalyse, kurioms yra būdingas aukštas ekonomikos lygis lyginant su ES vidurkiu – turto kainų pokyčiai rinkoje vystytojų negąsdina, nes tose šalyse žmonių pragyvenimo lygis geresnis. Tačiau Lietuvoje ir šalyse, kuriuose ekonomikos lygis nėra toks aukštas – vystytojams gali kilti investavimo ir kitų sunkumų, nes išaugus statybos išlaidoms, realizuojant nekilnojamąjį turtą bus gaunamas mažesnis pelnas.

Literatūra

- Aleknavičius, A. 2008. *Nekilnojamojo turto vertinimas*. Kaunas: Ardiva. 186 p.
- Anghel, I.; Hristea, A. M. 2015. Some considerations regarding the international real estate market – present and future predictions, *Procedia Economics and Finance* 32: 1442–1452. [https://doi.org/10.1016/S2212-5671\(15\)01520-8](https://doi.org/10.1016/S2212-5671(15)01520-8)
- Brzeski, W. J.; Dobrowolski, G.; Kozłowski, E. P.; Sędek, S.; Jaruševičius, V.; Mitkus, S. 2006. *Nekilnojamojo turto vadovas*. Vilnius: Privati erdvė. 350 p.
- Das, P.; Sah, V.; Sharma, D.; Singh, V.; Galuppo, L. 2013. Real Estate development process in India, *Journal of Real Estate Literature* 21(2): 271–292.
- EMT studija. 2016. *Prieglobsčio prašančių asmenų perkėlimas į Lietuvą: migrantų patirtys, ekspertų vertinimai, Lietuvos gyventojų nuostatos 2016/2* [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. gruodžio 20 d.]. Tarptautinė migracijos organizacija – Europos migracijos tinklas. Prieiga per internetą: http://iom.lt/images/publikacijos/failai/1480415327_IOM_leidinys_2016_2_web.pdf
- European Central Bank. 2016. *Economic Bulletin 8* [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. gruodžio 16 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/ecbu/eb201608.en.pdf>
- Europol. 2016. *European Union terrorism situation and trend report* [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. gruodžio 31 d.]. Europol European Law Enforcement Agency. Prieiga per internetą: https://www.europol.europa.eu/sites/default/files/documents/europol_tesat_2016.pdf
- Europos Parlamentas. 2016a. *EP ragina kurti Europos gynybos sąjungą* [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. gruodžio 21 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.europarl.europa.eu/news/lt/news-room/20161117IPR51547/ep-ragina-kurti-europos-gynybos-%C4%85jung%C4%85>
- Europos Parlamentas. 2016b. *Pasaulinė pabėgėlių diena: rekordinis prieglobsčio prašytojų skaičius ES* [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. gruodžio 18 d.]. Prieiga per internetą: http://www.europarl.europa.eu/pdfs/news/public/story/20160616STO32440/20160616STO32440_lt.pdf
- Eurostat. 2016. *Asylum quarterly report* [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. gruodžio 20 d.]. Prieiga per internetą: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Asylum_quarterly_report
- Fereidouni, H. G.; Masron, T. A. 2013. Real estate market factors and foreign real estate investment, *Journal of Economic Studies* 40(4): 448–468. <https://doi.org/10.1108/JES-05-2011-0066>
- Fisher, P. 2005. The property development process: case studies from Grainger Town, *Property Management* 23(3): 158–175. <https://doi.org/10.1108/02637470510603510>
- He, W.; Goodkind, D.; Kowal, P. 2016. *An aging world: 2015* [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. spalio 6 d.]. United States Census Bureau. Prieiga per internetą: <http://www.census.gov/content/dam/Census/library/publications/2016/demo/p95-16-1.pdf>
- IEA. 2016. *Energy Efficiency Market Report*, [interaktyvus], [žiūrėta 2017 m. sausio 16 d.]. International Energy Agency. Prieiga per internetą: https://www.iea.org/eamr16/files/medium-term-energy-efficiency-2016_WEB.PDF
- Kaklauskas, A.; Zavadskas, E. K.; Bardauskienė D.; Dargis, R. 2012. *Darnus nekilnojamojo turto vystymas*. Vilnius: Technika. 880 p.
- Kis-Katos, K.; Liebert, H.; Schulze, G. G. 2014. On the heterogeneity of terror, *European Economic Review* 68: 116–136. <https://doi.org/10.1016/j.eurocorev.2014.02.009>
- Kvedaravičienė, I. 2008. Nekilnojamojo turto ūkio funkcionavimas pasaulinės ekonomikos pokyčių kontekste – sisteminis požiūris, *Vadybos mokslas ir studijos – kaimo verslų ir jų infrastruktūros plėtrai* 15(4): 83–91.
- Lietuvos bankas. 2016 gruodis. *Lietuvos ekonomikos apžvalga* [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. gruodžio 22 d.]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2016_m_gruodzio_men
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. 2010. *Energijos beveik nevarojančių pastatų kiekio didinimo planas* [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. rugsėjo 24 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.am.lt/VI/files/0.399491001352106171.pdf>
- Melnikas, B. 2014. *Tarptautinis verslas: inovacijos ir žinių ekonomikos kūrimas*. Vilnius: Technika. 464 p.
- Pabiržis, D. 2016. *Ivykiai, drebinę pasaulį 2016-aisiais* [interaktyvus], [žiūrėta 2017 m. sausio 2 d.]. Verslo žinių tinklalapis. Prieiga per internetą: <http://vz.lt/verslo-aplinka/2016/12/30/svarbiausi-2016-m-europos-ir-pasaulio-ivykiai>
- Pruskus, V. 2007. Korupcija švietime: atsiradimo priežastys ir raiškos formos, *Edukologija* 2: 60–72 [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. rugsėjo 29 d.]. Prieiga per internetą: <http://elibrary.lt/resursai/Mokslai/VGTU/Santalka/2007/2/8.pdf>
- Raslanas, S.; Šliogerienė, J. 2012. *Nekilnojamojo turto vertinimas*. Vilnius: Technika. 172 p.
- Reed, R. 2016. The relationship between house prices and demographic variables: an Australian case study, *International Journal of Housing Markets and Analysis* 9(4): 520–537. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-02-2016-0013>
- Simanavičienė, Ž.; Keizerienė, E.; Žalgirytė, L. 2012. Lietuvos nekilnojamojo turto rinka: nekilnojamojo turto ir statybos sąnaudų kainų analizė, *Economics and Management* 17(3): 12–17. <https://doi.org/10.5755/j01.em.17.3.2115>
- Standart Eurobarometer 84. 2015 Autumn. *Public opinion in the European Union* [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. gruodžio 29 d.]. European Commission. Prieiga per internetą: <http://ec.europa.eu/COMMFrontOffice/publicopinion/index.cfm/ResultDoc/download/DocumentKy/70297>
- Švogžlys, P.; Chlivickas, E. 2016. Globalizacijos procesų įtaka Europos Sąjungos nekilnojamojo turto rinkoms, *Mokslas – Lietuvos ateitis* 8(2): 221–229. <https://doi.org/10.3846/mla.2015.906>
- Transparency International. 2016. *Corruption Perceptions Index 2015* [interaktyvus], [žiūrėta 2017 m. sausio 9 d.]. Transparency International the Global Coalition Against Corruption. Prieiga per internetą: <http://www.transparency.org/cpi2015>
- Tsegay, S. M. 2016. Analysis of globalization, the planet and education, *International Journal of Environmental and Science Education* 11(18): 11979–11991.
- Urbšienė, L. 2011. Globalizacijos samprata: šiuolaikiniai požiūriai, *Verslas: teorija ir praktika* 12(3): 203–214. <https://doi.org/10.3846/btp.2011.21>

Wilkinson, S.; Reed, R. 2008. *Property Development*. 5th ed. New York: Routledge. 382 p.
 Žičkienė, S. 2008. Global integration: scope of assessment methods, *Social Sciences* 2(60): 22–31.

Priedai

1 priedas. ES šalių CPI 2012–2015 metais (sudaryta autorės remiantis Transparency International 2016)

Vieta	Šalis	2015 CPI	2014 CPI	2013 CPI	2012 CPI
1	Danija	91	92	91	90
2	Suomija	90	89	89	90
3	Švedija	89	87	89	88
5	Olandija	87	83	83	84
10	Vokietija	81	79	78	79
10	Liuksemburgas	81	82	80	80
10	Jungtinė Karalystė	81	78	76	74
15	Belgija	77	76	75	75
16	Austrija	76	72	69	69
18	Airija	75	74	72	69
23	Estija	70	69	68	64
23	Prancūzija	70	69	71	71
28	Portugalija	63	63	62	63
30	Lenkija	62	61	60	58
32	Kipras	61	63	63	66
32	Lietuva	61	58	57	54
35	Slovėnija	60	58	57	61
36	Ispanija	58	60	59	65
37	Čekija	56	51	48	49
37	Malta	56	55	56	57
40	Latvija	55	55	53	49
50	Kroatija	51	48	48	46
50	Vengrija	51	54	54	55
50	Slovakija	51	50	47	46
58	Graikija	46	43	40	36
58	Rumunija	46	43	43	44
61	Italija	44	43	43	42
69	Bulgarija	41	43	41	41

GLOBALIZATION IMPACT ON EUROPEAN UNION REAL ESTATE DEVELOPMENT

Indrė JOVAIŠIENĖ, Eugenijus CHLIVICKAS

Abstract. The term globalization is frequently introduced in a literature, though there is no universal definition of the globalization concept. In this article various scientific approaches to globalization are compared. In the modern global economy environment it is common problem to conform under speedy changes and continuously dynamic market in the worldwide scale. Therefore in this article it is analysed the real estate market, their features, the models of the real estate development processes. The external factors affecting real estate in Europe Union are defined. The attitudes of the authors describing the terms are provided as well as consequences of the analysed factors, which can affect the real estate development processes.

Keywords: real estate sector, real estate development models, globalization processes, real estate market, the features of real estate market, Europe Union, external factors.