

GLOBALIZACIJOS PROCESŲ ĮTAKA EUROPOS SĄJUNGOS NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOMS

Povilas ŠVOGŽLYS¹, Eugenijus CHLIVICKAS²

Vilniaus Gedimino technikos universitetas, Vilnius, Lietuva

El. paštas: ¹povilas.svogzlys@gmail.com; ²eugenijus.chlivickas@vgtu.com

Santrauka. Pirkėjai, pardavėjai, investuotojai ar tarpininkai, dalyvaujantys nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo procesuose, esminiais faktoriais, veikiančiais kainą, dažniausiai laiko vietą, kaimynystę, infrastruktūrą bei buto planą. Dažnas proceso dalyvis užmiršta, jog yra nemažai esminių veiksnių, kurie ateityje gali nulemti ne tik būsto, bet ir viso regiono nekilnojamojo turto kainas. Straipsnyje pasitelkiant lyginamąją analizę yra aptariami pagrindiniai nekilnojamojo turto rinką visoje Europos Sąjungoje veikiantys išoriniai faktoriai, šių dienų aktualijos, pateikiami siūlymai bei iškeliamos konkrečios išvados.

Reikšminiai žodžiai: nekilnojamojo turto plėtra, globalizacijos procesai, nekilnojamojo turto rinka, Europos Sąjunga, išoriniai faktoriai, investicijos.

Įvadas

Nekilnojamojo turto rinka įvairių šalių ekonomikose yra labai svarbus struktūrinis elementas. Ji glaudžiai susieja sritis bei veiksniai, kurie turi ypatingos reikšmės visam regiono ūkiui ar finansams: statybą, paslaugas, vietinės ir tarptautinės reikšmės investicijas bei papildomų darbo vietų kūrimą. Čia svarbų vaidmenį atlieka bankai, statybos sektorius, nekilnojamojo turto įmonės ir, be abejo, žmonės, perkantys nekilnojamąjį turtą savo reikmėms. Dažniausiai kainą šioje rinkoje lemia keli veiksniai, tačiau svarbiausias iš jų – kontrastas tarp pasiūlos ir paklausos. Nekilnojamojo turto plėtra ir pardavimai priklauso nuo šalies ekonominio potencialo, kultūrinio ir politinio lygio ir socialinių faktorių. Nekilnojamasis turtas bėgant metams yra vienas iš stabiliausių ilgalaikių investicinių objektų. Jei šalies ekonomika būna nestabili, gyventojai, siekdami apsaugoti savo pinigus nuo nuvertėjimo, juos investuoja į vertybinius popierius ar išliekamąją vertę turinčias kolekcinės prekes, tačiau dažniausiai renkasi nekilnojamąjį turtą.

Straipsnio aktualumas. Žinant nekilnojamojo turto rinkos įtaką šalių ūkio bei finansiniams sektoriams, svarbu išnagrinėti nekilnojamojo turto sektorių veikiančius faktorius.

Straipsnio tyrimo objektas – Europos Sąjungos nekilnojamojo turto rinka.

Straipsnio tikslas – aptarti ir įvertinti nekilnojamojo turto rinkas veikiančių išorinių faktorių poveikį Europos Sąjungos valstybėse.

Tyrimo metodai: literatūros analizė ir apibendrinimas, lyginamoji analizė.

Globalizacijos procesų įtaka ekonomikai literatūroje

Laima Urbšienė (2011) įvardija, jog globalizacijos sąvoka nėra galutinai konceptualizuota, išlieka terminologijos problemų, trūksta susistemintos globalizacijos teorijos. Autorė teigia, jog viena iš pagrindinių priežasčių – skirtingas mokslininkų paradigmatis požiūris, tad iki šiol nepasiekta sutarimo dėl jos esmę sudarančių socialinių procesų. Priklausomai nuo tyrėjo gnoseologinės pozicijos globalizacija gali reikšti augančią integraciją tarp rinkų ir valstybių, mažėjančius geografinius apribojimus socialinėms ir kultūrinėms priemonėms, augantį idėjų ir technologijų plitimą bei skvarbą, tarptautinių galios centrų keliamas grėsmes valstybei ar jų suverenumui, jų ekonominiam ar socialiniam tvarumui. Straipsnyje yra kalbama ir apie globalizacijos termino raidą: globalizacijos terminas, atsiradęs XX a. antroje pusėje, tapo madingas ir plačiai vartojamas įvairiose gyvenimo ir mokslo srityse. Visuotinai suvokiama, kad mes gyvename globaliame pasaulyje. Dauguma šiuolaikinių teoretikų palaiko nuomonę, kad globalizacija susijusi su fundamentaliais erdvės, atstumų, laiko ir socialinės egzistencijos pokyčiais, kurie yra tokie pat dideli kaip ir žmonių veiklos ir santykių pokyčiai (Urbšienė 2011).

Knygos – „Globaliniai pokyčiai: politika, ekonomika ir kultūra“ autoriai Held *et al.* (2002) išskiria keletą pagrindinių faktorių, kurie leidžia suformuoti tikslų globalizacijos apibrėžimą:

1. Išskiriamos dvi grupės, nurodančios globalizacijos proceso priežastis: a) globalizacija vyksta dėl pagrindinės priežasties (dažniausiai tai būna kapitalizmas arba technologijų plėtra); b) globalizaciją sukelia įvairūs aplinkos veiksniai (socialiniai, ekonominiai, technologiniai ir pan.).
2. Globalizacija gali vykti lokaliaje, nacionalinėje ir regioninėje skalėse. Lokalizacija reiškia srautų ir tinklų susiliejimą specifinėje erdvėje. Nacionalizacija yra procesas, kurio metu socialiniai santykiai ir sandoriai plėtojasi nustatytoje ribose. Regionalizacija apibrėžiama kaip srautų ir sandorių susitelkimas pagal geografines ir funkcines valstybių ar visuomenines grupes. Internacionalizacija – tai sąveikos ir tarpusavio sąryšio modeliai tarp dviejų ar daugiau nacionalinių valstybių nepriklausomai nuo jų specifinės geografinės padėties;
3. Globalizacijos apibrėžimas turi apimti kelis pagrindinius elementus: ekstensyvumą, intensyvumą, greitį ir įtaką.
4. Globalizacija yra procesas, kuris neturi fiksuoto istorinio taško (neturi galutinės būsenos).

Taigi, globalizaciją galima įvardinti kaip procesą, kuris apima socialinių santykių ir sandorių erdvinės sandoros transformaciją, sukuriančiu transkontinentinius ir tarpregioninius veiklos, sąveikos ir galios panaudojimo srautus bei tinklus (Held *et al.* 2002). Minėtosios knygos autoriai nesutinka, jog globalizacija yra moderniojo amžiaus fenomenas. Istorinės globalizacijos formos – tai skirtingų

istorinių epochų globalaus tarpusavio ryšio erdvės ir laiko bei organizaciniai atributai (žr. 1 lentelę).

Borisas Melnikas (2014) globalizaciją ir globalius veiksnius apibrėžia kaip viso pasaulio mastu vykstančius reiškinius bei procesus, kurių esmė – įvairias gyvenimo, veiklos ir raidos sritis apibūdinančių naujų siekių, lūkesčių, veiklos bei elgsenos modelių, stereotipų, normų, kokybės ir efektyvumo standartų spartėjantis unifikavimas, kitaip tariant, spartėjantis panašių ar net vienodų siekių, lūkesčių, veiklos ir elgsenos modelių, stereotipų, normų, ir efektyvumo standartų, apibūdinančių įvairias gyvenimo bei veiklos ir raidos sritis, sukūrimas, sklaida, įgyvendinimas ir atnaujinimas būtent globaliu, viso pasaulio mastu. Kartu su apibrėžimu yra pareikiama keletas globalizacijos procesų požymių ir raidos dėsningumų:

1. Globalizacija – vienas esminių šiuolaikinę visuomenę ir jos gyvenimą apibūdinančių požymių: ji lemia reikšmingiausias socialinės, ekonominės, politinės raidos, kultūros, mokslo ir technologijų pažangos procesus, sudaro prielaidas ir nulemia poreikius inicijuoti bei įgyvendinti visas gyvenimo sritis apimančius kokybinius pokyčius.
2. Galima teigti, kad visas svarbiausias šiuolaikinei visuomenei ir jos gyvenimui būdingos kaitos tendencijas nulemia būtent globalizacijos procesai, o tolesnis globalizacijos plėtojimas tampa reikšmingu rezultatu, kurį lemia svarbiausi visose gyvenimo srityse vykstantys pokyčiai: šios aplinkybės atskleidžia poreikį detaliau aptarti globalizacijos sampratą, identifikuoti globalizaciją ir kaip esminį šiuolaikinę visuomenę bei jos gyvenimą apibūdinantį požymį, ir kaip reikšmingą pačios visuomenės raidos bei pažangos dėsningumą.

1 lentelė. Istorinės globalizacijos formos (sudaryta autoriaus, remiantis Held *et al.* 2002 knyga)

Table 1. The historical form of globalization (Prepared by the author on the basis of Held *et al.* (2002) book)

Ikimodernusis laikotarpis	Ankstyvasis modernusis laikotarpis	Modernusis laikotarpis	Šiuolaikinis laikotarpis
Ankstyvosios imperinės sistemos	Politinė ir karinė ekspansija	Europos pasaulinės imperijos, karinės, politinės kultūrinės srovės – geopolitika	Šaltojo karo ir laikotarpio po šaltojo karo pasaulinių karinių santykių, regioninio ir pasaulinio valdymo sistemų bei tarptautinės teisės susiformavimas.
Pasaulinės religijos	Europa ir Naujasis pasaulis: demografiniai, aplinkos, epidemijų srautai	Pasaulinė Vakarų pasaulietinių pažiūrų ir ideologijos cirkuliacija	Ekonominė globalizacija prieš ir po Bretton Woodso sistemos: prekyba, finansų rinkos, multinacionalinė gamyba ir investicijos, technologijų perdavimas.
Klajoklių imperijos ir agrarinė ekspansija	Europos pasaulinių imperijų išsivystymas	Transatlantinė migracija, Azijos diasporos	Pasaulinės aplinkos grėsmės bendrieji pasaulio ištekliai, savitarpio priklausomybė, tarpvalstybinė tarša.
Maras ir epidemijos	Nauji trasatlantiniai ekonominiai pokyčiai	Pasaulinis ūkis	Naujos pasaulinės migracijos kryptys. Pasaulinis multinacionalinių žiniasklaidos bendrovių paplitimas, Vakarų popkultūros ir pažiūrų paplitimas.
Tolimoji prekyba	–	–	Nauji globaliniai komunikacijų ir transporto tinklai.

3. Šiuolaikiniame moksle ir pasaulio pažinimo praktikoje vieningi požiūriai į globalizacijos bei jos procesų sampratą nėra susiformavę, egzistuoja daug vienas kitą papildančių ir detalizuojančių globalizacijos prasmės apibūdinimų bei esmės traktavimų. Pažymėtina ir tai, kad globalizacijos procesai bei reiškiniai pasižymi didele įvairove, sudėtingumu, priežasčių, pasekmių bei raiškos formų daugialypiškumu.
4. Šiuolaikiniai globalizacijos procesai yra ne kas kita, kaip istoriškai susiklosčiusio reiškinio raiška dabartinio žmonijos raidos etapo sąlygomis.

Savo knygoje „Tarptautinis verslas – inovacijos ir žinių ekonomikos kūrimas“ Borisas Melnikas (2014) išskiria istorinę globalizacijos procesų svarbą. Autorius pažymi, jog globalizacijos reiškinys žmonijai buvo būdingas visais jos raidos istorijos etapais. Visais laikais visuose pasaulio regionuose bei šalyse buvo matoma globalizacijos apraiškų. Globalizacijos procesai vykdavo visose visuomenės gyvenimo, jos socialinės, ekonominės, politinės raidos, kultūros, mokslo ir technologijų pažangos, verslo bei viešosios veiklos srityse.

Autorius nurodo, jog dabartiniame globalizacijos procesų etape ypatingai svarbų vaidmenį atlieka subjektai, veikiantys tarptautinėse ir globaliose erdvėse. Būtent jie vis aktyviau ir intensyviau migruoja tarptautinėse ir globaliose erdvėse bei tampa vis reikšmingesniais globalizacijos procesų dalyviais. Kaip kitą itin reikšmingą globalizacijos procesų suaktyvėjimo veiksnį B. Melnikas (2014) išskiria modernių informacinių ir telekomunikacinių technologijų bei komunikavimo ir susisiekimo technologijų priemonių plėtrą ir sklaidą.

Globalizacijos procesai istoriškai reprezentavo ir tebereprezentuoja visuomenėje susiklosčiusius bei išryškėjusius polinkius plėtoti internacionalizavimą globaliu mastu, suvokiant, kad įvairiais laikotarpiais supratimas apie globalų mastą ir globalias erdves buvo ribojamas atitinkamam laikotarpiui būdingu pasaulio pažinimo ribotumu. Globalizacijos istorijoje B. Melnikas (2014) išskiria 3 pagrindinius etapus:

Nuo seniausių laikų iki didžiųjų geografinių atradimų bei Renesanso Vakarų Europoje epochos. Šis etapas pasižymi dviem išskirtiniais požymiais:

1. Globalizacijos procesuose kaip pagrindinis subjektas reikėsi valstybės bei jų grupės, kaip subjektai – valstybių ar jų grupių interesams atstovaujančios įvairios organizacijos;
2. Geografinių atradimų epochoje globalizacijos procesai apėmė viso pasaulio erdves.

Nuo didžiųjų geografinių atradimų bei Renesanso Vakarų Europoje epochos iki XX a. vidurio:

1. Globalizacijos procesuose kaip pagrindiniai subjektai reikėsi jau nebe vien tik valstybės ir jų grupės, bet ir įvairūs verslo subjektai ir jų grupės, įvairios nevyriausybinės organizacijos, partijos ir judėjimai;
2. Globalizacijos procesai buvo apėmę visą pasaulį;
3. Šiame etape pasaulyje susiformavo šiuolaikinės nacionalios, šių nacijų sukurtos ir išplėtos nacionalinės valstybės, susikūrė šiuolaikinė nacionalinių valstybių sistema, susiformavo ir globaliu mastu paplito šiuolaikiniai nacionalinės valstybės modeliai, susiformavo globalų mastą apimanti Jungtinių Tautų sistema ir kt.

Mūsų dienų etapas, prasidėjęs XX a. viduryje, pasižymi ankstesniuose etapuose išryškėjusių tendencijų tęsa ir tam tikrais išskirtiniais požymiais:

1. Globalizacijos procesai realiai tampa svarbiausiu veiksniumi, sukeliančiu esminius kokybinius pokyčius visose socialinio, ekonominio, politinio gyvenimo, kultūros, mokslo ir technologijų pažangos, verslo bei viešosios veiklos srityse; mūsų dienomis globalizacijos procesų reikšmingumas didėja itin smarkiai.
2. Itin reikšmingais globalizacijos procesuose dalyvaujančiais subjektais tampa tarptautinėse ir globaliose erdvėse veikiantys individai.
3. Prioritetinė globalizacijos procesų apraiška – esminiai kokybiniai pokyčiai, būdingi šiuolaikinių ekonominių, socialinių, kultūros, informacinių erdvių, šiuolaikinių nacijų ir nacionalinių valstybių bei įvairių tarptautinių bendrijų tolesnei evoliucijai, bei tolesnės raidos formų ir prioritetų kaita.
4. Itin reikšmingu globalizacijos procesų aktyvinimo veiksniumi laikytina modernių informacinių ir telekomunikacinių technologijų bei komunikavimo ir susisiekimo technologijų, taip pat perspektyvių tinklaveikos formų ir priemonių plėtra ir sklaida;
5. Kyla vis daugiau globalaus masto problemų, kurių sprendimas įmanomas tik plėtojant kryptingą tarptautinę veiklą.

Išoriniai faktoriai, turintys įtakos Europos Sąjungos nekilnojamojo turto rinkai

Šiuo metu galima išskirti keletą šių dienų aktualijų pavyzdžių, kurie turi ypatingos reikšmės nekilnojamojo turto pardavimams, plėtrai ir apskritai visai Europos Sąjungos NT rinkai: karas Sirijoje ir į žemyną atsiritusi terorizmo banga; pabėgėlių krizė; Graikijos finansinė krizė; neramumai Ukrainoje.

Pabėgėlių krizė. 2015 „Eurostat“ atliktas tyrimas parodė, jog Europos Sąjunga nuo šių metų balandžio iki birželio priėmė 213,2 tūkst. prašymų suteikti prieglobstį – 85 proc. daugiau, negu per tą patį laikotarpį 2014 metais, o daugiau negu trečdalis tų žmonių atvyko iš Sirijos arba Afganistano. Daugiausiai prašymų priėmė Vokietija – daugiau negu trečdalį visų pateiktų Europos Sąjungoje. Vengrija buvo šalis, priėmusi daugiausiai prašymų, palyginti su jos gyventojų skaičiumi. Prašymų iš Kosovo per tą laikotarpį smarkiai sumažėjo: nuo 50 tūkst. per pirmąjį ketvirtį iki kiek daugiau negu 10 tūkst. per antrąjį. Vokietija per šių metų antrąjį ketvirtį gavo 80,9 tūkst. pirmąkart prašančių prieglobsčio žmonių pareiškimų – 38 proc. visų, pateiktų Europos Sąjungos šalyse. Pagal šį rodiklį Vengrija buvo antra, priėmusi 32,7 tūkst. (15 procentų). Iki birželio pabaigos Europos Sąjungoje buvo pateikta beveik 600 tūkst. prašymų. Jau per šiuos metus Viduržemio jūrą perplaukė daugiau kaip 500 tūkstančių pabėgėlių, iš kurių 3 tūkstančiai žuvo arba dingo be žinios (Eurostat 2015). Lietuva per ateinančius dvejus metus yra sutikusi priimti 1105 pabėgėlius (European Migration Network 2015).

Anglijoje atliktas tyrimas parodė, jog vietiniai gyventojai imigracijos ir pabėgėlių temą įvardija kaip vieną iš opiausių šių dienų problemų. Ištyrus 3 Anglijos rajonus,

buvo nustatyta, jog vietiniams gyventojams atvykėliai sukelia baimę. Pagrindinės nerimo priežastys – pernelyg didelis atvykėlių skaičius bei asmenys, užimantys svetimą nuosavybę. Neretai vietinius gyventojus piktydavo elgetaujantys ir šalia parduotuvių besibūruojantys atvykėliai, taip pat nerimą keldavo suaktyvėję būsto pardavimai kaimyninėse rajono dalyse. Rajonų administracijos ėmėsi spręsti šią problemą, gerindamos bendruomenės sanglaudą ir bandydamos įrodyti gyventojams, jog imigrantai ir pabėgėliai iš kitų šalių sukuria didelę pridėtinę vertę visam smulkiajam ir vidutiniam verslui (Turcu 2012).

Dauguma ES valstybių šiuo metu susiduria su ta pačia problema, kurią savo tyrime nagrinėjo C. Turcu (2012) – neigiamu visuomenės požiūriu į pabėgėlių apgyvendinimą konkrečioje šalyje (žr. 2 lentelę). Tokią visuomenės priešpriešą dažniausiai formuoja neigiamas požiūris ir nepasitikėjimas kitataučiais. Tam yra keletas priežasčių: rajonai, kuriuose bus apgyvendinami atvykėliai praras savo „vardą“, t. y., dalis žmonių nebenorės čia atsikraustyti ar investuoti į nekilnojamąjį turtą. Gali išryškėti naujas fenomenas – vidutinei klasei priklausantys rajonai nusmuks iki ekonominės klasės lygio. Po tam tikro laiko gali prasidėti nauji rajonų reitingavimai: pagal nusikalstamumą, pagal juose gyvenančių kitataučių žmonių skaičių ir pan. Nekilnojamojo turto

2 lentelė. Standartinė „Eurobarometro 83“ apklausa, vykusį 2015 m. gegužės 17–27 d.

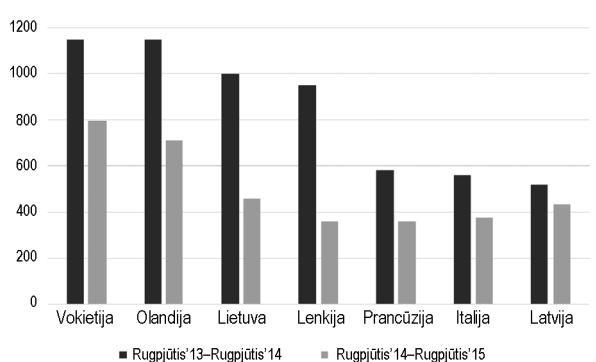
Table 2. Standard Eurobarometer 83 in 17–27 May 2015

ES gyventojų požiūris į migrantus		
ES gyventojai, kurie neturėjo nuomonės šiuo klausimu: 10 % (vidurkis)	ES gyventojai, kurie tai vertina neigiamai: 56 % (vidurkis)	ES gyventojai, kurie tai vertina teigiamai: 34 % (vidurkis)
Europos Sąjungos valstybė	Neigiamas požiūris į migrantus ir pabėgėlius joje	Teigiamas požiūris kitose ES šalyse
Kroatija	81 %	Daugelis europiečių neigiamai žiūri į padidėjusį migrantų skaičių. Teigiamu požiūriu išsiskiria tik Švedija, kurioje 66 proc. respondentų pabėgėlių ir migracijos reiškinį vertino teigiamai;
Čekija	81 %	
Graikija	78 %	
Slovakija	77 %	
Estija	73 %	
Kipras	72 %	
Malta	72 %	Portugalijoje teigiamai migrantus ir pabėgėlius vertina 40 proc. apklaustųjų;
Vengrija	70 %	Liuksemburge teigiamai migrantus ir pabėgėlius vertina 45 proc. apklaustųjų;
Italija	70 %	
Latvija	70 %	Rumunijoje teigiamai migrantus ir pabėgėlius vertina 48 proc. apklaustųjų;
Lietuva	70 %	
Belgija	68 %	
Lenkija	63 %	
Austrija	60 %	
Bulgarija	59 %	
Prancūzija	58 %	
Danija	57 %	
Slovėnija	57 %	
Suomija	57 %	
Nyderlandai	56 %	Airijoje teigiamai migrantus ir pabėgėlius vertina 47 proc. apklaustųjų;
Didžioji Britanija	55 %	
Vokietija	54 %	

rinkoje gali įsivyrėti šioks toks chaosas, kadangi dauguma nekilnojamojo turto savininkų stengsis parduoti savo turtą.

2015 metų lapkričio mėnesio ES pranešime spaudai rašoma: „Susitarimu ES suteikiama gerokai daugiau galimybių reaguoti į pabėgėlių krizę tiek ES, tiek už jos ribų. Daugiau lėšų bus skiriama pagalbai pabėgėliams kaimyninėse šalyse. Biudžeto lėšomis bus skatinamos investicijos į konkurencingumą, darbo vietų kūrimą ir ekonomikos augimą ir taip bus remiamas Europos ekonomikos atsigavimas.“ 2016 metais yra planuojama daugiau nei 4 mlrd. eurų skirti pabėgėlių krizės problemoms spręsti tiek ES, tiek šalyse, iš kurių atvyksta pabėgėliai. Toks didelis paramos kitataučiams skyrimas jau dabar piktna socialinę ir ekonominę atskirtį jaučiančias grupes: pensininkus, asmenis, kurie gyvena iš pašalpų, ir šeimas, eilėse laukiančias socialinio būsto (Rajaram 2015). Trečioji priežastis: dauguma nekilnojamojo turto vystytojų sustabdys numatytų objektų plėtrą šalia tų vietovių, kur bus sukonzentruotos didelės pabėgėlių grupės. Tai vėlgi gali iššaukti grandininę reakciją: sumažės pirkėjų, konkretūs rajonai praras savo populiarumą. Jei bus statoma mažiau verslo centrų, valstybių didmiesčiai praras investuotojus.

Neramumai Ukrainoje. Ukrainos krizės poveikį Europos Sąjungos sektoriams geriausiai iliustruoja keli veiksniai: Rusijos prekių embargas; ES finansinio paketo suformavimas Ukrainos regionui; Rytinių ES narių gynybos stiprinimas. 2014 metų pradžioje ES įvedė ir pratęsė diplomatines ir ekonomines sankcijas prieš Rusiją dėl jos mėginimo destabilizuoti bei pažeisti Ukrainos teritorinį vientisumą (Dreger *et al.* 2016). Rusija atsakė tuo pačiu – paskelbė prekių embargą ir sustabdė tam tikrų ES šalių žemės ūkio produkcijos įvežimą (žr. 1 pav.). ES ekonominės sankcijos galios iki 2016 metų sausio, o Rusijos priemonės buvo pratęstos iki 2016 metų birželio.



1 pav. Žemės ūkio ir maisto produktų eksporto į Rusiją vertė (mln. EUR) (Szczepeński 2015)

Fig. 1. Costs of agriculture and food exports to Russia (mln. EUR) (Szczepeński 2015)

ES žemės ūkio ir maisto produktų eksportas sudaro 7 proc. visų ES prekių eksporto. Apie 9 proc. jų sudaro žemės ūkio ir maisto produktų eksportas į Rusiją, kuri yra antra svarbiausia eksporto kryptis po JAV. 2013 metais bendras ES žemės ūkio eksportas į Rusiją buvo vertinamas 11.3 milijardų Eur. Rusijos atgalinės sankcijos padengė apie 43 proc. viso eksporto, verto maždaug 5,1 mlrd. EUR (tai sudaro apie 4,2 proc. visų ES žemės ūkio maisto produktų eksporto). Tačiau embargas neapima daug svarbių subsektorių, pavyzdžiui, vyno ir spiritinių gėrimų, grūdų, makaronų, alyvuogių aliejaus, gėrimų ir kitų produktų asortimento. Pažvelgus į prekybos apimtis tarp 2014 rugpjūčio ir 2015 liepos, galima matyti, jog ES žemės ūkio ir maisto produktų eksporto į Rusiją mastai sumažėjo 43 proc., t. y. nuo 11 mlrd. iki 6,3 mlrd. eurų (Szczepeński 2015). Dėl intensyvaus prekių embargo iš Rusijos pusės Rytų Europos šalys ne tik prarado didelę dalį pajamų, tačiau buvo priverstos pakeisti savo tolimesnius planus. Stambesni rinkos žaidėjai pradėjo ieškoti alternatyvių eksporto rinkų, o vidutinės bendrovės nukentėjo labiau – įmonės, kurios sunkiai prisitaikė prie rinkos pokyčių, turėjo sumažinti apimtis (neteko nuomojamo ploto, dėl per mažo pelningumo buvo sugriežtinti bankų įsipareigojimai ilgalaikiam turtui).

2014–2015 metais Ukrainoje įvykęs karinis konfliktas privertė jausti įtampą visą ES ir NATO. Neramumai Ukrainoje privertė rytines Europos sąjungos nares skirti didesnę savo biudžeto dalį karinėms reikmėms. Vien 2016 metais Lietuvos biudžete gynybai numatoma skirti beveik 643 mln. eurų arba beveik 162 mln. eurų daugiau nei planuota 2015 metų biudžete (LR Finansų Ministerija 2015). NATO rytų Europoje rotacijos tvarka numato dislokuoti struktūrinius karinius vienetus, kurie leistų užtikrinti saugumą šioje regiono dalyje (NATO, 2015). Didelis Rytų ES valstybių dėmesys karo reikmėms kelia tų šalių piliečių susirūpinimą ir abejones investuoti į ilgalaikį turtą. Kaip alternatyvą dauguma tų šalių potencialių investuotojų rinkosi auksą (World Gold Council, 2015) ir meno vertybes.

Didėjantis gyventojų skaičius pasaulyje. Tai dar viena didelė problema, kurią bėgant metams tik dar labiau pajusime. Didėjant gyventojų skaičiui, natūraliai augs ir statinių intensyvumas ar tankumas miestuose. Pirmiausia, pastatai bus statomi arčiau vienas kito. Tai reiškia, jog ateityje daugelyje šalių gali išnykti žaliosios ir rekreacinės zonos, visuomeninės paskirties žemė galės būti privatizuota gyvenamosios paskirties statybai. Dėl išaugusio gyventojų skaičiaus atsiras labai didelis poreikis statyboms, o visa žemė miesto ribose smarkiai pabrangs (Choi, Sungwhee 2015). Jeigu statybų mastai išaugtų, galėtume prognozuoti, jog atsirastų daugiau *vieno projekto plėtotojų*, kurie pirkėjams suteiktų trumpesnio termino garantijas arba pastatus

statytų iš pigesnių statybinių medžiagų. Išaugus gyventojų skaičiui, augtų ir pastatų aukštų skaičius, miestuose smarkiai padidėtų užterštumas.

Nekilnojamojo turto energinės klasės normatyvai.

Europos Sąjungos direktyvos reikalauja, kad nuo 2016 metų visi nauji pastatai turi atitikti A energinio naudingumo klasę. Ne vėliau kaip 2020 m. gruodžio 31 d. visi nauji pastatai turėtų būti beveik nulinės energijos pastatai, ir po 2018 m. gruodžio 31 d. viešosios valdžios institucijos, užimančios ir valdančios naujus pastatus, turėtų užtikrinti, kad tie pastatai būtų beveik nulinės energijos pastatai. Lietuvoje yra nustatyti pereinamieji reikalavimai naujai statomiems pastatams 2014, 2016, 2018, 2021 metais pagal pastatų energinio naudingumo klases (LR aplinkos ministerija 2010):

1. iki 2014 m. – nauji pastatai ar jų dalys turi atitikti reikalavimus C klasės pastatams;
2. nuo 2014 m. – nauji pastatai ar jų dalys turi atitikti reikalavimus B klasės pastatams;
3. nuo 2016 m. – nauji pastatai ar jų dalys turi atitikti reikalavimus A klasės pastatams;
4. nuo 2018 m. – nauji pastatai ar jų dalys turi atitikti reikalavimus A+ klasės pastatams;
5. nuo 2021 m. – nauji pastatai ar jų dalys turi atitikti reikalavimus A++ klasės pastatams

Pagrindinės problemos:

1. Šios nuostatos ir reikalavimai naujakurius ir projektų autorius vers ieškoti papildomų investicijų, kad pastatas atitiktų nustatytus reikalavimus;
2. Kai kartelė užkils iki A+ ar A++ energinės klasės, potencialūs investuotojai gali patirti sunkumų. Lyginant su dabartine B klase, tokie gyvenamieji namai bus apie 20–25 proc. brangesni, kadangi jiems taikomi papildomi reikalavimai – pastatai turi būti sandarūs, gerokai labiau apšiltinti, juose privaloma įrengti rekuperaciją ir kitus modernius techninius sprendimus. Reiktų nepamiršti, jog išaugusios investicijos nebūtinai atsiperks (International Energy Agency 2010);
3. Nuo 2016 metų naujos statybos butai kainuos 15 %, nuo 2018 metų – 20 %, o nuo 2021 metų – 25 % brangiau (Dargis 2014). Tai reiškia, jog pagal šiandienines daugelio valstybių gyventojų pajamas, aukšto energinio efektyvumo būstą įpirks tik nedidelė dalis Europos Sąjungos gyventojų. Gyventojai bus priversti rinktis butus senos statybos arba žemesnės energinės klasės daugiabučiuose.

Korupcija ir teisinės bazės spragos. Korupcija yra viena iš didžiausių ir svarbiausių šalių ekonominės ir socialinės plėtros kliūčių. Ji kenkia plėtrai, nes iškreipia įstatymų vykdymą ir institucijų funkcionavimą, nuo kurių priklauso

ekonominis augimas ir visuomenės pasitikėjimas valdžia (Pruskus, 2007). Nekilnojamojo turto ir statybos sektoriai yra vieni iš labiausiai korumpuotų visame pasaulyje. Dideli įsipareigojimai susiję su nekilnojamojo turto (paskolos, kreditai), noras mokėti mažesnius mokesčius (nekilnojamojo turto mokestis ir kt.) ar būtinybė savivaldybėse paspartinti statybos procesus sudaro sąlygas plėstis korupcijai šiame sektoriuje. Nelegaliai uždirbti gryniesi pinigai yra dideliais mastais naudojami NT pirkimo ir pardavimo procesuose. (Tyagoun 2015).

2014 metais atlikto tyrimo „Special Eurobarometer 397“ duomenimis, daugelyje ES šalių gyventojai buvo įsitikinę, jog statybos leidimus išduodančios institucijos yra korumpuotos. Nyderlanduose šis rodiklis didžiausias – net 69 proc., kai Danijoje jis 2,7 karto mažesnis. Apklausoje dalyvavę Lietuvos gyventojai dėl korupcijos NT ir statybos sektoriuose buvo įsitikinę 39 proc., tai yra, vos 4 proc. mažiau už „Eurobarometro“ apklausos vidurkį (žr. 3 lentelę).

3 lentelė. „Special Eurobarometer 397“ tyrimas, kuriame 2014-aisiais dalyvavo 27 ES šalys

Table 3. The Eurobarometer survey, which was attended by the 27 EU countries in 2014

Kaip manote, kuriame iš sektorių duoti ir imti kyšius bei piknaudžiauti valdžia, siekiant asmeninės naudos yra labiausiai paplitęs būdas?	
Politinės partijos	59 %
Politikai	56 %
Tarnautojai, susiję su viešaisiais pirkimais	45 %
Tarnautojai, išduodantys statybos leidimus	43 %
Privačios kompanijos	38 %
Policininkai	36 %
Bankai	36 %
Inspektoriai (Statybos, saugos, sveikatos, maisto)	35 %
Sveikatos apsauga	33 %
Tarnautojai, išduodantys verslo liudijimus	33 %
Mokesčių institucijos	24 %
Teismai	23 %
Prokuratūra	19 %
Socialinė apsauga	18 %
Mokslo sektorius	16 %
Kitos sritys	5 %
Neturėjo nuomonės šiuo klausimu	7 %

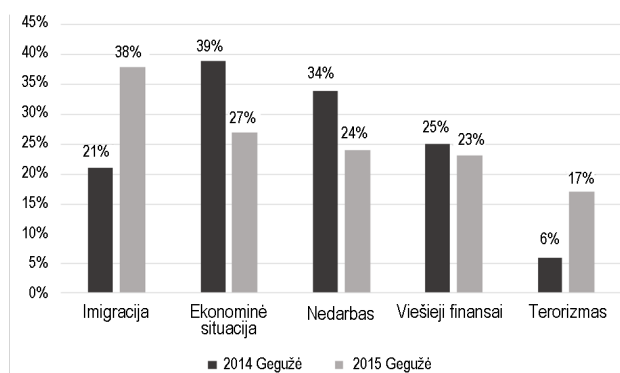
Daugelyje Europos Sąjungos valstybių gyventojai savo apskrityse apie numatomas statybas sužino paskutinę akimirą, t. y., rekreacinės paskirties zonos, pakeitus jų paskirtį, dažniausiai užstatomos daugiabučiais namais. Tokiu atveju apylinkės gyventojai reiškia nepasitenkinimą vykstančiomis statybomis ir bando išsiaiškinti, iš kur ir kaip nekilnojamojo turto plėtotojai gavo leidimus statyboms. O pastato statytojai dažniausiai vadovaujasi tuo, jog apylinkės gyventojai nedalyvauja detaliojo plano ir statybos planavimo stadijose ir neišreiškia savo nuomonės. Bėgant metams

ir statybų mastams augant, ši problema tik didės, kadangi atsiras vis daugiau statybos bendrovių, kurios statybos leidimus infrastruktūriškai patraukliose vietose bandys gauti per kysius.

Antra opi problema yra susijusi su „vieno projekto vystytojais“. Vieno projekto vystytojai – tai mažos įmonės, kurios įgyvendina nekilnojamojo turto projektą ir paskelbia apie savo bankrotą, o klientai lieka be visų žadėtų garantijų. Tokių atvejų turime ne tik Lietuvoje, bet ir visoje Europos Sąjungoje.

Terorizmas Vakarų Europoje. Viena iš didžiausių šių dienų aktualijų – vakarinėje Europos dalyje įvykę teroristiniai aktai – taip pat turės labai daug įtakos ne tik turizmo sektoriams, bet ir smarkiai paveiks nekilnojamojo turto rinkas (Drakos, Muller 2011). Po 2015-ųjų metų Paryžiaus atakų, tarp pasaulio lyderių kilo inirtingi politiniai debatai, kurių metu pabėgėlių problema buvo tapatinama su terorizmu (Donilon *et al.* 2015) Donilon *et al.* atliktas tyrimas parodė, jog ES gyventojų baimė dėl terorizmo grėsmės lyginant su tuo pačiu 2014 metų laikotarpiu išaugo beveik 3 kartus (žr. 2 pav.). Tokie skaičiai gali iš esmės pakoreguoti investicines nekilnojamojo turto rinkas vakarinėje Europos dalyje. Galima prognozuoti, jog teroristiniai išpuoliai ir esama jų grėsmė turės reikšmės kainai ir nekilnojamojo turto paklausai – ji, tikėtina, mažės.

„Wells Fargo Investment institute“ tarptautinės rinkos analitikas Paul Christopher 2015 metų gruodžio mėnesio ataskaitoje siūlo NT investuotojams stebėti ekonominio atsigavimo progresą – ypatingai vakarinėje Europos dalyje. Prognozuojama, jog Islamo valstybė bus kaip ribotos rizikos faktorius, kuris investicijoms Europoje neturėtų padaryti daug įtakos. Rekomenduojama nenutraukti ilgalaikių investicinių planų bei toliau rinktis tokius regionus kaip JAV ar Europa (Christopher 2015).



2 pav. Apklausa apie svarbiausias problemas, iškilusias ES, lyginant 2014 ir 2015 m. (Donilon *et al.*)

Fig. 2. Survey on the most important issues facing the EU comparing the year 2014 with the year 2015 (Donilon *et al.*)

NT sektoriuje kylančių problemų sprendimo būdai

Pabėgėlių krizė. Pagal 2015 metų susitarimą, ES suteikiama gerokai daugiau galimybių reaguoti į pabėgėlių krizę tiek ES, tiek už jos ribų. Daugiau lėšų bus skiriama pagalba pabėgėliams kaimyninėse šalyse. Biudžeto lėšomis bus skatinamos investicijos į konkurencingumą, darbo vietų kūrimą ir ekonomikos augimą ir taip bus remiamas Europos ekonomikos atsigavimas. 2016 m. ES biudžete numatyta 155 mlrd. EUR įsipareigojimų ir 144 mlrd. EUR mokėjimų asignavimų (Europos Komisijos pranešimas spaudai 2015). Galima pateikti keletą siūlymų, kurie būtų reikšmingi nekilnojamojo turto sektoriui:

1. Europos Sąjungos šalyse pabėgėlių srautus reikėtų nukreipti į tas vietas, kuriose nebūtų didelės nekilnojamojo turto nuvertėjimo rizikos. Geriausia alternatyva šiuo atveju būtų užmiestis arba ekonominės klasės rajonai, kurie turi tinkamą infrastruktūrą, o nekilnojamojo turto kainos išlieka gana stabilios net ir ekonominių svyravimų metu. Pabėgėliai neturėtų būti apgyvendinami viešbučiuose, mokyklose, bažnyčiose ar kitose tam neskirtose vietose. Skatinant socialinę pabėgėlių integraciją į konkrečios valstybės visuomenę, jie turėtų būti laikinai apgyvendinti nakvynės namuose ar socialiniuose būstuose, kurių yra kiekviename mieste;
2. Antrame etape kiekviena Europos Sąjungos narė turėtų sukurti interaktyvią sistemą, kurioje visi norintys šalies gyventojai galėtų registruotis dėl pabėgėlio ar visos jų šeimos priėmimo gyventi kartu. Būtina tinkamai paskirstyti valstybės biudžetą, pritraukti privačias investicijas (partneriai, kalbų mokyklos, maitinimo įstaigos, darbo paieškos ir atrankos įmonės). Valstybė privalo teisiškai reglamentuoti pabėgėlio statusą turinčių asmenų apgyvendinimo, mokymų ar integracijos procesus. Būtent tai leistų atvykėliams gauti daugiau nuolaidų ir privilegijų sveikatos priežiūros sistemose bei kitose šalies valstybinėse įstaigose (Niessen, Huddleston 2010).

Didėjantis gyventojų skaičius pasaulyje. Kaip minėta anksčiau, dėl didėjančio gyventojų skaičiaus natūraliai keisis ir statybų apimtys – didės statinių tankumas ir intensyvumas.

Visų pirma, pastatai neturėtų būti statomi tam neskirtuose sklypuose. Jei daugiabučių namų kvartale yra 20 arų žaliųjų zonų, tai nereiškia, jog būtina jas išnaudoti dar vieno pastato statyboms. Vienas sprendimo būdų – plėsti pasaulio miestų ribas. Puikiausias pavyzdys – Vilniaus miesto Pilaitės, Pašilaičių, Bajorų ir Verkių rajonai, kurių prieš 30 metų dar nebuvo. Miesto ribų plėtra leis sumažinti užterštumą ir pagerinti rajonų infrastruktūrą.

Nekilnojamojo turto energinės klasės normatyvai.

Galima nurodyti kelis dalykus, kurie ateityje turėtų būti ypatingai svarbūs asmenims, norintiems investuoti į energetiškai efektyvų nekilnojamąjį turtą:

1. ES valstybės siekdamos, kad būtų įgyvendinami naujieji ES reikalavimai, turėtų teikti prioritetą energetiškai efektyvių namų statybai. Šioje situacijoje optimalus sprendimas - valstybės subsidijos aukštesnės energinės klasės namams. Toks sprendimas paskatintų energetiškai efektyvių namų statybą, technologijų ir inovacijų pritaikymą, pagerintų gyvenimo kokybę, leistų racionaliai naudoti energijos išteklius. Technologijoms tobulėjant ir pingant tokios subsidijos galės mažėti ar net išnykti. (Dargis 2014)
2. Turėtų būti skiriama lėšų tam, jog Europos Sąjungos valstybių gyventojai būtų apmokomi apie energetiškai efektyvius pastatus, jų atsiperkamumą bei technologines naujoves. Toks procesas yra būtinas, kadangi dauguma žmonių nežino, kas yra energetiškai efektyvus A+ ar A++ pastatas ir kuo jis skiriasi nuo B klasės pastato (Bonifaci, Copiello 2015).

Korupcija ir teisinės bazės spragos. Korupcija – tai problema, kurios sprendimą surasti sunkiausia, kadangi ji įsisenėjusi daugelyje ūkio ir pramonės šakų. Kiekvienoje Europos Sąjungos šalyje turėtų būti aiškiai reglamentuota, kas yra patikimas nekilnojamojo turto vystytojas, t. y., kokius sertifikatus jam privalu turėti, kiek žmonių tokioje įmonėje turėtų dirbti, kokius duomenis turėtų viešinti ir deklaruoti savo esamiems ir būsimiems klientams. Tokia sistema leistų sumažinti nepatikimų nekilnojamojo turto bendrovių skaičių; asmenims, kurie apie savo statybos įmonės bankrotą praneša bent du kartus, galima siūlyti iš viso uždrausti užsiimti tos pačios srities investicine veikla, kadangi nuo to ypatingai nukenčia klientas.

Išvados

Nemažai ES šalių piliečių yra susidarę neigiamą požiūrį į šiuo metu aktualią pabėgėlių problemą. Nepasitikėjimas kitataučiais ir nenoras gyventi jų kaimynystėje gali sudaryti sąlygas kainų svyravimams konkrečių ES šalių rinkose. Buvo pastebėta, jog rytinėse Vakarų Europos valstybėse, kuriose yra margos ir multikultūrinės visuomenės, požiūris yra neigiamas, iš dalies yra suformuotas sovietinės pasaulėžiūros ir įsitikinimų. Visa tai sąlygoja, jog nepasitikėjimas kitataučiais ir nenoras gyventi jų kaimynystėje gali sudaryti sąlygas minimaliems kainų svyravimams nekilnojamojo turto rinkoje.

Staipsnyje pateikti tyrimų duomenys parodė, jog statybos ir nekilnojamojo turto sektoriai yra vieni iš la-

biausiai korumpuotų visoje Europos Sąjungoje. Sektoriams ypatingai trūksta skaidrumo tuo metu, kai norima gauti statybos leidimą arba kitaip sutrumpinti pastato statybos laiko sąnaudas. Daugumoje ES šalių fiziniai bei juridiniai asmenys į korupciją žiūri kaip į būtinybę greičiau ar patogiau susitvarkyti statybinius reikalus, todėl dažniausiai vengiama apie tai kalbėti ar spręsti šią problemą viešai.

Buvo pastebėta, jog nuo 2016 metų startavę pastatų A energinės klasės normatyvai daugiau reikšmės NT kainoms turės tik ateityje. Šiuo metu didelis kainų skirtumas tarp A ir B lygio energinių klasių bei pernelyg ilgas jų atsiperkamumas pirkėjus verčia rinktis nekilnojamąjį turtą su ne tokiais moderniais technologiniais sprendimais.

Tyrimo rezultatai parodė, jog netikėtas ir staigus išorinės grėsmės atsiradimas gali pakoreguoti nekilnojamojo turto kainas tose ES dalyse, kurios tiesiogiai susiduria su konkrečiu jos poveikiu. Būtent tai įrodė pastarųjų dviejų metų pavyzdžiai ir aktualijos: teroristiniai išpuoliai Vakarinėje Europos dalyje, pabėgėlių krizė ar karas Ukrainoje.

Interesų deklaracija

Straipsnio autoriai Povilas Švogžlys ir Eugenijus Chlivickas rašydami šį straipsnį neturėjo jokių finansinių, profesinių ar asmeninių interesų su kitomis suinteresuotomis organizacijomis ar asmenimis. Straipsnis yra parašytas savarankiškai. Šiame straipsnyje pateikta medžiaga nėra plagijuota. Tiesiogiai ar netiesiogiai panaudotos kitų šaltinių citatos pažymėtos literatūros nuorodose.

Literatūra

- Bonifaci, P.; Copiello, S. 2015. Real estate market and building energy performance: Data for a mass appraisal approach. *Data in Brief* 5: 1060–1065. <http://dx.doi.org/10.1016/j.dib.2015.11.027>
- Choi, H.; Sungwhee, S. 2015. Population aging, economic growth, and the social transmission of human capital: an analysis with an overlapping generations model, *Journal of Economic Modelling* 50: 138–147. <http://dx.doi.org/10.1016/j.econmod.2015.05.015>
- Christopher, P. 2015. *Wells Fargo report: investment implications of Paris Attacks* [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. lapkričio 9 d.]. Prieiga per internetą: <https://www.wellsfargoadvisors.com/pdf/global/commentary/market-insight/investment/pdf/20151116-investment.pdf>
- Dargis, D. 2014. *2021 metai: butai brangs 25 proc., o šildymas bus nemokamas?* [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. lapkričio 21 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.eika.lt/naujienos/2021-metai-butai-brangs-25-proc-o-sildymas-bus-nemokamas/5183>

- Donilon, T.; Hildebrand, P.; Watt, E. 2015. *After the Paris tragedy*. Report about investments after terrorism attacks. Blackrock investment institute, 1–4.
- Drakos, K.; Muller, C. 2011. Terrorism risk concern in Europe, *Economic Letters* 112(2): 195–197. <http://dx.doi.org/10.1016/j.econlet.2011.04.003>
- Dreger, C.; Kholodilin, K.; Ulbricht, D.; Fidrmuc, J. 2015. *Between the hammer and the anvil: the impact of economic sanctions and oil prices on Russia's ruble* [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. lapkričio 12 d.]. Prieiga per internetą: https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.507887.de/dp1488.pdf. ISSN 1619-4535
- Europos Komisijos pranešimas spaudai. 2015. *ES susitarime dėl biudžeto numatė skirti daugiau lėšų pabėgėlių krizei spręsti*. Briuselis.
- European Migration Network. 2015. *Klausimai-atsakymai apie į Lietuvą atvykstančius pabėgėlius* [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. lapkričio 10 d.]. Prieiga per internetą: http://emn.lt/wp-content/uploads/2015/10/DUK_final.pdf
- Eurostat. 2015. *Asylum quarterly report* [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. lapkričio 10 d.]. Prieiga per internetą: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Asylum_quarterly_report
- Held, D.; McGrew, A.; Goldblatt, D.; Perraton, J. 2002. *Globaliniai pokyčiai: politika, ekonomika ir kultūra*. Vilnius: Margi raštai. 465 p.
- International Energy Agency. 2010. *Energy performance certification of buildings. A policy tool to improve energy efficiency*. France: Policy Pathway. 16 p.
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. 2010. *Energijos beveik nevartojančių pastatų kiekio didinimo planas* [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. lapkričio 14 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.am.lt/VI/files/0.399491001352106171.pdf>
- Lietuvos Respublikos Finansų ministerija. 2015. *LR Seimo 2016 metų biudžeto projektas* [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. lapkričio 9 d.]. Prieiga per internetą: <http://finmin.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/biudzetas/patvirtintas-biudzetas/finmin.lrv.lt/lt/naujienos/seimas-prieme-2016-metu-biudzeta>
- Melnikas, B. 2014. *Tarptautinis verslas. Inovacijos ir žinių ekonomikos kūrimas*. Vilnius: Technika, 71–81. <http://dx.doi.org/10.3846/1484-S>
- Niessen, J.; Huddleston, T. 2010. Integracijos vadovas politikos kūrėjams ir vykdytojams, 3 leidimas. Liuksemburgas: Europos Sąjungos leidinių biuras. 51 p.
- North Atlantic Treaty Organization (NATO). 2015 October. *NATO's Readiness Action Plan for Eastern Europe* [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. lapkričio 10 d.]. Prieiga per internetą: http://www.nato.int/nato_static_fl2014/assets/pdf/pdf_2015_12/20151130_1512-factsheet_rap_en.pdf
- Pruskus, V. 2007. *Korupcija švietime:atsiradimo priežastys ir raiškos formos*. Vilnius: Technika. 60 p.
- Rajaram, K. 2015 *Refugees: geographical aspects*. 2nd ed. International Encyclopedia of the Social & Behavioral Sciences (Second Edition). New York: Elsevier Ltd, 111–116.
- Special Eurobarometer 397. 2014. *European Commission: Corruption Report*. 1–230. 2014, February.
- Standart Eurobarometer 83. 2015 Spring. *Public opinion in the European Union* [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. lapkričio 15 d.]. Prieiga per internetą: http://ec.europa.eu/public_opinion/archives/eb/eb83/eb83_first_en.pdf
- Szczepański, M. 2015. *European Parliament: Economic impact on the EU of sanctions over Ukraine conflict*. Brussels: European Commission publications. 7 p.
- Tyagoun, I. 2015. Fraud and corruption, *KMPG's report* 4–5: 1–6.
- Turcu, C. 2012. Local experiences of urban sustainability: researching housing market renewal interventions in three English neighbourhoods, *Progress in planning* 78: 101–150. <http://dx.doi.org/10.1016/j.progress.2012.04.002>
- Urbšienė, L. 2011. *Globalizacijos samprata: šiuolaikiniai požiūriai*. Vilnius: Technika. 204 p.
- World gold council. 2015. *Gold demands trends: Third quarter 2015 report* [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. lapkričio 15 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.gold.org/supply-and-demand/gold-demand-trends/back-issues/gold-demand-trends-q3-2015#package>

GLOBAL FACTORS THAT AFFECT THE REAL ESTATE MARKETS IN THE EU

P. Švogžlys, E. Chlivickas

Abstract

The place, neighbourhood, infrastructure, and apartment plan are the main factors which have an influence on price for the buyers, sellers, investors, or brokers participating in the buying and selling processes of real estate. Participants of the process forget frequently that there are more crucial factors which can affect not only the prices of property, but the prices of real estate in the whole region as well in the future. The article uses benchmarking and discuss the main external factors which affect the real estate market in the European Union, the current events and the proposals are presented and the specific conclusions are identified.

Keywords: real estate development, the processes of globalization, the real estate market, the European Union, external factors, investments.