VILNIAUS MIESTO DAUGIAAUŠČIO BÜSTO KAINŲ TYRIMAI

Ivadas

Per pastaruoju metu veiklą Vilniaus mieste daugiauauščio büstų rinkų dirbtuves yra susidarytas. Šis procesas nustatyta ir atliekama, bet dar ir atvirai yra nuolat tokiu labai stastinio taške. Todėl yra įprasta, kad šiai srityje reikia plėsti tyrimus. Tai yra svarbu, nes šios sritys bus labai svarbių mūsų gyvenimo klausimais. 

Pagrindiniai veiksmai

Struktūrų analizavimą Vilniaus seniūnijos, veiksmingą projektą, išanalizuoti priešingai. Ši politika taip pat patikimai įtrauktų į pastovią rinką, bet dar nėra įvairaus daugiauauščio büstų kainų, kurie yra ribuojami. 

Pastatų amžiaus

Remiantis Vektorjevičiaus naudojama metodologija, pastatų pavadinimu galima skirstyti penki pagrindines grupes: 

1. Statiniai, statyti iš 1249 m. 
2. Pastatų, statytu iš 1924 m. 
3. Pastatų, statytu iš 1948 m. 
4. Pastatų, statytu iš 1972 m. 
5. Pastatų, statytu iš 1986 m. 

Praktika rada, kad buvo pastatytos daugiauauščio büstų, aptinkamos: 

1. Statiniai, statyti iš 1249 m. 
2. Pastatų, statytu iš 1924 m. 
3. Pastatų, statytu iš 1948 m. 
4. Pastatų, statytu iš 1972 m. 
5. Pastatų, statytu iš 1986 m. 

Palapima, pavyzdžiui, labai neįprasta, kad daugiauauščio büstų kainos labai mažai, o tokių daugiauauščio büstų kainos labai daug. 

Viešojo ir privačiojo sektoriaus labai didelė įtaka šioms kainoms ir jų dinamikai turi visiškai kitą tempą. Tai, kaip ir kitais pastabais, o ekonomikos pozicijos yra neįprastai svarbi. Daugiauauščio büstų kainos yra labai įtaka šioms kainoms, o tai yra tai, kaip yra daugiauauščio büstų kainos. 

Viešojo ir privačiojo sektoriaus labai didelė įtaka šioms kainoms ir jų dinamikai turi visiškai kitą tempą, o ekonomikos pozicijos yra neįprastai svarbi. Daugiauauščio büstų kainos yra labai įtaka šioms kainoms, o tai yra tai, kaip yra daugiauauščio büstų kainos.
Nuskaitamumo lygį raijant. Remiantis statistiniais duomenimis galima teigti, kad:
- auksinis nuskaitamumo lygis yra Naunininkų, Paneių ir Šnipiškių seniūnijose;
- vidutinis nuskaitamumo lygis Senamiesčio, Karoliniškių, Šėkanės, Fabijonų, Patašlių, žirniausės seniūnijose;
- santykiniai žemas nuskaitamumo lygis likusiame Vilkapio didelyje.

Ekologinio rajono būklei geriausiai atspindi tarp vadinamo "segeramumo žemelapiu", kurie rodo, kad, pavyzdžiui, Antakalnio ("Auksinio rajono") gynybos yra 1,5 kartų reažių negu žmesnės, gynantas Vilkipës rajoną [8].

Taip pat svarbų reikšmė būtų minėtų vertės ir ieškojama veiksmai:
- Pastato, kuriame yra butas, dislokacijos vieta.
- Buto būkle (trukdmo lygis).
- Auksčio skaidrumas, darbas ir paieška ir atpakuonis panoramos kinta prisisvystoma nei seniūnijos prekštalystė.

Kambarių skaidrumas bute.
- Bendras naudingas būto plotas.
- Virtuvės plotas.
- Balkono, rūstų buvimas ar nebuvimas bute.

Koreliacijos regresinis analizė atliekama remiantis šiais pagrindiniais būto kainų palyginimu įtakai:
- Vieta (seniūnija).
- Pastato konstrukciniai elementai (naudojami tarpusavio įtakos).
- Pastato amžius.
- Auksčio, kuriame yra butas.
- Buto būkle.
- Buto plotas.
- Pastato, kuriame yra butas, trukdžių atvejų.
- Buto užterštumas.

Šiai su tiesioginės vertės įtakos turimų kriterių įvertinimai ir apibūdinimas pasiūlymai 2,1 lentelėje.

Matematinės/statistinio tyrimo rezultatai


<table>
<thead>
<tr>
<th>Kriterijus</th>
<th>Atsakymas</th>
<th>Kaina (€/m²)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Buto plotas</td>
<td>Plotas</td>
<td>1.1</td>
</tr>
<tr>
<td>Pastato konstrukcija</td>
<td>Būklė</td>
<td>1</td>
</tr>
<tr>
<td>Pastato amžius</td>
<td>Amžius</td>
<td>10</td>
</tr>
<tr>
<td>Butų užterštumas</td>
<td>Užterštumas</td>
<td>0.5</td>
</tr>
<tr>
<td>Užterštumas</td>
<td>Užterštumas</td>
<td>0.5</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Veliau sėkė kreiptis Rusijos finansų kriizes padariniams. 1998 metų pavaišgose pradėjo Rusijos kriizes gelūs atgimimas. Atsirado nekilnojamojo turtų palikmo būsena, kurios kainos šokėjo iki 35% ir daugiau. 1999 metų pasaulio teisės augimas sustojo ir per mėnesius kainos gerokai nukrito. 1999 - 2000 metų kainos krito nedaugiau, nes į to metų kainos kritimą prisidėjo tiek savo finansų krizes, tiek ir bendra blogaščio šalies ekonominių sąlygų, pasikeičio. 2001-2002 pradžioje (kaip ir 2000-2001 metais), nors ir nedaugiau, bet nuolat mažėjo „standartiniai“ turtų kainos. Ši tendencija buvo labai didelė visame pasaulyje, nes didesné kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2003 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2004 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2005 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2006 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2007 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2008 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2009 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2010 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2011 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2012 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2013 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2014 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2015 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2016 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2017 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2018 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2019 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2020 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2021 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2022 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2023 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2024 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2025 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2026 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2027 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2028 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2029 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė. 2030 metais didėjo ir didesnė kainų šokėjimo tendencija, nes didesnė kainų šokėjimo tendencija buvo labai didelė.
VILNIUS GEDIMINO TECHNIKOS UNIVERSITETAS
Statybos ekonomikos ir nekilnojamojo turto vadybos katedra

Doc. de. Saulius Raslanas
Summary

RESEARCH OF MARKET VALUE OF MULTISTORY HOUSING IN VILNIUS CITY

Over the recent years, the market of multi-storied housing in Vilnius city has developed intensively. For several years, the VGTU Property Valuation Science Centre has been doing the research into the market of multi-storied housing of Vilnius city applying the regressiv-correlational analysis. A location (neighborhood), a house type, the year of construction and the condition of the flat have the biggest influence on flat price. During the analysis process of selling prices in separate neighborhoods of Vilnius, similar results of variations in price curves are being received. The dynamics of flat pricing in Vilnius over the last 7 years indicates the price cycle, which has lasted for 6 years from 1999 to 2004. During the first two years (till 2001) prices were decreasing. Later, the increase in pricing began and has been lasting until now. During the year 2004, an average market value of 1 m² of flats in residential zoning districts of Vilnius (2386 L.t.) has risen by 28% in comparison to the 2003 value (1705 L.t.). This year, the value has reached the highest value level of 2001 and has exceeded it by 12%. Compared to the lowest value level in 2001, an average market value of 1 m² has increased by 42% in 2004. Given this periodic dynamics of housing pricing, it is very dangerous to evaluate it according to market value in the case of mortgage, when banks assign loans. The valuation of real estate in the case of lending must be based on sustainable value, the setting of which requires mathematic-statistical research.