Būsto prieinamumo Lietuvoje didinimo galimybių vertinimas

Galutinė ataskaita

Skirta: Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai

Vilnius, 2026

ISBN 978-9955-499-36-7

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija

Finansuoja Europos Sąjunga

Smart Continent

Turinys

Pagrindinės santrumpos ir sąvokos 5
Lentelių sąrašas....8
Paveikslų sąrašas....11
Įvadas. Būsto prieinamumo apibrėžtis....15
1. Tikslinių gyventojų grupių charakteristikų ir poreikių analizė 25
1.1. Tikslinių grupių priskyrimo kriterijai 25
1.1.1. Tikslinių grupių nustatymas ir sudarymas....26
1.2. Tikslinių grupių dinamika ir kaitos tendencijos ateityje....33
1.2.1. Tikslinių grupių socioekonominės ir demografinės savybės....33
1.2.2. Demografiniai veiksniai (senėjimas, jaunų šeimų skaičiaus pokyčiai, migracija) ir jų įtaka ateities būsto poreikiams 41
1.2.3. Ekonominės tendencijos (infliacija, darbo rinkos pokyčiai, pajamų nelygybė) ir jų poveikis tikslinėms grupėms 48
1.2.4. Tikslinių grupių pokyčių tendencijos 10–25 metų perspektyvoje....55
1.3. Tikslinių grupių galimybės apsirūpinti būstu....56
1.4. Tikslinių grupių galimybės išlaikyti būstą....60
1.5. Tikslinių grupių būsto profiliai....64
1.6. Pagrindinės tikslinių grupių ir namų ūkių tipų būsto prieinamumo problemos 73
1.6.1. Pagrindinės tikslinių grupių būsto prieinamumo problemos....74
1.6.2. Pagrindinės namų ūkių tipų būsto prieinamumo problemos 76
1.7. Tikslinių grupių analizės apibendrinimas 78
2. Būsto rinkos situacija ir tendencijos Lietuvoje....81
2.1. Būsto pasiūlos ir paklausos galimybės teritoriniuose vienetuose 81
2.1.1. Bendrieji būsto rodikliai Lietuvoje 84
2.1.2. Būsto pasiūla....90
2.1.3. Būsto paklausa....109
2.1.4. Būsto prieinamumas ir tinkamumas....121
2.2. Būstų pasiskirstymo situacijos veiksniai 139
2.3. Pagrindinės būsto prieinamumo problemos savivaldybėse 143
2.4. Būsto prieinamumo indekso apžvalga 145
2.4.1. Būsto prieinamumo indekso reikšmių pasiskirstymas....147
2.4.2. Būsto pakankamumo subindekso pasiskirstymas....148
2.4.3. Būsto įperkamumo subindekso pasiskirstymas 149
2.4.4. Aprūpinimo būstu subindekso pasiskirstymas....150

2.5. Būsto rinkos situacijos ir tendencijų Lietuvoje apibendrinimas 152
3. Būsto prieinamumo paslaugų ir potencialo analizė valstybėje ir savivaldybėse 155
3.1. Valstybės ir savivaldybių politika bei įsipareigojimai būsto prieinamumo didinimo srityje 155
3.2. Atsakingų Lietuvos institucijų ir organizacijų, dalyvaujančių būsto prieinamumo politikoje, schema 158
3.3. Taikomi paramos instrumentai būsto prieinamumui užtikrinti 162
3.3.1. Taikomų priemonių pakankamumas 169
3.4. Būsto prieinamumo politikos finansavimas valstybėje ir savivaldybėse 177
4. Būsto prieinamumo didinimo politikos įgyvendinimo mechanizmų veiksmingumo vertinimas ..182
4.1. Valstybės ir savivaldybių lėšų ir investicijų į prieinamo būsto plėtrą naudojimo efektyvinimas ..182
4.1.1. Energinį efektyvumą ir tvarumą didinančių priemonių integravimas į būsto prieinamumo politiką 186
4.2. Su būstu susijusių išlaidų mažinimo instrumentai 188
4.3. Papildomų finansavimo šaltinių būsto prieinamumo gerinimui galimybės 192
4.4. Alternatyvios būsto prieinamumo didinimo priemonės 194
4.5. Būsto politikos (socialinio, savivaldybių, privačios ir mišrios nuosavybės būsto) plėtros modeliai, finansavimo schemų pavyzdžiai Europos šalyse 197
4.5.1. Būsto politikos modeliai ir finansavimo schemos, taikomos Europos šalyse 199
4.6. Veiksmingi tarpsektorinio bendradarbiavimo modeliai ir atsakomybių užtikrinimas 220
4.6.1. Užsienio šalių būsto politikos priemonių pritaikymo galimybės Lietuvoje 228
4.7. Būsto prieinamumo didinimo politikos mechanizmų poveikis 234
5. Efektyviausių ilgalaikių būsto prieinamumo strateginių krypčių ir intervencijų schema 238
5.1. Efektyviausi būsto įsigijimo ir nuomos modeliai 238
5.1.1. Teritorijos naujų būstų statybai ir valstybės / savivaldybių įsitraukimo į statybą mastas 240
5.2. Efektyviausios reguliacijos ir paskatos investuoti į prieinamą ir tvarų būstą 246
5.3. Valstybės ir savivaldybių turto valdymo prieinamo būsto plėtrai optimizavimo būdai 256
5.4. Priemonės, kurių reikia pirmiausia siekiant pagerinti būsto prieinamumą tikslinėms grupėms ..267
6. Ilgalaikės būsto prieinamumo politikos tikslai, uždaviniai ir priemonės 270
6.1. Pagrindinės būsto prieinamumo Lietuvoje problemos ir jų atsiradimo priežastys 270
6.2. Būsto prieinamumo politikos strateginiai tikslai ir uždaviniai 271
6.3. Būsto prieinamumo politikos strateginių rodiklių sistema 273
6.4. Priemonės būsto politikos įgyvendinimui 278
6.4.1. Pirmasis tikslas – užtikrinti pakankamą prieinamo ir tinkamo būsto pasiūlą 278
6.4.2. Antrasis tikslas – didinti būsto įperkamumą 283
6.4.3. Trečiasis tikslas – užtikrinti socialiai pažeidžiamų grupių aprūpinimą būstu 292
6.4.4. Būsto prieinamumo didinimo priemonių teisinis pagrindimas 295
6.4.5. Būsto prieinamumo didinimo priemonių ekonominis vertinimas 308
6.4.6. Prioritetinės būsto prieinamumo priemonės remiantis daugiakritere analize 322

7. Vertinimo išvados ir rekomendacijos....338
7.1.1. Vertinimo išvados....338
7.1.2. Rekomendacijos....341
Literatūros sąrašas....343

Pagrindinės santrumpos ir sąvokos

A grupė	Namų ūkiai, neturintys nuosavo būsto (t. y. nuomininkai), taip pat namų ūkiai, kurie gyvena nemokėdami nuomos (t. y. namų ūkiai, kurie apklausos anketoje pažymėjo, kad gyvena nemokėdami nuomos), bet siekiantys jį įsigyti ar išsinuomoti
AEI	Atsinaujinantys energijos ištekliai
AM	Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija
APVA	Aplinkos valdymo agentūra
ASN	Atsakingojo skolinimo nuostatai
Airijos HFA	Airijos Būsto finansavimo agentūra
B grupė	Namų ūkiai, neturintys nuosavo būsto (t. y. nuomininkai, įskaitant ir asmenis, kurie gyvena nemokėdami nuomos), kuriems reikalinga valstybės pagalba (pvz., valstybės, savivaldybės, socialinis būstas, parama būstui išsinuomoti
Būstas (gyvenamosios patalpos)	Vienbutis gyvenamasis namas, butas ar kitos gyvenamosios patalpos arba jų dalys, tinkami gyventi vienam asmeniui ar šeimai ir atitinkantys statybos bei specialiųjų normų (higienos, gaisrinės saugos ir kitų) reikalavimus[1]
Butas	Tai gyvenamojo namo dalis iš vieno ar kelių gyvenamųjų kambarių, virtuvės bei kitų patalpų, atitvarų konstrukcijomis atskirta nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų ar negyvenamųjų patalpų[2]
BPI	Būsto prieinamumo indeksas
C grupė	Namų ūkiai, turintys nuosavą būstą, bet siekiantys jį atnaujinti ar pakeisti (įskaitant asmenis, kurie gauna valstybės pagalbą būstui išlaikyti)
Civilinis kodeksas	Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas, priimtas 2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII–1864 (suvestinė redakcija nuo 2025–09–01 iki 2026–03–31)
CK	Civilinis kodeksas
CPVA	Centrinė projektų valdymo agentūra
DSTI	skolos įmokų ir pajamų santykis (angl. *debt service-to-income*)
EIB	Europos investicinis bankas (angl. *European Investment Bank*)
EBPO	Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacija (angl. *Organisation for Economic Co–operation and Development*)
EIB	Europos Centrinis Bankas
EIMIN	Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministerija
EK	Europos Komisija
ENMIN	Lietuvos Respublikos energetikos ministerija

[1] LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, priimtas 2014 m. spalio 9 d. Nr. XII–1215 (suvestinė redakcija nuo 2026–01–01), 2 str., 1 d.

[2] LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, priimtas 2014 m. spalio 9 d. Nr. XII–1215 (suvestinė redakcija nuo 2026–01–01), 2 str., 1 d.

EPBD	Pastatų energinio naudingumo direktyva
ERPF	Europos regioninės plėtros fondas
ES	Europos Sąjunga
FM	Lietuvos Respublikos finansų ministerija
GPM	Gyventojų pajamų mokestis
HFA	Būsto finansavimo agentūra (angl. Housing Finance Agency)
Išplėstinė šeima	Namų ūkis, kurį sudaro branduolinė šeima (tėvai ir jų vaikai) ir kiti giminaičiai (pvz., seneliai)
Konsultantas	Smart Continent Management Institute UAB
KPI	KPI rodikliai; pačioje ataskaitoje trumpinys vartojamas, bet jo išskleidimas nepateiktas
LR	Lietuvos Respublika
LB	Lietuvos bankas
Lenkijos BGK	Lenkijos Valstybinis plėtros bankas (lenk. Bank Gospodarstwa Krajowego)
LEZ	laisvoji ekonominė zona
Lietuva 2030	Lietuvos pažangos strategija „Lietuva 2030“, patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2012 m. gegužės 15 d. nutarimu Nr. XI–2015 Seimo
Lietuva 2050	Lietuvos ateities vizija „Lietuva 2050“, patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2023 m. gruodžio 23 d. nutarimu Nr. XIV–2466
LNTPA	Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija
LSA	Lietuvos savivaldybių asociacija
LTV	kredito sumos ir įkeičiamo NT vertės santykis (angl. *loan-to-value*)
MCDA	daugiakriterė sprendimų priėmimo analizė (angl. *multi-criteria decision analysis*)
MVĮ	Labai mažos, mažos ir vidutinės įmonės
NEKSVP	Nacionalinis energetikos ir klimato srities veiksmų planas 2021–2030 m.
NPP	2021–2030 m. Nacionalinis pažangos planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. rugsėjo 9 d.
NPRP	Nacionalinis pastatų renovacijos planas
NT	Neklinojamasis turtas
NTR	Nekilnojamojo turto registras
NŪ	Namų ūkis
NVO	Nevyriausybinė organizacija
OSP	Oficialiosios statistikos portalas
Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas	Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, priimtas 2014 m. spalio 9 d. Nr. XII–1215 (suvestinė redakcija nuo 2026–01–01)
PGS	Pajamų ir gyvenimo sąlygų statistinis tyrimas
PSBKI	pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksas
RC	Valstybės įmonė Registrų centras

ReNSP15–25	Rezoliucijoje dėl Nacionalinės būsto programos 2015–2025 m.
SADM	Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerija
SKF	Socialinis klimato fondas
SKP	Socialinis klimato planas
SLD	Statybą leidžiantis dokumentas
Slovėnijos NRRP	Slovėnijos nacionalinis ekonomikos gaivinimo ir atsparumo didinimo planas
SSVA	Statybos sektoriaus vystymo agentūra
STR	Statybos techninis reglamentas
SPIS	Socialinės paramos šeimai informacinė sistema
ŠESD	šiltnamio efektą sukeliančios dujos
TPD	teritorijų planavimo dokumentai
TS	Techninė specifikacija
Užsakovas	Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija
VDU	vidutinis darbo užmokestis
VPSP	Viešojo ir privataus sektoriaus partnerystė
VRP	Valstybės remiamos pajamos
Vertinimas	Būsto prieinamumo Lietuvoje didinimo galimybių vertinimas
VESP	Visuotinės ekonominės svarbos paslauga
VKI	Vartotojų kainų indeksas
VMI	Valstybinė mokesčių inspekcija
VDA	Valstybės duomenų agentūra
VVTAT	Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba

Lentelių sąrašas

1 lentelė. Vertinimo metodų ir techninės specifikacijos klausimų sąsaja 21
2 lentelė. Tikslinių grupių ir subgrupių apibūdinimas 27
3 lentelė. Namų ūkių (šeimos) dinamika 2010–2024 m. 31
4 lentelė. Vidutinės A grupės pajamos ir pajamų mediana pagal namų ūkio tipus 35
5 lentelė. Vidutinės B grupės pajamos ir pajamų mediana pagal namų ūkio tipus 37
6 lentelė. Vidutinės C grupės pajamos ir pajamų mediana pagal namų ūkio tipus 40
7 lentelė. Laikas, reikalingas įsigyti vidutinio dydžio būstą atsižvelgiant į tikslines grupes bei namų ūkio tipus 57
8 lentelė. Namų ūkio pajamų dalis skiriama būstui (nuomai ir išlaikymui) pagal tikslines grupes bei namų ūkio tipus 62
9 lentelė. Finansinę būklę apibūdinantys veiksniai 63
10 lentelė. Pagrindiniai finansiniai iššūkiai pagal tikslines grupes 64
11 lentelė. Būsto tipo pasiūlos kiekvienai tikslinei grupei vertinimas 69
12 lentelė. Kiekvienai tikslinei grupei aktualiausias būstas 71
13 lentelė. Pagrindinės tikslinių grupių būsto prieinamumo problemos 76
14 lentelė. Tikslinių grupių sudėtis pagal namų ūkio tipą 76
15 lentelė. Pagrindinės NŪ tipų būsto prieinamumo problemos 78
16 lentelė. Tikslinių grupių analizės apibendrinimas 79
17 lentelė. Būsto tipų ir valdymo formų klasifikacija 81
18 lentelė. Savivaldybių pasiskirstymas pagal grupes 83
19 lentelė. Savivaldybių skaičius pagal būstų ir gyventojų skaičiaus pokytį 87
20 lentelė. Būstų ir gyventojų skaičiaus pokytis nuo 2004 iki 2024 m. savivaldybėse pagal grupes 87
21 lentelė. Vidutinio 1000 gyventojui tenkančio būstų kiekio statistika savivaldybėse (pagal grupes) 88
22 lentelė. Vidutinio būsto dydžio statistika savivaldybėse (pagal grupes) 89
23 lentelė. Vienam gyventojui tenkančio naudingojo ploto statistika savivaldybėse (pagal grupes) 90
24 lentelė. Baigtų statyti daugiabučių skaičius savivaldybėse 93
25 lentelė. SLD išdavimų ir vėlavimų išduoti skaičius (vnt.) 94
26 lentelė. Daugiabučių pastatų bei vienbučių ir dvibučių pastatų paskirties iteracijų skaičius 2024 m. 95
27 lentelė. Vidutinė 50 kv. m. būsto nuomos kaina Lietuvoje pagal savivaldybių grupes 104
28 lentelė. Pasiūlos ir paklausos vertinimas pagal savivaldybių grupes 121
29 lentelė. Nuomos kainos ir pajamų santykis pagal namų ūkio tipus ir tikslines grupes šalies mastu 125
30 lentelė. Būsto prieinamumo problemos pagal savivaldybių grupes 145
31 lentelė. BPI subindeksų ir rodiklių reikšmingumas bei aprašymas 146
32 lentelė. Būsto rinkos situacijos ir tendencijų Lietuvoje analizės apibendrinimas 153

33 lentelė. Atsakingų institucijų ir organizacijų, dalyvaujančių būsto prieinamumo politikoje, institucinė schema Lietuvoje 159
34 lentelė. Atsakingų institucijų ir organizacijų vaidmuo būsto prieinamumo politikoje 160
35 lentelė. Pagalbinės ir įgyvendinančios institucijos 160
36 lentelė. Dabartinių ir atnaujintų ASN palyginimas 169
37 lentelė. Socialinių priemonių pritaikymas pagal tikslines grupes 170
38 lentelė. Tikslinių grupių namų ūkių dalis, kuri būsto išlaikymui skiria daugiau nei 40 proc. pajamų, gyvena prastos būklės būste, norėtų keisti būstą 171
39 lentelė. Europos regioninės plėtros fondo kvietimo (2025-2028 m.) pagal paraiškas finansuojamų socialinio būsto fondo plėtros projektų Lietuvos savivaldybėse suvestinė 173
40 lentelė. Būsto prieinamumo priemonių pakankamumas 175
41 lentelė. Būsto prieinamumo priemonių finansavimas pagal kategorijas 178
42 lentelė. Būsto prieinamumo priemonių finansavimas pagal priemones 179
43 lentelė. Daugiabučių modernizavimui skiriamos paramos būdai ir dydžiai 187
44 lentelė. Pagrindiniai kriterijai, taikomi paramai gauti pagal tikslines grupes 189
45 lentelė. Išlaidų optimizavimo įrankiai 189
46 lentelė. Papildomų finansavimo šaltinių vertinimas 194
47 lentelė. Pagrindinės stiprybės ir iššūkiai Slovėnijos būsto politikoje 202
48 lentelė. Pagrindinės stiprybės ir iššūkiai Lenkijos būsto politikoje 207
49 lentelė. Pagrindinės stiprybės ir iššūkiai Airijos būsto politikoje 211
50 lentelė. Pagrindinės stiprybės ir iššūkiai Latvijos būsto politikoje 214
51 lentelė. Pagrindinės stiprybės ir iššūkiai Čekijos būsto politikoje 219
52 lentelė. Užsienio šalių būsto politikos priemonių palyginimas 219
53 lentelė. Būsto prieinamumo politikos funkcijų atsakomybių matrica 221
54 lentelė. Pagalbinės ir įgyvendinančios institucijos 222
55 lentelė. Viešojo ir privataus sektoriaus bendradarbiavimas 223
56 lentelė. Būsto prieinamumo gerinimo priemonės, naudojamos užsienio valstybių būsto politikoje 232
57 lentelė. Priemonių įgyvendinimo etapai 238
58 lentelė. Galimas investicijų ir teritorinės plėtros poveikis būsto poreikiui 244
59 lentelė. Renovuotinų gyvenamųjų pastatų dalis 253
60 lentelė. Investicijų poreikis renovacijai 253
61 lentelė. Galiojančio reguliavimo priemonės 254
62 lentelė. ES lygmens rekomenduojamos priemonės 254
63 lentelė. Priemonės, kurioms reikalingi teisės aktų pakeitimai 255
64 lentelė. Potencialių objektų tipologija ir atrankos kriterijai 256
65 lentelė. Savivaldybių turto valdymo sistema 257
66 lentelė. Pastatų konversijos tikslingumo vertinimas pagal patalpų tipą 261
67 lentelė. Būsto prieinamumo politikos strateginiai tikslai ir uždaviniai 272

68 lentelė. Strateginių rodiklių sąrašas 277
69 lentelė. 1 tikslo uždaviniai, priemonės ir atsakingos institucijos 279
70 lentelė. 1 tikslo priemonių aktualumas tikslinėms grupėms, namų ūkiams ir savivaldybėms 281
71 lentelė. 2 tikslo uždaviniai, priemonės ir atsakingos institucijos 284
72 lentelė. 2 tikslo priemonių aktualumas tikslinėms grupėms, namų ūkiams ir savivaldybėms 289
73 lentelė. 3 tikslo uždaviniai, priemonės ir atsakingos institucijos 292
74 lentelė. 3 tikslo priemonių aktualumas tikslinėms grupėms, namų ūkiams ir savivaldybėms 294
75 lentelė. Būsto prieinamumo didinimo priemonių reguliavimo vertinimas ir pasiūlymai 295
76 lentelė. Investicinių priemonių ekonominis poveikis, tenkantis santykiniam namų ūkio vienetui 312
77 lentelė. Reguliacinių priemonių investicijų poreikis 314
78 lentelė. Skaičiuojamasis investicijų poreikis I tikslo uždaviniams įgyvendinti, Eur 316
79 lentelė. Skaičiuojamasis investicijų poreikis II tikslo uždaviniams įgyvendinti, Eur 317
80 lentelė. Skaičiuojamasis investicijų poreikis III tikslo uždaviniams įgyvendinti, Eur 317
81 lentelė. Skaičiuojamojo investicijų poreikio (investicinėms priemonėms) suvestinė 318
82 lentelė. 1 tikslo rezultato rodiklio ekonominis vertinimas 319
83 lentelė. 2 tikslo rezultato rodiklio ekonominis vertinimas 319
84 lentelė. 3 tikslo rezultato rodiklio ekonominis vertinimas 320
85 lentelė. Būsto prieinamumo didinimo priemonių aktualumas tikslinėms grupėms, namų ūkiams ir savivaldybių grupėms 324
86 lentelė. Namų ūkių ir savivaldybių grupių sąsaja su būsto prieinamumo priemonėmis 325
87 lentelė. Būsto prieinamumo didinimo priemonių aktualumas tikslinėms grupėms 326
88 lentelė. Tikslinių grupių sąsaja su būsto prieinamumo priemonėmis 327
89 lentelė. Priemonių kokybinio vertinimo metu identifikuotos teigiamos ir neigiamos įtakos 329
90 lentelė. Daugiakriterio vertinimo reikšmių paaiškinimas 333
91 lentelė. Būsto prieinamumo didinimo priemonių prioritetinis reitingas 333
92 lentelė. Būsto prieinamumo didinimo priemonių įgyvendinimo laikotarpiai 336
93 lentelė. Strateginių krypčių sąsajų apibendrinimas 339
94 lentelė. Pagrindinės įžvalgos ir rekomendacijos 341

Paveikslų sąrašas

1 paveikslas. Būsto prieinamumo grupės pagal gyventojų pajamas 16
2 paveikslas. Tikslinių grupių sudarymo metodikos pagrindimas 25
3 paveikslas. Tikslinių grupių ir jų subgrupių sudarymo schema 26
4 paveikslas. Lietuvos namų ūkių pasiskirstymas pagal tikslines grupes (2024 m.) 29
5 paveikslas. Tikslinių grupių namų ūkių dinamika 2010, 2017, 2024 m., proc. 29
6 paveikslas. Tikslinių grupių dinamika pagal lytį 2010–2024 m., proc. 30
7 paveikslas. Tikslinių grupių dinamika pagal santuokinę padėtį 2010–2024 m., proc. 30
8 paveikslas. Tikslinių grupių pasireiškimas Lietuvos regionuose 31
9 paveikslas. Tikslinių grupių dinamika pagal pasiskirstymą miestuose 2010–2024 m., proc. 32
10 paveikslas. Tipiniai tikslinių grupių profiliai 33
11 paveikslas. Vidutinės disponuojamosios namų ūkių pajamos per mėnesį 2024 m. 34
12 paveikslas. Mėnesinių namų ūkių pajamų sudėtis 2024 m. 34
13 paveikslas. A tikslinės grupės sudėtis pagal namų ūkio tipus, proc. 35
14 paveikslas. A tikslinėje grupėje vienam asmeniui tenkančios metinės pajamos bei įvairios socialinės išmokos 35
15 paveikslas. A tikslinės grupės sudėtis pagal amžių 36
16 paveikslas. A tikslinės grupės pasiskirstymas pagal užimtumą, proc. 36
17 paveikslas. B tikslinės grupės sudėtis pagal namų ūkio tipus, proc. 37
18 paveikslas. B tikslinėje grupėje vienam asmeniui tenkančios metinės pajamos bei įvairios socialinės išmokos 37
19 paveikslas. B tikslinės grupės sudėtis pagal amžių 38
20 paveikslas. B tikslinės grupės pasiskirstymas pagal užimtumą, proc. 38
21 paveikslas. C tikslinės grupės sudėtis pagal namų ūkio tipus, proc. 39
22 paveikslas. C tikslinėje grupėje vienam asmeniui tenkančios metinės pajamos bei įvairios socialinės išmokos 39
23 paveikslas. C tikslinės grupės sudėtis pagal amžių 40
24 paveikslas. C tikslinės grupės pasiskirstymas pagal užimtumą, proc. 40
25 paveikslas. Senėjimo rodikliai 41
26 paveikslas. Senėjimo prognozės 42
27 paveikslas. Jaunų šeimų skaičiaus ir struktūros rodikliai 43
28 paveikslas. Jaunų šeimų skaičiaus ir struktūros prognozės 44
29 paveikslas. Tarptautinės ir vidaus imigracijos rodikliai 45
30 paveikslas. Lietuvos vidaus migracija 2020–2024 m., asm. 46
31 paveikslas. Migracijos prognozės 47
32 paveikslas. Vidutinė metinė infliacija ir jos prognozė (2025–2027 m.) 48

33 paveikslas. Bendros vidutinės metinės infliacijos ir būsto išlaidų kainų (būsto, vandens, elektros ir kt.) vidutinės metinės infliacijos, apskaičiuotos pagal vartotojų kainų indeksą, palyginimas 2023–2024 m. ..49
34 paveikslas. Bendras nedarbo lygis, proc. 49
35 paveikslas. Nedarbo lygis miesto ir kaimo vietovėse, proc. 50
36 paveikslas. Ilgalaikio nedarbo lygis, proc. 50
37 paveikslas. Ilgalaikio nedarbo lygis miesto ir kaimo vietovėse, proc. 51
38 paveikslas. Bendras užimtumo lygis, proc. 51
39 paveikslas. Užimtumo lygis miesto ir kaimo vietovėse, proc. 52
40 paveikslas. Namų ūkių pajamų Gini koeficientas, punktai (0–100) 53
41 paveikslas. Pajamų pasiskirstymo koeficientas S80/S20 53
42 paveikslas. Skurdo rizikos lygis, proc. 54
43 paveikslas. Disponuojamų NŪ pajamų dalis, skirta būsto nuomai pagal NŪ tipus 2024 m. 58
44 paveikslas. Asmenys, gyvenantys perpildytais laikomuose būstuose ir vidutinis kambarių skaičius, pagal NŪ tipus 2024 m. 58
45 paveikslas. Asmenys, susiduriantys su būsto ir gyvenamosios aplinkos problemomis, pagal NŪ tipus 2023 m. 59
46 paveikslas. Įsiskolinimai už komunalines paslaugas, proc. 60
47 paveikslas. Išlaidų būstui išlaikyti našta namų ūkiams, proc. 61
48 paveikslas. Disponuojamų pajamų dalis, skirta būstui išlaikyti pagal NŪ tipus 2024 m. 61
49 paveikslas. Namų ūkių turinčių grąžinti paskolas pagal NŪ tipus 2024 m. 64
50 paveikslas. Tikslinių grupių pasiskirstymas pagal būsto tipus, proc. 65
51 paveikslas. Tikslinių grupių pasiskirstymas pagal būsto dydį, proc. 66
52 paveikslas. Svarbiausi veiksniai, renkantys būstą 67
53 paveikslas. Svarbiausi kriterijai renkantis naują būstą: bendriniai kriterijai, būsto plotas, būsto kaina 68
54 paveikslas. Savivaldybių grupavimas pagal būsto sąlygas 83
55 paveikslas. Lietuvos būsto pasiūlos rodikliai 85
56 paveikslas. Būstų skaičiaus ir gyventojų pokytis 2004-2024 m. 86
57 paveikslas. Būstų skaičiaus kaitos 2004-2024 m. žemėlapis 87
58 paveikslas. Būstų, tenkančių 1000 gyventojų, skaičius savivaldybėse 2024 m. 88
59 paveikslas. Vidutinis būsto dydis ir naudingas būsto plotas, tenkantis vienam gyventojui savivaldybėse 2004 ir 2024 m. 89
60 paveikslas. Leistų statyti būstų skaičius 91
61 paveikslas. Pradėtų statyti būstų skaičius 92
62 paveikslas. Baigtų statyti būstų skaičius 92
63 paveikslas. Baigtų statyti individualių būstų skaičius savivaldybėse (didieji miestai ir žiedinės savivaldybės – paveikslas apačioje, kitos savivaldybės – paveikslas viršuje) 93
64 paveikslas. Savivaldybės nuosavybės būsto dalis būsto fonde savivaldybėse 2024 m. 97
65 paveikslas. Socialinio būsto pasiūlos rodikliai 98

66 paveikslas. Socialinio būsto patenkinimo lygis savivaldybėse 99
67 paveikslas. Savivaldybės (municipalinio) būsto pasiūlos rodikliai 101
68 paveikslas. Būsto nuomotojų skaičiaus kaita 2000–2024 m. 102
69 paveikslas. Nuomos juridinių faktų skaičiaus pagal savivaldybes 2024 m. ir bendroji kaita 2000–2024 m. 102
70 paveikslas. Vidutinė nuomos už 1 kvadratinį metrą kaina Lietuvoje pagal RC duomenis 103
71 paveikslas. Vidutinė 50 kv. m. būsto nuomos kaina Lietuvoje pagal RC (paveikslas viršuje) ir Aruodas.lt portalo (paveikslas apačioje) duomenis 104
72 paveikslas. Privačių asmenų nuomojamas būstas trumpalaikei nuomai 2025 m. 105
73 paveikslas. Fizinių asmenų nuomojamas būstas didžiuosiuose Lietuvos miestuose Airbnb ir Booking.com platformose 105
74 paveikslas. „Co-living“ projektai pagal būstų skaičių 106
75 paveikslas. Būsto pirkimo-pardavimo sandorių skaičius trijuose didžiuosiuose miestuose ir žiedinėse jų savivaldybėse (paveikslas apačioje) ir likusiose savivaldybėse (paveikslas viršuje). 110
76 paveikslas. Būsto pirkimo-pardavimo juridinių faktų skaičiaus pasiskirstymas pagal būstų statybos užbaigimo metus 111
77 paveikslas. Vidutinės būstų pirkimo–pardavimo sandorių kainos pokyčiai Lietuvoje 2000–2024 m. (svert. vid.) 112
78 paveikslas. Būstų pirkimo–pardavimo sandorių skaičius pagal kainų rėžius (2000-2024 m.) 112
79 paveikslas. Vidutinės būstų pirkimo–pardavimo sandorių kainos pagal savivaldybes 2024 m. (svert. vid.) 113
80 paveikslas. Būsto pirkimo–pardavimo vidutinės kainos Lietuvoje 113
81 paveikslas. LB pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksai 114
82 paveikslas. Būstai su hipotekomis 115
83 paveikslas. Tikrosios naujos paskolos būstui įsigyti Lietuvoje 116
84 paveikslas. Naujų paskolų būstui įsigyti rodikliai Lietuvoje 117
85 paveikslas. Investicinių sandorių dalis ir struktūra Lietuvoje (2007-2024 m.) 118
86 paveikslas. Investicinių sandorių dalis ir struktūra Vilniuje (2007-2024 m.) 119
87 paveikslas. Socialinio būsto paklausos Lietuvoje rodikliai 120
88 paveikslas. Laukiančios socialinio būsto šeimos savivaldybėse 2024 m. 120
89 paveikslas. Būsto išlaidų pertekliaus lygis Lietuvoje 123
90 paveikslas. Būsto kainų ir pajamų santykis Lietuvoje 124
91 paveikslas. Būsto kainų ir pajamų santykis Lietuvoje 124
92 paveikslas. Disponuojamų pajamų dalis, skirta būstui išlaikyti, Lietuvoje 125
93 paveikslas. Namų ūkių dalis, kuri laiku nesumoka už komunalines paslaugas, Lietuvoje 126
94 paveikslas. Naudingasis plotas, tenkantis vienam gyventojui 129
95 paveikslas. Būstų ir namų ūkių skaičiaus santykis 129
96 paveikslas. Asmenų, gyvenančių perpildytais laikomuose būstuose, dalis Lietuvoje 130

97 paveikslas. Per paskutinius 5 metus renovuotų ir naujai pastatytų būstų (daugiabučiuose) dalis tarp visų būstų daugiabučiuose....131

98 paveikslas. Asmenų, gyvenančių namų ūkiuose, kurie dėl pinigų stokos negali sau leisti pakankamai šildyti būsto, dalis, Lietuvoje....131

99 paveikslas. Galutinis kuro ir energijos suvartojimas namų ūkiuose Lietuvoje, TJ....132

100 paveikslas. Galutinės energijos, kurią namų ūkiai Lietuvoje skiria patalpoms šildyti, dalis....132

101 paveikslas. Namų ūkių išlaidos energijai pagal kuro ir energijos rūšis....133

102 paveikslas. Neįgaliųjų reikmėms pritaikytų būstų dalis Lietuvoje....134

103 paveikslas. Socialinio būsto paklausos Lietuvoje rodikliai....135

104 paveikslas. Būstų struktūra pagal nuosavybės formą....135

105 paveikslas. Išlaidų už būsto šildymą ir vandenį kompensacijų gavėjai/1000 gyventojų....136

106 paveikslas. Asmenų, gyvenančių prastos būsto kokybės sąlygomis, dalis Lietuvoje....136

107 paveikslas. Įprastinių būstų, turinčių patogumus, dalis Lietuvoje....137

108 paveikslas. Asmenys, susiduriantys su būsto ir gyvenamosios aplinkos problemomis, proc.....137

109 paveikslas. Asmenų pasiskirstymas pagal būsto problemų, su kuriomis susiduria namų ūkis, skaičių, proc.....138

110 paveikslas. Būstų koncentracija Lietuvoje....140

111 paveikslas. Būstų koncentracija pagal pastato tipą pavyzdinėse Lietuvos savivaldybėse....141

112 paveikslas. Būstų koncentracija pagal pastato tipą Lietuvos didžiuosiuose miestuose....141

113 paveikslas. Būsto prieinamumo indekso (BPI) vizualizacija Lietuvos savivaldybių lygiu....148

114 paveikslas. Būsto pakankamumo subindekso (BP) vizualizacija Lietuvos savivaldybių lygiu....149

115 paveikslas. Būsto įperkamumo subindekso (BĮ) vizualizacija Lietuvos savivaldybių lygiu....150

116 paveikslas. Aprūpinimo būstu subindekso (AB) vizualizacija Lietuvos savivaldybių lygiu....151

117 paveikslas. Socialinio būsto nuomos mechanizmas....165

118 paveikslas. Savivaldybės būsto nuomos mechanizmas....165

119 paveikslas. Paramos būsto įsigijimui ar nuomos kompensacijoms priemonių statistika pagal paramos gavėjų skaičių....174

120 paveikslas. Paramos būsto įsigijimui ar nuomos kompensacijoms priemonių statistika pagal paramos gavėjams skirtą lėšų dydį....174

121 paveikslas. ES ir valstybių narių prieinamo būsto politikos įgyvendinimui skirtų finansinių mechanizmų schema....248

122 paveikslas. Vidutinio suvartojamos energijos kiekio gyvenamųjų pastatų fonde pagal gyvenamųjų pastatų renovacijos tikslus....253

123 paveikslas. Savivaldybėms priklausanti žemė....259

124 paveikslas. Savivaldybėms priklausančios patalpos pagal konversijos galimybę....261

125 paveikslas. Būsto prieinamumo problemų ir strateginių tikslų sąsajos....272

126 paveikslas. Ekonominio vertinimo ir poveikio visuomenei vertinimo logika....309

127 paveikslas. Būsto prieinamumo tikslų, rodiklių ir ekonominės vertės sąsajos....322

Įvadas. Būsto prieinamumo apibrėžtis

Būsto prieinamumo Lietuvoje didinimo galimybių vertinimas (toliau – Vertinimas) skirtas išsamiai įvertinti būsto prieinamumo situaciją Lietuvoje ir pasiūlyti tikslus, uždavinius ir priemones jam didinti, kurie galėtų būti numatyti atitinkamuose nacionaliniuose dokumentuose, atsižvelgiant į tai, jog būsto politikos įgyvendinimui Lietuvoje trūksta išsamios duomenų analizės. Atliekant Vertinimą siekiama pašalinti sprendimų priėmimui reikalingų įrodymų stoką, nustatyti, ar pasiteisino iki šiol taikytos intervencijos, parinkti tinkamiausius jų įgyvendinimo būdus bei įvertinti tikėtiną jų poveikį tiek trumpuoju, tiek ilguoju laikotarpiu. Tokiu būdu siekiama prisidėti prie efektyvesnės ir nuoseklesnės būsto politikos formavimo Lietuvoje.

Studijos tikslas – nustatyti intervencijų į būsto prieinamumą veiksmingumą ir efektyvumą, siekiant tobulinti būsto politiką. Vertinimo uždaviniai:

- įvertinti esamą būsto sektoriaus ir tikslinių grupių situaciją bei tendencijas ir taikomų intervencijų būsto prieinamumui didinti veiksmingumą;
- įvertinti esamos būsto politikos, taikomų ir siūlomų intervencijų būsto prieinamumui didinti efektyvumą;
- įvertinti pasiūlytų būsto politikos strateginių krypčių ir intervencijų į būsto prieinamumą tikėtiną poveikį trumpuoju ir ilguoju laikotarpiu.

Būsto prieinamumas Europos šalių kontekste neturi vieno oficialaus apibrėžimo ir yra multidimensinė sąvoka, apimanti skirtingas būsto prieinamumo didinimo sampratas: būsto įperkamumo didinimą, jo tvarumo ir kokybės gerinimą, taip pat fizinio prieinamumo ir patogumo didinimą visiems žmonėms. Kiekviena valstybė narė turi teisę vertinti būsto prieinamumą naudodama įvairius rodiklius ir apsibrėžti kriterijus, kaip užtikrinti būsto prieinamumą.

Plačiausiai šia tema vartojamos sąvokos yra prieinamas būstas (angl. affordable housing) ir būsto prieinamumas (angl. housing affordability). Prieinamas būstas siejamas su finansiniu būsto prieinamumu – įperkamumu nuosavybei ir nuomai, kai būstas yra prieinamas platesnei visuomenės daliai nei socialinis būstas. Būsto prieinamumas apima platesnį požiūrį į būstą kaip sektorių konkrečiame regione, rinkoje ar gyvenamojoje vietovėje, susietą ne tik su įperkamumu, bet ir gyventojų pasitenkinimu, apgyvendinimo tipais ir namų ūkių sudėtimi, todėl EBPO jį apibrėžia kaip „valstybės gebėjimą užtikrinti geros kokybės būstą už prieinamą kainą visiems“. Taip pat akcentuojamas ne tik trumpalaikis prieinamumas (gebėjimas apmokėti su būstu susijusias išlaidas), bet ir ilgalaikis prieinamumas, susijęs su gebėjimu finansuoti būsto vartojimą ilgalaikėje perspektyvoje ir naudotis būstu kaip ilgalaike paslauga įvertinant visas galimas su būsto naudojimu susijusias išlaidas.

Taigi ryškėja samprata, kad būsto prieinamumas negali būti paaiškinamas tik būsto įperkamumu. Jis taip pat turi apimti būsto pakankamumo, kokybės ir tvarumo aspektus, išplečiančius sampratos taikymo sritį nuo siauresnės ekonominės perspektyvos iki visapusiško „būsto kokybės standarto“, apimančio ekonominius, socialinius ir aplinkosauginius aspektus.

Atsižvelgiant į pasirinktą būsto prieinamumo sampratą, Vertinime analizuojami trys tarpusavyje susiję būsto prieinamumo aspektai:

- prieinamas per ekonominę prizmę, kaip įperkamas (nuosavybei ar nuomai) ir perteklinės išlaikymo naštos nesukeliantis būstas;
- prieinamas per fizinę ir aplinkosauginę prizmę, kaip visiems pakankamas, energetiškai tvarus, renovuotas būstas;
- prieinamas per socialinę prizmę, kaip pažeidžiamiausioms socialinėms grupėms suteikiamas būstas.

EKONOMINIS ASPEKTAS. Viena iš būsto prieinamumo sampratų mokslinėje literatūroje formuluojama ekonominiu požiūriu – kaip būsto įperkamumas arba pajėgumas nuomotis būstą pagal disponuojamąsias pajamas. Prieinamas būstas (angl. *affordable housing*) paprastai suprantamas kaip socialinis būstas, įperkamas būstas nuomai ir / arba nuosavybei, kuris suteikiamas reikalavimus atitinkantiems namų ūkiams, kurių poreikių netenkina būstų rinka, t. y. tiems, kurie priklauso trims gyventojų grupėms ir pagal savo pajamas neišgali savarankiškai išsinuomoti, nusipirkti ir išlaikyti būsto (žr. paveikslą apačioje).



1 paveikslas. Būsto prieinamumo grupės pagal gyventojų pajamas
Šaltinis: parengta Konsultanto, remiantis Europos statybų sektoriaus observatorijos ataskaita[3]

ES institucijų reguliavimas taip pat pateikia platesnę įperkamo būsto sąvoką, neapsiribojančią tik socialiniu būstu. **Europos Komisijos sprendimas (ES) 2025/2630** dėl Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 106 straipsnio 2 dalies taikymo valstybės pagalbai, kompensacijos už viešąją paslaugą forma skiriamai tam tikroms įmonėms, kurioms patikėta teikti visuotinės ekonominės svarbos paslaugas (toliau – Komisijos sprendimas (ES) 2025/2630), yra **galiojantis ES teisės aktas**, tiesiogiai taikomas visoms ES valstybėms narėms, įskaitant Lietuvą, ir pakeitęs ankstesnį Komisijos sprendimą 2012/21/ES. Šiuo sprendimu nustatytos sąlygos, kuriomis valstybės pagalba, teikiama kaip kompensacija visuotinės ekonominės svarbos paslaugų (toliau – VESP) teikėjams, yra suderinama su vidaus rinka ir atleidžiama nuo pareigos pranešti Europos Komisijai.

Komisijos sprendime (ES) 2025/2630 aiškiai skiriamos dvi atskiros kategorijos:

- **Socialinis būstas** kaip VESP – turi būti prieinamas nepalankioje padėtyje esantiems namų ūkiams ar labiau pažeidžiamoms socialinėms grupėms, įskaitant benamius asmenis, kurie dėl mokumo suvaržymų negali gauti būsto rinkos sąlygomis.
- **Įperkamas būstas** kaip VESP – turi būti prieinamas namų ūkiams, kurie dėl rinkos nepakankamumo neturi galimybės įsigyti būsto prieinamumą užtikrinančiomis sąlygomis. Įperkamo būsto įsigijimo arba nuomos kainos turi būti mažesnės už rinkos kainas ir nustatomos pagal skaidrius kriterijus (namų ūkių pajamas, rinkos kainas, būsto teikėjų patiriamas išlaidas).

Abiejų kategorijų – socialinio ir įperkamo būsto – VESP kompensacijos yra atleistos nuo pareigos pranešti Europos Komisijai (notifikuoti valstybės pagalbą), jeigu tenkinamos Sprendime nustatytos sąlygos.

Sąlygos, kuriomis socialinis ar įperkamas būstas gali būti laikomas VESP. Pagal Komisijos sprendimą (ES) 2025/2630, tam, kad valstybės pagalba būsto VESP teikėjams būtų suderinama su vidaus rinka, turi būti tenkinamos šios pagrindinės sąlygos:

[3] European Construction Sector Observatory. Housing affordability and sustainability in the EU. Prieiga internetu: https://single-market-economy.ec.europa.eu/system/files/2021-02/ecso_ar_housing_affordability_2019_0.pdf

- VESP teikimas turi būti patikėtas konkrečiam paslaugos teikėjui oficialiu aktu (pavedimu), kuriame aiškiai nurodoma: paslaugos pobūdis ir trukmė, teikėjas, teritorija, kompensacijos apskaičiavimo, kontrolės ir peržiūros mechanizmas bei priemonės, užtikrinančios perkompensavimo nebuvimą ir perkompensavimo grąžinimą;
- kompensacija negali viršyti grynųjų VESP teikimo sąnaudų, įskaitant pagrįstą pelną;
- VESP teikėjas privalo atskirai apskaityti VESP ir kitų veiklų pajamas bei sąnaudas (sąskaitų atskyrimas);
- valstybė narė privalo reguliariai tikrinti, ar nėra perkompensavimo, ir užtikrinti perkompensavimo grąžinimą arba kompensacijos sumažinimą.

Praktinės pasekmės Lietuvai. Komisijos sprendimas (ES) 2025/2630 sudaro teisinį pagrindą Lietuvai teikti valstybės pagalbą socialinio ir įperkamo būsto paslaugų teikėjams be atskiro Europos Komisijos leidimo (notifikacijos), jeigu tokia pagalba atitinka Sprendime nustatytas sąlygas. Tai reiškia, kad Lietuva, apibrėžusi socialinį ir (arba) įperkamą būstą kaip VESP nacionaliniuose teisės aktuose, paskyrusi konkretų paslaugos teikėją (savivaldybę, viešąjį ar privatų subjektą) ir užtikrinusi Sprendime nustatytas kompensacijos bei skaidrumo sąlygas, galėtų teikti kompensacinę valstybės pagalbą be papildomo derinimo su Europos Komisija. Prieinamo būsto plėtra Sprendime įvardijama kaip ypač svarbi siekiant remti mažas ir vidutines pajamas gaunančius namų ūkius.

Ekonominis būsto prieinamumas vertinamas remiantis:

1. **būsto išlaidų pertekliaus rodikliu**, kuris rodo gyventojų, gyvenančių namų ūkiuose, kuriuose bendros būsto išlaidos sudaro daugiau nei 40 proc. disponuojamųjų pajamų, dalį. Būsto išlaidomis laikomi nuomos (nuomininkams), paskolos palūkanų (savininkams), komunalinių paslaugų, tokių kaip vanduo, elektra, dujos ir šildymas, mokėjimai, taip pat pastatų draudimas, privalomos paslaugos ir mokesčiai, reguliari priežiūra ir remontas. Šios išlaidos vertinamos kaip „bruto“, tai yra, būsto pašalpos ar subsidijos nėra atimamos iš bendrų būsto išlaidų, o vietoje to įtraukiamos į namų ūkio disponuojamas pajamas[4]. Pažymima, kad reikia atsargiai vertinti, kokia pajamų dalis jau gali būti suprantama kaip išlaidų perteklius, nes tai priklauso ir nuo asmens ar namų ūkio pajamų (pavyzdžiui, neturtingam namų ūkiui 10 ar 20 proc. išlaidų būstui dalis gali būti per didelė), todėl vertinant būsto prieinamumą reikėtų atsižvelgti ir į kitokius matavimo rodiklius.
2. **būsto kainų ir pajamų santykiu**[5], Eurostat apibrėžiamu kaip dabartinio kainų ir pajamų santykio ir ilgalaikio vidutinio kainų ir pajamų santykio, apskaičiuoto nuo 2000 m. iki naujausių turimų duomenų, santykis. Jei santykis lygus 100, tai reiškia, kad dabartinis kainų ir pajamų santykis yra lygus ilgalaikiam vidurkiui.
3. **būsto išlaidų dalimi disponuojamose pajamose**, kuri parodo bendrų būsto išlaidų santykinį dydį vertinant asmens ar namų ūkio pajamas.
4. **nuomos kainos dalimi disponuojamosiose pajamose**, kadangi nuomos įmokos yra pagrindinės būsto išlaidos nuomininkams. Būstą nuomojantys asmenys visoms būsto išlaidoms padengti skiria didesnę pajamų dalį (35 proc.) nei būsto savininkai, kurie skiria apie 20 proc.
5. **hipotekos įmokos dalimi disponuojamose pajamose**, kadangi hipotekos įmokos yra pagrindinės būsto išlaidos būsto hipotekos turėtojams. Be to, būsto hipotekos mokėtojai dažniau susiduria su būsto išlaidų pertekliaus problema[6].
6. **įsiskolinimų už nuomą, užstatą ar komunalines paslaugas turinčių namų ūkių dalį** – šis rodiklis taip pat parodo potencialią būsto išlaidų keliamą naštą.

[4] Eurostat. Glossary:Housing cost overburden rate. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate

[5] Standartizuotas būsto kainų ir pajamų santykis Eurostat apibrėžiamas kaip dabartinio kainų ir pajamų santykio ir ilgalaikio vidutinio kainų ir pajamų santykio, apskaičiuoto nuo 2000 m. iki naujausių turimų duomenų, santykis. Jei santykis lygus 100, tai reiškia, kad dabartinis kainų ir pajamų santykis yra lygus ilgalaikiam vidurkiui.

[6] European Central Bank. How big is the household housing burden? Evidence from the ECB Consumer Expectations Survey. Prieiga internetu: https://www.ecb.europa.eu/press/economic-bulletin/focus/2024/html/ecb.ebbox202403_03~5527657e02.en.html

7. **laikotarpiu, per kurį gautų pajamų pakanka būstui įsigyti** – matuojama, kiek metų (ar mėnesių) prireiktų nusipirkti tokio dydžio būstą skiriant 40 proc. savo metinių pajamų kiekvienoje ES valstybėje (ir skirtingose jos vietovėse)[7].

Taigi, ekonomiškai prieinamas (įperkamas) būstas – tai būstas, kurį namų ūkiai gali įpirkti arba išsinuomoti pagal savo disponuojamas pajamas. Pagrindiniai būsto prieinamumo (įperkamumo požiūriu) matavimo rodikliai:

- Būsto išlaidų pertekliaus rodiklis (namų ūkių, kurių būsto išlaidos >40 proc. pajamų, dalis);
- Būsto kainų ir pajamų santykis;
- Būsto išlaidų dalis disponuojamose pajamose (proc.);
- Nuomos kainų ir pajamų santykis;
- Hipotekos įmokų ir pajamų santykis;
- Įsiskolinimų už nuomą, komunalines paslaugas ar paskolas turinčių namų ūkių dalis;
- Metų, per kuriuos gautų pajamų pakanka būstui įsigyti, skaičius.

FIZINIS IR APLINKOSAUGINIS ASPEKTAS. Kalbant apie būsto prieinamumą, taip pat reikia analizuoti galimybes gyventi kokybiškame, energetiškai tvariame būste, kuris nesukeltų papildomos finansinės ar fizinės naštos.

Prastos kokybės, blogai apšiltinti būstai ES lygiu vis dar yra didelė problema – trys ketvirtadaliai visų pastatų yra neefektyvūs energijos vartojimo požiūriu. Tai lemia tiek dideles energijos sąskaitas, tiek neigiamą poveikį bendrai gyvenimo kokybei. Viena vertus, būsto netvarumas sukelia didesnę finansinę naštą – didelės energijos sąskaitos dar labiau padidina ir taip dideles būsto išlaidas. Kita vertus, gyvenimas prastos kokybės būste sukelia sveikatos problemų, o labiausiai dėl to nukenčia pažeidžiami namų ūkiai. Apskritai techniniai būsto trūkumai, tokie kaip varvantis stogas, drėgmė ar puvinys namuose, siejami su didesne finansinio energijos nepritekliaus rizika.

Prastos kokybės pastatu laikomas toks pastatas, kurio techninė būklė neatitinka visų ar dalies esminių statinio reikalavimų, siekiamų užtikrinti per visą statinio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę, t. y. pastato konstrukcijose ar inžinerinėse sistemose nustatyti defektai, deformacijos ar kiti pažeidimai (varvantis stogas, drėgnos ar drėkstančios sienos, supuvę langai ar grindys, pažeisti pamatai, netvarkingos inžinerinės sistemos ir pan.), mažinantys pastato atitiktį esminiams statinio reikalavimams: mechaniniam atsparumui ir pastovumui, gaisrinei saugai, higienai, sveikatai ir aplinkos apsaugai, naudojimo saugai, apsaugai nuo triukšmo, energijos taupymui ir šilumos išsaugojimui bei tvariam gamtos išteklių naudojimui.

Vertinime skiriamos dvi techniškai netvarkingų pastatų kategorijos:

(a) Avarinės (kritinės) būklės pastatai – pastatai, kuriuose nustatyti kritiniai defektai – deformacijos, defektai ar grubūs pastato naudojimo ir priežiūros taisyklių pažeidimai, dėl kurių kyla pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai arba galimi dideli materialiniai nuostoliai (STR 1.07.03: 2017, Pastatų rizikingumo įvertinimo metodikos 11.5.3 punktas). Bent vieną statinio dalį įvertinus kaip kritinę pagal bet kurį esminį statinio reikalavimą, pastato būklė įvertinama kaip kritinė ir tokio pastato tolesnė eksploatacija negalima be neatidėliotinų avarijos prevencijos ar remonto veiksmų.

(b) Fiziškai ar funkciškai nusidėvėję pastatai – pastatai, kuriuose nustatyti žymūs defektai, dėl kurių reikalingas kapitalinis remontas, kurie daro poveikį pastato ilgalaikiškumui (STR 1.07.03: 2017, Pastatų rizikingumo įvertinimo metodikos 11.5.2 punktas), tačiau nekelia tiesioginės grėsmės asmenų saugumui. Tokie pastatai eksploatuoti dar tinkami, atliekant reikalingus remonto ar renovacijos (modernizacijos) darbus.

Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2024/1275 dėl pastatų energinio naudingumo numato tikslą gyvenamiesiems pastatams – mažinti vidutinį pirminės energijos suvartojimą, tenkantį 1 kv. m., gyvenamųjų

[7] Europos teritorinės plėtros ir sanglaudos stebėjimo tinklas. House for All: Access to Affordable and Quality Housing for All People. Prieiga internetu: https://www.espon.eu/sites/default/files/2024-08/affordable-and-quality-housing-leaflet_updated-082024.pdf

pastatų fonde. Ne mažiau kaip 55 proc. bendro vidutinės energijos suvartojimo, tenkančio 1 kv. m., sumažėjimo pastatų fonde planuojama pasiekti renovuojant 43 proc. energinio naudingumo prasme prasčiausių pastatų. Prie šio tikslo taip pat bus prisidedama statant naujus ir griaunant senus pastatus.

Aplinkosauginis (fizinis) būsto prieinamumas vertinamas remiantis:

1. **namų ūkių, kurie negalėjo tinkamai šildyti savo namų** (t. y. palaikyti savo būste adekvačios šilumos), dalimi.
2. **energijos, kurią namų ūkiai sunaudoja namų šildymui, dalimi**[8].
3. **būstų, kuriuose per pastaruosius 5 metus buvo pagerintas energijos vartojimo efektyvumas, mastu**, lyginant asmenų, kuriems gresia skurdas ar socialinė atskirtis, ir asmenų, kuriems tai negresia, dalį, gyvenančią būste, kuriame pagerintas energijos vartojimo efektyvumas, kadangi skurdo ar socialinės atskirties riziką patiriančių asmenų galimybės gyventi energetiškai tvariame būste yra mažesnės nei asmenų, kuriems tokia rizika negresia.
4. **namų ūkių išlaidų energijai dalimi**. Rodiklis parodo namų ūkių išlaidas kurui ir energijai įsigyti: gyventojų mokėjimus už kurą ir energiją, skirtą būsto šildymui / vėsinimui, vandens pašildymui, apšvietimui ir maisto gaminimui, taip pat į šias išlaidas įskaitomas šildymo ir karšto vandens išlaidų kompensacijų dydis. Kuo rodiklio reikšmė didesnė, tuo didesnės yra namų ūkių būsto išlaikymo išlaidos energijai.

Verta pažymėti, kad aplinkosauginis būsto prieinamumo aspektas Vertinime nebus detaliai analizuojamas, kadangi tokia analizė atliekama Nacionalinėje pastatų renovacijos strategijoje. Šio Vertinimo ribose aplinkosauginiai rodikliai labiau pateikiami kaip papildomi, informaciniai, ir koncentruojamasi į bendrą būsto pakankamumą bei kokybiško ir pritaikomo būsto prieinamumą remiantis tokiais pagrindiniais rodikliais:

1. **naudingas būsto plotas, tenkantis vienam asmeniui** – rodiklis parodo, kiek vidutiniškai būsto gyvenamojo ploto tenka vienam namų ūkio nariui ir tiksliau parodo būsto dydžio tinkamumo ar perpildymo situaciją;
2. **būstų ir namų ūkių / asmenų skaičiaus santykis ir jo pokytis** – santykis atspindi būsto fondo dydį gyventojų atžvilgiu, leidžia įvertinti, ar būstų pasiūla pakankama, o santykio pokytis parodo, kaip keičiasi būsto pasiūla gyventojų atžvilgiu. Teigiamas pokytis rodo didėjančią pasiūlą, o neigiamas – galimą būstų trūkumą;
3. **naujų ir renovuotų būstų dalimi bendrame būstų fonde** – rodiklis, kuris sujungia būsto pakankamumo ir aplinkosaugos aspektus, t. y. parodo, kokią dalį sudaro energiškai tvarūs (pastaruoju metu naujai pastatyti ar renovuoti) būstai.

Būsto prieinamumas taip pat gali būti suprantamas tiesiogiai – kaip galimybė fiziškai patekti į būstą ir patogiai juo naudotis nepriklausomai nuo turimos negalios ar senyvo amžiaus. Kadangi Jungtinių Tautų asmenų su negalia teisių konvencija reikalauja, kad valstybės narės imtųsi tinkamų priemonių ir neįgaliesiems užtikrintų prieigą prie fizinės aplinkos lygiai kaip ir kitiems asmenims, į fizinio būsto prieinamumo sampratą įtrauktas būsto pritaikomumas neįgaliųjų poreikiams. Būsto pritaikomumui neįgaliesiems įvertinti nėra daug apibrėžtų kiekybinių rodiklių, o europinėje praktikoje pritaikomumas vertinamas remiantis universalaus dizaino principais, nors dėl jų neapibrėžtumo šiuos kriterijus galima interpretuoti skirtingai. Lietuvoje vertinamas rodiklis, kuris nurodo neįgaliųjų reikmėms pritaikytų būstų dalį nuo prašymų pritaikyti. Šis rodiklis parodo, kokia būstų dalis yra pritaikyta žmonėms su negalia (t. y. būstas specialiai modifikuotas arba pritaikytas pagal neįgaliųjų poreikius: pavyzdžiui, įrengtos rampos, platesnės durų angos, pritaikytas vonios kambarys, turėklai, pakeltas / pažemintas aukštų lygis ir pan.), todėl šiame Vertinime būsto fiziniam prieinamumui, kaip pritaikomumui neįgaliųjų poreikiams, pamatuoti remiamasi tokiu rodikliu:

1. **neįgaliesiems pritaikytų būstų dalis nuo visų prašymų pritaikyti** – įvertina būsto fondo prieinamumą žmonėms su negalia ir rodo būsto infrastruktūros pritaikymą įvairių grupių poreikiams pagal jų prašymus. Verta pažymėti, kad prašymų neįgaliesiems pritaikyti būstą užfiksuota nedaug, todėl rodiklis gali neparodyti realaus poreikio patenkinimo.

[8] Eurostat. Energy consumption in households. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Energy_consumption_in_households

Taigi, energetiškai efektyvus būstas – tai kokybiškas, energiją taupantis, renovuotas būstas, neužkraunantis perteklinės finansinės naštos gyventojams ir mažinantis energijos skurdą. Pagrindiniai tokio būsto prieinamumo rodikliai:

- energijos nepritekliaus rodiklis (namų ūkių, negalinčių pakankamai šildyti būsto, dalis);
- energijos, kurią namų ūkiai sunaudoja namų šildymui, dalis;
- būstų, kuriuose per pastaruosius 5 metus buvo pagerintas energijos vartojimo efektyvumas, mastas;
- namų ūkių išlaidos energijai.

Visgi šiame Vertinime koncentruojamasi į bendrą fizinį būsto pakankamumą ir prieinamumą, kuris bus matuojamas remiantis tokiais rodikliais kaip:

- naudingas būsto plotas, tenkantis vienam asmeniui;
- būstų ir gyventojų (ar namų ūkių) skaičiaus santykis bei jo pokytis laike;
- naujų ir renovuotų būstų dalis būstų fonde;
- neįgaliesiems pritaikytų būstų dalis būstų fonde.

SOCIALINIS ASPEKTAS. Socialinis būsto aspektas apima pažeidžiamų grupių aprūpinimo būstu klausimus, taip pat būsto tinkamumo ir pakankamos kokybės klausimus. Socialinis būsto prieinamumas vertinamas remiantis:

1. **socialinio būsto dalimi visame būsto fonde** – šis rodiklis parodo socialinio būsto, kaip ekonomiškai pažeidžiamiausių visuomenės grupių apgyvendinimo problemą sprendžiančios priemonės, prieinamumo lygį.
2. **bendru socialinio būsto poreikiu**, kuris įtraukia tiek socialinio būsto laukiančių, tiek jį besinuomojančių žmonių dalį ir parodo bendrą asmenų ar namų ūkių, kurie neturi galimybės patys apsirūpinti būstu ir kuriems reikalinga valstybės ir savivaldybės pagalba, dalį.
3. **būsto perpildymo lygiu**, kuris parodo ne tiek fizinio būsto dydžio pakankamumą, bet būsto išdėstymo tinkamumą namų ūkio nariams, t. y. perpildymo apibrėžime atsižvelgiama į skirtingus gyvenamojo ploto poreikius pagal namų ūkio amžiaus ir lyties sudėtį – būstas laikomas perpildytu, jei namų ūkis užima mažiau kambarių nei nustatytas minimalus kambarių skaičius. Minimalaus kambarių skaičiaus kriterijai:
    - vienas kambarys namų ūkiui;
    - vienas kambarys kiekvienai sutuoktinių ar sugyventinių porai;
    - vienas kambarys kiekvienam vyresniam nei 18 metų namų ūkio nariui, nepriskirtam prie ankstesnės kategorijos;
    - vienas kambarys dviem 12–17 metų amžiaus tos pačios lyties asmenims;
    - vienas kambarys kiekvienam 12–17 metų asmeniui, nepriskirtam prie ankstesnės kategorijos;
    - vienas kambarys dviem vaikams iki 12 metų amžiaus.
4. **savivaldybės nuosavybės būsto dalimi visame būsto fonde**, kadangi tai parodo savivaldybės galimybes aprūpinti būstu asmenis, kurie dėl mažų pajamų patys negali apsirūpinti būstu arba jiems dėl kitų priežasčių reikalingas prieinamas būstas.
5. **asmenų, gyvenančių prastos būsto kokybės sąlygomis, dalimi –** parodo, kokia dalis gyventojų nurodo gyvenanti netinkamomis sąlygomis (t. y. varvantis stogas, drėgnos (šlapios) sienos, pažeisti pamatai / grindys ar pan.).
6. **įprastinių būstų, turinčių patogumus, dalis** parodo, kokia dalis įprastinių (tradicinių) būstų turi esminius patogumus, užtikrinančius komfortišką gyvenimą. Į patogumus įeina: vandentiekio turėjimas, vonios ar dušo kabinos turėjimas, tualetas su vandens nuleidimo sistema, centrinis šildymas.

Taigi, socialiniu požiūriu prieinamas būstas – tai būstas, kuriuo aprūpinamos pažeidžiamiausios socialinės grupės ir kiti, kuriems būstas rinkoje yra neprieinamas, tačiau toks būstas, kuris nesukelia pavojaus asmenų sveikatai ar gerovei (t. y. turintis patogumus, patenkinamą kokybę bei neperpildytas). Pagrindiniai matavimo kriterijai:

- Socialinio ir savivaldybės nuosavybės būsto dalis bendrame būsto fonde;
- Bendras socialinio būsto poreikis ir jo patenkinimo lygis;

- Būsto perpildymo lygis (proc. gyventojų perpildytuose namų ūkiuose);
- Asmenų, gyvenančių prastos būsto kokybės sąlygomis, dalis;
- Įprastinių būstų, turinčių patogumus, dalis.

VERTINIMO METODIKA. Vertinimo metodai parinkti atsižvelgiant į techninėje specifikacijoje (toliau – TS) nustatytus pagrindinius ir detalizuojančius vertinimo klausimus. Vertinime derinti kiekybiniai ir kokybiniai metodai: statistinių ir administracinių duomenų analizė, PGS mikroduomenų analizė, laiko eilučių ir teritorinė analizė, teisės aktų ir strateginių dokumentų analizė, finansinis ir socioekonominis vertinimas, tarptautinis lyginamasis vertinimas, institucinių funkcijų analizė, scenarijų formavimas bei intervencijų prioritetizavimas. Metodų derinimas leido įvertinti būsto prieinamumą ne tik kaip statistinę būsto rinkos būklę, bet ir kaip tarpusavyje susijusią socialinės, finansinės, teritorinės ir institucinės politikos sritį.

1 lentelė. Vertinimo metodų ir techninės specifikacijos klausimų sąsaja

TS klausimas	Taikyti vertinimo metodai	Pagrindiniai duomenys ir šaltiniai
1. Kokia yra tikslinių grupių demografija, teritorinis pasiskirstymas, būsto poreikiai, finansinės galimybės ir dinamika ilgalaikėje perspektyvoje?	PGS duomenų statistinė analizė; aprašomoji ir lyginamoji analizė; tikslinių grupių profiliavimas; statistinių duomenų analizė; teisės aktų analizė	VDA Pajamų ir gyvenimo sąlygų statistinio tyrimo duomenys; gyventojų ir namų ūkių statistika; demografinės prognozės; teisės aktai; savivaldybių ir administraciniai duomenys
1.1. Tikslinių grupių apibrėžimas, atskyrimo kriterijai, socioekonominės savybės ir teisinio apibrėžimo tinkamumas	Operacinis A, B ir C grupių klasifikavimas pagal PGS kintamuosius; statistinis grupių palyginimas; teisės aktų ir sąvokų turinio analizė; duomenų ribotumų vertinimas	PGS mikroduomenys apie būsto valdos statusą, paramos gavimą, pajamas, amžių, užimtumą ir namų ūkio sudėtį; Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas ir susiję teisės aktai
1.2. Tikslinių grupių demografinė ir geografinė dinamika, koncentracija bei regioniniai skirtumai	Teritorinė ir lyginamoji analizė; gyventojų skaičiaus, migracijos ir urbanizacijos tendencijų analizė;	VDA gyventojų, migracijos, urbanizacijos ir pajamų duomenys; PGS; savivaldybių rodikliai; regionų plėtros planai
1.3. Tikslinių grupių pokyčių tendencijos 10–25 metų perspektyvoje	Demografinių ir ekonominių prognozių analizė; scenarijų metodas; jautrumo analizė	VDA ir Eurostat demografinės prognozės; migracijos, užimtumo, pajamų, infliacijos ir nelygybės rodikliai; LB ir kitų institucijų prognozės
1.4. Aktualiausi būsto tipai ir jų pasiūlos pakankamumas tikslinėms grupėms	Būsto poreikių ir būsto tipų atitikties analizė; tikslinių grupių profiliavimas; pasiūlos ir poreikio palyginimas; dokumentų ir administracinių duomenų analizė	PGS būsto sąlygų duomenys; socialinio ir savivaldybės būsto statistika; nuomos ir NT rinkos duomenys; studentų, specialistų ir asmenų su negalia poreikių duomenys
1.5. Būsto politikai svarbiausios grupės ir jų teisinis apibrėžimas	Pažeidžiamumo kriterijų analizė; grupių tarpusavio palyginimas; teisės aktų spragų analizė; ekspertinis vertinimas	PGS ir kiti statistiniai duomenys; paramos gavėjų administraciniai duomenys; teisės aktai; ankstesnių tyrimų išvados
1.6. Tikslinių grupių finansinės galimybės įsigyti, nuomotis ar kitaip apsirūpinti būstu	Pajamų, būsto išlaidų ir nuomos naštos analizė; būsto kainos ir pajamų santykio skaičiavimas	PGS pajamų ir būsto išlaidų duomenys; LB kredito rodikliai; NT kainos; nuomos kainos; paramos priemonių sąlygos
2. Kokia yra būsto rinkos situacija ir tendencijos Lietuvoje?	Būsto rinkos statistinė ir teritorinė analizė; pasiūlos, paklausos, prieinamumo rodiklių vertinimas; savivaldybių tipologija; dokumentų analizė	VDA, RC, LB, savivaldybių, socialinio būsto, nuomos rinkos ir statybos duomenys
2.1. Būsto pasiūla ir paklausa pagal teritorinius vienetus bei jų pokyčiai	Būsto fondo, statybos, sandorių, gyventojų ir migracijos rodiklių analizė; savivaldybių grupavimas; pasiūlos ir paklausos santykio vertinimas	VDA būsto fondo ir statybos duomenys; RC sandoriai; migracijos ir gyventojų statistika; socialinio būsto eilės; nuomos pasiūla
2.2. Prieinamo ir tinkamo būsto pasiūlos ir paklausos santykis	Pasiūlos ir paklausos neatitikties analizė; prieinamumo, kokybės ir teritorinio tinkamumo kriterijų taikymas; tikslinių grupių poreikio palyginimas su pasiūla	Būsto kainų, nuomos, kokybės, energinio efektyvumo, socialinio ir savivaldybės būsto bei tikslinių grupių duomenys
2.3. Būsto koncentracija, segregacija ir stigmatizacija	Mokslinės literatūros analizė; teritorinė ir socialinė struktūros analizė; būsto	Moksliniai tyrimai; gyventojų ir būsto fondo teritoriniai rodikliai; socialinio ir

TS klausimas	Taikyti vertinimo metodai	Pagrindiniai duomenys ir šaltiniai
	tipų koncentracijos vertinimas; kokybinis rizikų vertinimas	savivaldybės būsto išsidėstymas; paslaugų ir transporto pasiekiamumo duomenys
2.4. Būsto rinkos atitiktis specialiesiems tikslinių grupių poreikiams	Tikslinių grupių ir rinkos pasiūlos atitikties matrica; būsto kokybės, dydžio, vietos ir pritaikymo analizė; priemonių poreikio vertinimas	PGS; socialinio būsto ir būsto pritaikymo duomenys; studentų, senjorų, asmenų su negalia ir regionų specialistų poreikių duomenys
2.5. Veiksniai, skatinantys arba stabdantys galimybes įsigyti, nuomotis ar kitaip apsirūpinti būstu	Kainų, pajamų, palūkanų, kredito, pradinio įnašo ir nuomos rinkos analizė; reguliacinių ir teritorinių kliūčių analizė	LB kredito statistika; VDA pajamos; NT ir nuomos kainos; statybos leidimų, žemės ir infrastruktūros duomenys
2.6. Veiksniai, lemiantys galimybes išlaikyti būstą	Būsto išlaidų naštos, energinio nepritekliaus, paskolų įmokų ir būsto kokybės analizė; tikslinių grupių palyginimas	PGS; energijos kainos; šildymo kompensacijų duomenys; DSTI ir paskolų palūkanų duomenys; renovacijos statistika
3. Kokia yra valstybės ir savivaldybių situacija užtikrinant būsto prieinamumo paslaugas ir galimas potencialas?	Viešosios politikos, teisės aktų, finansavimo ir institucinių funkcijų analizė; programų ir priemonių vertinimas; savivaldybių praktikos palyginimas	Valstybės ir savivaldybių teisės aktai, biudžetai, programos, paramos priemonių ir administraciniai duomenys
3.1. Valstybės ir savivaldybių politika bei įsipareigojimai tikslinėms grupėms	Strateginių ir teisinių dokumentų turinio analizė; priemonių atitikties tikslinių grupių poreikiams vertinimas; institucinių atsakomybių analizė	Nacionaliniai strateginiai dokumentai; įstatymai; savivaldybių planai; regionų plėtros dokumentai; paramos priemonių aprašai
3.2. Būsto prieinamumo politikai skiriamos lėšos ir jų atitiktis poreikiui	Biudžeto ir finansinių srautų analizė; faktinių išlaidų ir poreikio palyginimas; finansavimo trūkumo vertinimas	Valstybės ir savivaldybių biudžetai; ES fondų duomenys; socialinio būsto projektų vertės; kompensacijų ir subsidijų statistika
3.3. Taikomi paramos instrumentai, jų sąlygos, tikslingumas ir efektyvumas	Priemonių inventorizacija; intervencijų logikos analizė; gavėjų, aprėpties, išlaidų ir rezultatų palyginimas; kokybinis efektyvumo vertinimas	Paramos priemonių teisės aktai ir administraciniai duomenys; SADM, savivaldybių, ILTE ir kitų institucijų duomenys
3.4. Tikslinių grupių naudojamos finansavimo priemonės ir jų pakankamumas	Paskolų, subsidijų, kompensacijų ir nuomos priemonių analizė; finansinės prieigos spragų vertinimas; grupių poreikių ir priemonių atitikties analizė	LB, SADM, ILTE, savivaldybių ir PGS duomenys
3.5. Papildomi finansavimo šaltiniai ir finansavimo diversifikavimas	Finansavimo šaltinių analizė; ES ir tarptautinių finansų institucijų instrumentų apžvalga; finansinių modelių lyginamoji analizė	ES fondai; EIB, ETVB, ERPB, „InvestEU“ ir ILTE instrumentai; valstybės, savivaldybių ir privataus kapitalo galimybės
3.6. Socialinio, savivaldybių, privataus ir mišrios nuosavybės būsto plėtros modeliai	Tarptautinis lyginamasis vertinimas; modelių stiprybių, trūkumų ir pritaikomumo Lietuvai analizė; teisinės ir institucinės aplinkos vertinimas	Europos valstybių praktika; EK, OECD, EIB ir nacionaliniai šaltiniai; Lietuvos teisinė ir institucinė sistema
4. Koks veiksmingiausias būsto prieinamumo didinimo politikos įgyvendinimo mechanizmas?	Intervencijų logikos analizė; finansinis, ekonominis, teisinis ir institucinis vertinimas; alternatyvų palyginimas; tarptautinis lyginamasis vertinimas	Ankstesnių skyrių rezultatai; valstybės ir savivaldybių finansiniai duomenys; teisės aktai; užsienio valstybių modeliai
4.1. Efektyvesnis valstybės ir savivaldybių lėšų naudojimas	Finansinių srautų ir priemonių palyginimas; alternatyvių finansavimo modelių analizė; papildomumo ir finansinio sverto vertinimas	Valstybės, savivaldybių ir ES fondų išlaidos; ILTE ir tarptautinių finansų institucijų instrumentai; projektų duomenys
4.2. Su būstu susijusių išlaidų mažinimas	Būsto išlaidų struktūros analizė; energinio efektyvumo, kompensacijų ir mokestinių instrumentų vertinimas; teisinė analizė	PGS; energijos kainos; renovacijos ir kompensacijų duomenys; mokestiniai ir socialinės paramos teisės aktai
4.3. Alternatyvios priemonės, nereikalaujančios didesnio viešojo finansavimo	Reguliacinių, mokestinių, teritorijų planavimo ir viešojo turto įveiklinimo priemonių analizė; poveikio ir įgyvendinamumo vertinimas	Teisės aktai; savivaldybių turtas ir žemė; teritorijų planavimo praktika; tarptautiniai pavyzdžiai

TS klausimas	Taikyti vertinimo metodai	Pagrindiniai duomenys ir šaltiniai
4.4. Europos šalių būsto politikos modeliai ir finansavimo schemos	Sisteminga dokumentų ir gerosios praktikos analizė; lyginamasis atvejų tyrimas; pritaikomumo Lietuvai vertinimas	ES valstybių teisės aktai ir programos; EK, OECD, EIB, nacionalinių institucijų dokumentai
4.5. Valstybės ir savivaldybių investicijų efektyvumas bei išlaidų ir naudos santykis	Finansinis ir socioekonominis vertinimas; kaštų ir naudos analizės elementai; finansinio sverto ir alternatyviųjų sąnaudų vertinimas	Priemonių kaštai, gavėjų ir būstų skaičius, projektų vertės, ilgalaikė socialinė ir ekonominė nauda
4.6. Institucinė schema ir koordinavimo gerinimas	Institucinių funkcijų ir atsakomybių analizė; procesų žemėlapio sudarymas; suinteresuotųjų šalių ir bendradarbiavimo modelių analizė	Ministerijų, savivaldybių, ILTE, CPVA, VDA, RC, VMI, NVO ir privataus sektoriaus kompetencijos
4.7. Pirmiausia taikytinos priemonės tikslinėms grupėms	Priemonių aktualumo, poveikio, įgyvendinamumo ir tikslinių grupių atitikties vertinimas; prioritetizavimo matrica	1–4 skyrių analizės rezultatai; priemonių kaštai, teisinis pasirengimas, tikslinių grupių poreikiai
4.8. Ilgalaikis pagrindinio būsto užtikrinimo ir tvarumo priemonių balansas	Tvarumo, energinio efektyvumo, socialinio prieinamumo ir investicijų poreikio analizė; ilgalaikių scenarijų vertinimas	EPBD, NPRP, renovacijos, energinio nepritekliaus ir būsto kokybės rodikliai
4.9. Pagrindiniai rinkos pokyčiai ir reikalingos politikos priemonės	Tendencijų sintezė; rizikų ir galimybių analizė; intervencijų poreikio nustatymas	1–4 skyrių statistinės, teisinės, finansinės ir institucinės analizės rezultatai
5. Kokios efektyviausios ilgalaikės būsto prieinamumo strateginės kryptys ir kokia efektyviausia intervencijų schema?	Vertinimo rezultatų sintezė; intervencijų logikos modeliavimas; strateginių alternatyvų analizė; priemonių prioritetizavimas; rodiklių ir atsakomybių matrica	1–4 skyrių išvados; tarptautinė praktika; teisinis, ekonominis ir institucinis vertinimas; strateginių rodiklių sistema
5.1. Efektyviausi būsto įsigijimo ir nuomos modeliai	Būsto modelių lyginamoji analizė; tikslinių grupių ir teritorijų poreikių atitikties vertinimas; teisinio ir ekonominio įgyvendinamumo analizė	Nuosavybės, privačios nuomos, socialinio, savivaldybės, studentų ir kitų būsto modelių duomenys bei užsienio praktika
5.2. Investicijų į prieinamą būstą reguliavimas ir skatinimas	Finansinių instrumentų, mokestinių paskatų ir reguliacinių priemonių analizė; rinkos papildomumo ir iškraipymo rizikos vertinimas	Finansų institucijų modeliai; mokestinė sistema; teritorijų planavimo ir žemės reguliavimas
5.3. Valstybės ir savivaldybių turto valdymo optimizavimas	Viešojo turto tipologija; turto atrankos kriterijų sudarymas; techninio, teisinio, ekonominio ir socialinio tinkamumo vertinimas	Valstybės ir savivaldybių turto duomenys; RC; Turto banko ir savivaldybių informacija; teritorijų planavimo dokumentai
5.4. Teritorinis valstybės ir savivaldybių įsitraukimo mastas	Savivaldybių tipologija; būsto rinkos aktyvumo, gyventojų ir ekonominės plėtros analizė; intervencijų intensyvumo matrica	Savivaldybių grupių duomenys; regionų plėtros planai; LEZ, funkcinių zonų, stambių projektų ir transporto infrastruktūros planai
5.5. Tarpsektorinis bendradarbiavimas ir atsakomybių paskirstymas	Institucinės schemos ir atsakomybių matricos sudarymas; procesų ir suinteresuotųjų šalių analizė; užsienio bendradarbiavimo modelių palyginimas	Ministerijų, savivaldybių, kitų institucijų ir privataus sektoriaus funkcijos
5.6. Inovacijų, energinio efektyvumo, tvarumo ir kokybės integravimas	Teisės aktų ir standartų analizė; inovatyvių sprendimų ir užsienio praktikos vertinimas; ilgalaikio kaštų ir poveikio vertinimas	EPBD, NPRP, techniniai reglamentai, renovacijos programos, energinio efektyvumo ir inovatyvaus būsto projektų praktika

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis atlikta analize

Apibendrinant, būsto prieinamumo samprata yra daugialypė ir negali būti siejama vien tik su būsto įperkamumu ekonomine prasme. Ji apima ir būsto kokybės, fizinio prieinamumo, saugumo, energetinio efektyvumo bei socialinio tinkamumo aspektus, todėl būsto prieinamumo didinimas reikalauja kompleksinių viešosios politikos sprendimų.

Šiame Vertinime būsto prieinamumas suprantamas kaip namų ūkių galimybė įsigyti, išsinuomoti, gauti ar išlaikyti tinkamą būstą už kainą, kuri nesukuria perteklinės finansinės naštos, atitinka namų ūkio poreikius, yra fiziškai prieinamas, saugus, kokybiškas ir energetiškai efektyvus.

Atsižvelgiant į šią apibrėžtį, tolesniuose Vertinimo skyriuose būsto prieinamumas analizuojamas trimis tarpusavyje susijusiais aspektais:

- **ekonominiu** – vertinant būsto įperkamumą, finansinę naštą ir ekonomines galimybes įsigyti ar nuomotis būstą remiantis būsto įperkamumo, būsto išlaidų ir namų ūkių pajamų santykio rodikliais;
- **aplinkosauginiu (fiziniu)** – vertinant būsto pakankamumą, kokybę, energetinį efektyvumą, tvarumą ir gyvenamosios aplinkos sąlygas, remiantis būstų skaičiaus bei ploto ir gyventojų skaičiaus santykio, energinio efektyvumo ir energijos nepritekliaus rodikliais;
- **socialiniu** – vertinant labiausiai pažeidžiamų grupių aprūpinimą būstu bei būsto tinkamumą remiantis socialinio ir savivaldybės būsto prieinamumo, būsto perpildymo bei pritaikymo skirtingų gyventojų poreikiams rodikliais.

Tokia prieiga sudaro metodologinį pagrindą visam Vertinimui, leidžia nuosekliai analizuoti būsto prieinamumo problematiką ir užtikrina, kad siūlomos politikos priemonės būtų vertinamos kompleksiškai, atsižvelgiant į ekonominius, aplinkosauginius ir socialinius jų padarinius.

1. Tikslinių gyventojų grupių charakteristikų ir poreikių analizė

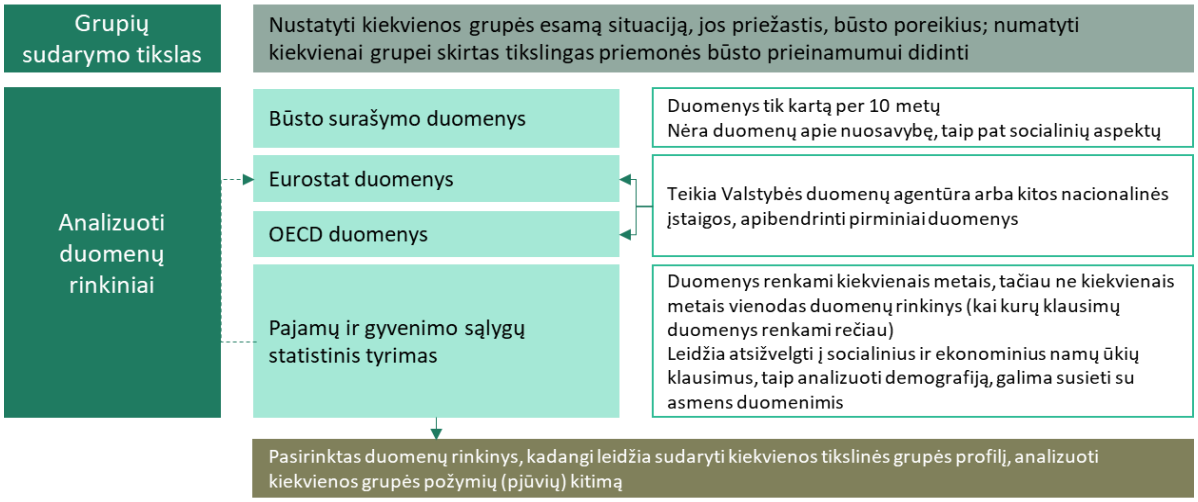
Skyrius parengtas pagal TS 2.3.1. punktą. Siekiama atsakyti į pagrindinį vertinimo klausimą: „Kokia yra tikslinių grupių demografija, teritorinis pasiskirstymas, būsto poreikiai, finansinės galimybės ir dinamika ilgalaikėje perspektyvoje?“ Užduotis: išskirti tikslines grupes, jas apibrėžti ir suklasifikuoti pagal žemiau nurodytą A, B ir C tikslinių grupių tipą, įvertinti jų demografiją, teritorinį pasiskirstymą, būsto poreikius, finansines galimybes, dinamiką ilgalaikėje perspektyvoje siejant su būstu.

1.1. Tikslinių grupių priskyrimo kriterijai

Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.1 punkto 1.1. ir 1.2 papunkčių detalizuojančius klausimus:

- Kas būtų priskiriama konkrečiai tikslinei grupei?
- Kokiais kriterijais remiantis tikslinės grupės (A, B, C) skiriamos viena nuo kitos?
- Kokios socioekonominės ir demografinės savybės (pajamos, amžius, užimtumas, šeimos sudėtis) būdingos kiekvienai grupei?
- Ar esami teisės aktai tinkamai apibrėžia šias grupes? Jei ne, kokių pakeitimų reikia, kad apibrėžimas geriau atspindėtų realią situaciją?
- Kokia šių grupių demografinė ir geografinė dinamika?
- Kuriuose regionuose ar miestuose koncentruojasi kiekviena tikslinė grupė?

TIKSLINIŲ GRUPIŲ SUDARYMO IR ANALIZĖS METODIKOS PAGRINDIMAS. Tikslinių grupių sudarymas bei tolesnė analizė vykdoma naudojant Valstybės duomenų agentūros (toliau – VDA) atliekamo Pajamų ir gyvenimo sąlygų statistinio tyrimo (toliau – PGS) duomenis. Šio duomenų rinkinio pasirinkimas grindžiamas tuo, kad tyrimo duomenys leidžia sudaryti kiekvienos tikslinės grupės profilį, analizuojant tikslinių grupių būstą, demografines charakteristikas ir kitus kriterijus.



2 paveikslas. Tikslinių grupių sudarymo metodikos pagrindimas
Šaltinis: parengta Konsultanto

PGS tyrimas atliekamas visose Europos Sąjungos (toliau – ES) valstybėse narėse. Lietuvoje tyrimas atliekamas nuo 2005 m. imčių metodu. Tyrimo populiacija – visi privatūs namų ūkiai Lietuvoje. Tyrimo imties vienetas – privatus namų ūkis ir kiekvienas namų ūkio narys. Asmenys, gyvenantys instituciniuose namų ūkiuose (globos namuose, šeimynose, įkalinimo įstaigose, vienuolynuose, seminarijose ir kt.), nėra tiriami. Gyventojų registro

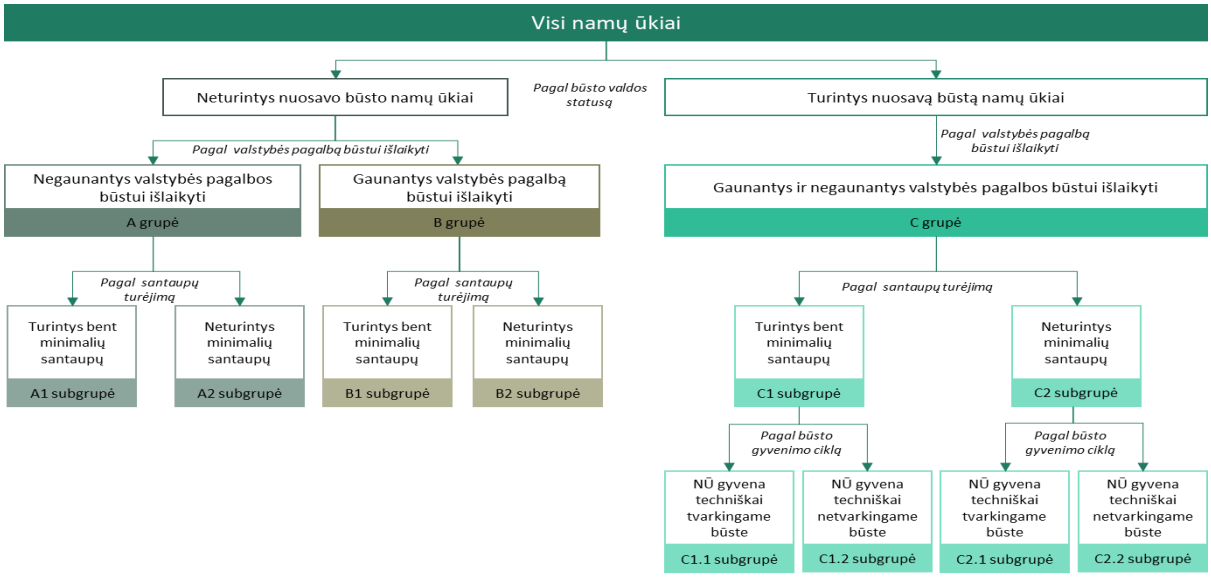
duomenų pagrindu sudaroma sluoksninė paprastoji atsitiktinė 8 tūkst. namų ūkių imtis. Išrinkus asmenis iš Gyventojų registro duomenų bazės, tiriami namų ūkiai, kuriuose gyvena išrinktas asmuo. Tyrimas atliekamas taikant keturių dalių rotacinį modelį. Tyrimo imtis sudaryta iš keturių panašaus dydžio dalių ir reprezentuoja visą populiaciją. Kiekvienais metais viena iš keturių imties dalių keičiama nauja. Atrinktas namų ūkis tyrime dalyvauja ketverius metus iš eilės. Duomenims rinkti naudojamos metinės statistinės anketos: PGS–01 namų ūkio anketa, kurią užpildo geriausiai namų ūkio sudėtį, būsto ir gyvenimo sąlygas žinantis asmuo, kuris yra 18 metų ar vyresnis; PGS–02 asmens anketa, kuri užpildoma kiekvienam namų ūkio nariui[9].

TYRIMO RIBOTUMAI. Nors laikoma, kad PGS tyrimo duomenys geriausiai reprezentuoja tikslines grupes būsto prieinamumo kontekste, išskiriami keli tyrimo apribojimai, kurie galėtų lemti vertinimo netikslumus.

- **Tyrimo imtis** – PGS tyrime buvo apklausta 8 tūkst. namų ūkių. Nors šio tyrimo imtis proporcingai atspindi Lietuvos populiacijos struktūrą, ji nėra pakankamai reprezentatyvi analizuojant apskričių bei savivaldybių būsto situaciją arba konkrečią mažesnę populiacijos grupę.
- **Klausimų kaita** – nors PGS tyrimas atliekamas kiekvienais metais, tyrimo klausimyno struktūra kiekvienais metais nėra identiška. Kai kurie klausimai įtraukiami į kiekvienų metų klausimynus, tačiau kiti įtraukiami kas dvejus ar net kas ketverius metus, todėl tam tikri duomenys nėra prieinami vėliausių metų laikotarpiu ir jų negalima tiesiogiai palyginti su naujausiais duomenimis.
- **Apklausos metodas** – kadangi PGS tyrimas atliktas apklausos metodu, kai kurie klausimai, pavyzdžiui, klausimas apie valstybės pagalbos / būsto kompensacijos gavimą, galėjo būti interpretuojami nevienodai, pavyzdžiui, vieni respondentai galėjo socialinį būstą laikyti valstybės teikiamos būsto kompensacijos forma, o kiti – ne.

1.1.1. Tikslinių grupių nustatymas ir sudarymas

Analizuojamų tikslinių grupių apibrėžimas pateiktas Vertinimo techninėje specifikacijoje (toliau – TS). Siekiama populiaciją suskirstyti į tris pagrindines grupes, kurios gali būti skirstomos į subgrupes. Sudarant tikslines grupes pirmiausia atsižvelgta į namų ūkių būsto nuosavybės tipą (t. y. ar būstas valdomas savininko, ar yra nuomojamas), taip pat į valstybės pagalbą (t. y. ar namų ūkis gauna valstybės pagalbą būstui išlaikyti). Toliau pateiktame paveiksle nurodyti pagrindiniai tikslinių grupių sudarymo žingsniai.



3 paveikslas. Tikslinių grupių ir jų subgrupių sudarymo schema
Šaltinis: parengta Konsultanto

[9] PGS statistinis tyrimas. Prieiga internetu: https://vda.lrv.lt/lt/veiklos–sritys/duomenu–rinkimas/duomenu–rinkimas–is–gyventoju/aprasymai/

Namų ūkiai skirstomi į tikslines grupes pirmiausia pagal būsto valdos statusą, t. y. pagal tai, ar būstas valdomas savininko, ar yra nuomojamas. Toliau skirstoma atsižvelgiant į tai, ar namų ūkiai gauna valstybės pagalbą būstui išlaikyti. Kadangi tikslinės grupės nėra homogeniškos ir siekiama išsamiau išanalizuoti jų situaciją bei poreikius, tikslinga jas nagrinėti skirstant į subgrupes. Šiuo tikslu trys tikslinės grupės suskirstytos į subgrupes. A, B ir C grupės skirstomos į subgrupes pagal tai, ar namų ūkiai turi santaupų nenumatytoms išlaidoms padengti (t. y. pagal jų finansinę situaciją). Papildomai C grupės subgrupės suskirstytos pagal būstą, kuriame jos gyvena (t. y. ar būstas yra techniškai tvarkingas). Pažymėtina, kad kiti aktualūs rodikliai (pvz., ar būstas įgytas su paskola ar be jos, ar namų ūkis gauna valstybės pagalbą būstui išlaikyti ir pan.) taip pat analizuojami, tačiau pagal juos tikslinių grupių subgrupės nesudaromos.

Toliau esančioje lentelėje pateikiamas tikslinių grupių ir subgrupių apibūdinimas atsižvelgiant į jų sudarymo ypatumus.

2 lentelė. Tikslinių grupių ir subgrupių apibūdinimas

Grupė / subgrupė	Apibūdinimas
A grupė	Neturintys nuosavo būsto gyventojai, kurie būstą nuomojasi arba gyvena nemokėdami nuomos ir negauna valstybės pagalbos būstui išlaikyti
A1 subgrupė	Neturintys nuosavo būsto gyventojai, kurie būstą nuomojasi arba gyvena nemokėdami nuomos ir negauna valstybės pagalbos būstui išlaikyti ir, kurie turi santaupų nenumatytoms išlaidoms padengti
A2 subgrupė	Neturintys nuosavo būsto gyventojai, kurie būstą nuomojasi arba gyvena nemokėdami nuomos ir negauna valstybės pagalbos būstui išlaikyti ir, kurie neturi santaupų nenumatytoms išlaidoms padengti
B grupė	Neturintys nuosavo būsto gyventojai, kurie būstą nuomojasi arba gyvena nemokėdami nuomos ir gauna valstybės pagalbą būstui išlaikyti
B1 subgrupė	Neturintys nuosavo būsto gyventojai, kurie būstą nuomojasi arba gyvena nemokėdami nuomos ir gauna valstybės pagalbą būstui išlaikyti ir, kurie turi santaupų nenumatytoms išlaidoms padengti
B2 subgrupė	Neturintys nuosavo būsto gyventojai, kurie būstą nuomojasi arba gyvena nemokėdami nuomos ir gauna valstybės pagalbą būstui išlaikyti ir, kurie neturi santaupų nenumatytoms išlaidoms padengti
C grupė	Turintys nuosavą būstą gyventojai, gaunantys ar negaunantys valstybės pagalbos būstui išlaikyti
C1 subgrupė	Turintys nuosavą būstą gyventojai, kurie turi santaupų nenumatytoms išlaidoms padengti
C1.1 subgrupė	Turintys nuosavą būstą gyventojai, kurie turi santaupų nenumatytoms išlaidoms padengti ir, kurie gyvena techniškai tvarkingame būste
C1.2 subgrupė	Turintys nuosavą būstą gyventojai, kurie turi santaupų nenumatytoms išlaidoms padengti ir, kurie gyvena techniškai netvarkingame būste (pvz., varvantis stogas, drėgnos sienos (grindys, pamatai), supuvę langai, grindys ar pan.)
C2 subgrupė	Turintys nuosavą būstą gyventojai, kurie neturi santaupų nenumatytoms išlaidoms padengti
C2.1 subgrupė	Turintys nuosavą būstą gyventojai, kurie neturi santaupų nenumatytoms išlaidoms padengti ir, kurie gyvena techniškai tvarkingame būste
C2.2 subgrupė	Turintys nuosavą būstą gyventojai, kurie neturi santaupų nenumatytoms išlaidoms padengti ir, kurie gyvena techniškai netvarkingame būste (pvz., varvantis stogas, drėgnos sienos (grindys, pamatai), supuvę langai, grindys ar pan.)

Šaltinis: parengta Konsultanto

Suskirsčius grupes į subgrupes taip pat galima identifikuoti namų ūkius, kurie šiuo metu negauna valstybės pagalbos būstui išlaikyti, tačiau ateityje jiems jos gali reikėti (vertinama, kaip namų ūkiai patys vertina savo finansinę būklę ir galimybę „sudurti galą su galu“). B grupės atveju galima nustatyti, kiek namų ūkių nors ir gauna valstybės pagalbą, vis vien sunkiai verčiasi.

Svarbu pažymėti, kad dėl anksčiau paminėtų PGS tyrimo struktūros ribotumų A, B ir C grupės apibrėžiamos operaciškai. Nors naudojama tikslinių grupių klasifikacija leidžia nuosekliai identifikuoti ir analizuoti namų ūkių grupes pagal jų būsto valdos statusą bei valstybės pagalbos būstui išlaikyti gavimą, ji ne visais atvejais visiškai sutampa su Techninėje specifikacijoje pateiktais tikslinių grupių apibrėžimais:

- B grupė šiame Vertinime identifikuojama pagal faktinį valstybės pagalbos būstui išlaikyti gavimą, nors Techninėje specifikacijoje ji apima ir namų ūkius, kuriems tokia pagalba reikalinga, tačiau, kurie jos negauna. Atsargiai interpretuotinas B grupės dydis, nes pagal PGS tyrimo duomenis identifikuojamas pagalbą būstui gaunančių NŪ dydis gali neatitikti namų ūkių, kuriems tokia pagalba reikalinga, masto realybėje, kadangi dalis namų ūkių pagalbos gali jos negauti, neprašyti, neatitikti formalių kriterijų arba skirtingai interpretuoti apklausos klausimą.
- Analogiškai C grupė PGS duomenyse identifikuojama kaip nuosavą būstą turintys namų ūkiai, nors Techninėje specifikacijoje ji apima ir kitus namų ūkius, kuriems kyla poreikis pakeisti ar atnaujinti būstą.

Į A grupę įtraukiami ir būstą nemokamai naudojantys namų ūkiai, nes PGS duomenyse jie priskiriami namų ūkiams, neturintiems nuosavo būsto, bet negaunantiems valstybės pagalbos būstui. Nors dalis jų gali neturėti poreikio artimiausiu metu įsigyti ar išsinuomoti būstą, grupė analizuojama kaip potencialūs būsto rinkos dalyviai, kurių būsto situacija gali keistis gyvenimo ciklo metu. Šių grupių poreikiai ir jų neatitikimai operacinei klasifikacijai papildomai aptariami tolesniuose Vertinimo skyriuose, analizuojant būsto kokybę, prieinamumą ir valstybės paramos priemones. Papildomai pažymėtina, kad santaupų nenumatytoms išlaidoms turėjimas šiame Vertinime naudojamas kaip formalus subgrupių sudarymo kriterijus, leidžiantis įvertinti namų ūkių finansinį atsparumą. C grupės atveju papildomai taikomas būsto techninės būklės kriterijus, nes šiai grupei aktualus ne tik būsto išlaikymas, bet ir turimo būsto kokybė.

Vis dėlto būsto prieinamumo pažeidžiamumas šiame Vertinime vertinamas platesniu mastu. Kitose 1 skyriaus dalyse papildomai analizuojami pajamų lygis, būsto išlaidų našta, nuomos našta, galimybės sukaupti pradinį įnašą, namų ūkio sudėtis, būsto kokybė, perpildymas ir gyvenamosios vietos ypatumai. Šie pjūviai nėra naudojami formalioms subgrupėms sudaryti dėl PGS duomenų struktūros ir imties ribotumų, tačiau jie taikomi vertinant konkrečias būsto prieinamumo problemas ir kiekvienos grupės pažeidžiamumą.

Todėl šiame Vertinime atskiriamos formalios subgrupės, sudarytos pagal PGS duomenyse nuosekliai identifikuojamus kriterijus, ir papildomi analitiniai pjūviai, naudojami būsto prieinamumo problemų vertinimui. Toks metodas leidžia išlaikyti statistinį palyginamumą tarp A, B ir C grupių, kartu neprarandant platesnio būsto prieinamumo problematikos vertinimo.

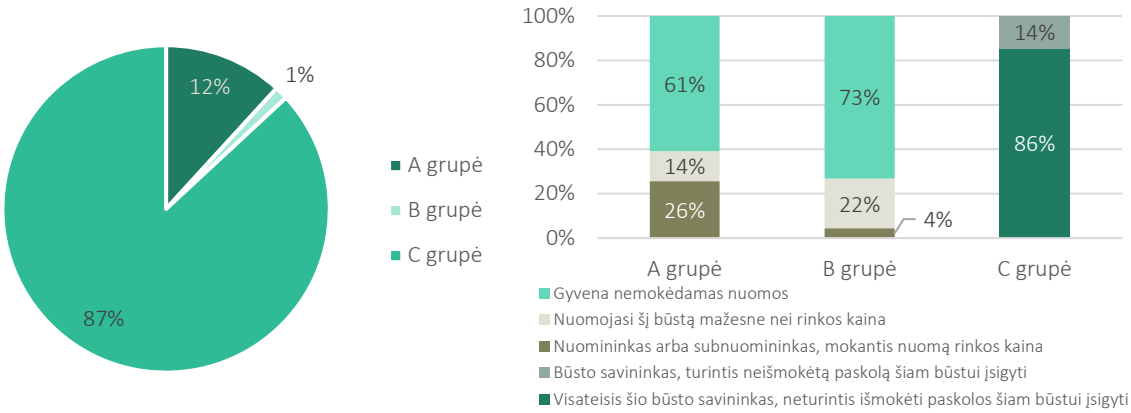
Galiausiai, kai kuriems būsto politikai svarbiems pjūviams – pavyzdžiui, kreditingumui, pradinio įnašo kaupimo galimybėms, studentų ir jaunimo būsto poreikiams, asmenų su negalia būsto pritaikymui ar regionuose reikalingų specialistų būsto poreikiui – PGS duomenų nepakanka arba jie leidžia atlikti tik netiesioginį vertinimą. Todėl šių duomenų integravimas galėtų būti viena iš tolesnio būsto politikos stebėsenos ir integralaus duomenų modelio tobulinimo krypčių.

Toliau skyriuje pateikiama PGS tyrimo duomenų analizė už 2010 m., 2017 m. ir 2024 m. Pažymėtina, kad šiems duomenų rinkiniams taikomas kalibruotas svoris, todėl duomenys yra statistiškai reikšmingi ir pritaikomi visai Lietuvos populiacijai. Analizuojant namų ūkių duomenis naudojamos namų ūkio anketos, o asmenų duomenų atveju – asmenų anketos. Pažymėtina, kad dėl bendrų rodiklių (namų ūkio ID) abiejų anketų duomenis galima sujungti ir analizuoti apibendrintai.

Analizuojamos imtys namų ūkio duomenims: 2010 m. – 1,354 mln. namų ūkių, 2017 m. – 1304 mln. namų ūkių, 2024 m. – 1,543 mln. namų ūkių.

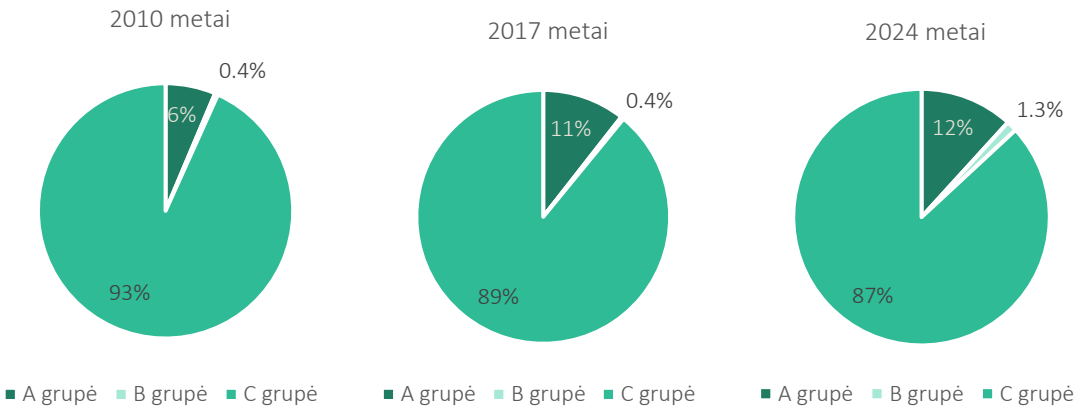
Analizuojamos imtys asmenų duomenims: 2010 m. – 3,32 mln. asmenų, 2017 m. – 2,848 mln. asmenų, 2024 m. – 2,885 mln. asmenų.

TIKSLINIŲ GRUPIŲ PASISKIRSTYMAS. Tikslinėms grupėms sudaryti naudoti 2024 m. PGS tyrimo duomenys, apimantys tiek namų ūkio, tiek asmens anketos duomenis. Šio tyrimo duomenys proporcingai atspindi visos Lietuvos gyventojų padėtį. Nustatyta, kad 12 proc. namų ūkių priskiriami A grupei, 1 proc. – B grupei ir 87 proc. – C grupei (žr. paveikslą žemiau).



4 paveikslas. Lietuvos namų ūkių pasiskirstymas pagal tikslines grupes (2024 m.)
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS[10] tyrimo duomenimis

2010–2024 m. laikotarpiu tikslinių grupių pasiskirstymas keitėsi nežymiai: C grupė išliko didžiausia, o B – mažiausia (žr. toliau pateiktą paveikslą). Analizuojamu laikotarpiu nustatytas A ir B tikslinių grupių procentinės dalies augimas, kurį lėmė šioms grupėms priskiriamų namų ūkių skaičiaus augimas. 2010–2024 m. A grupės dalis išaugo 6 proc. punktais (namų ūkių skaičius grupėje padidėjo nuo 86 tūkst. iki 181,5 tūkst., t. y. daugiau nei du kartus). B grupės dalis padidėjo beveik 1 proc. punktu (namų ūkių skaičius padidėjo nuo 5,2 tūkst. iki 20,6 tūkst., t. y. beveik 4 kartus). Atitinkamai 6 proc. punktais sumažėjo C grupės dalis, nors bendras namų ūkių skaičius šioje grupėje išaugo nuo 1,263 mln. iki 1,304 mln. namų ūkių, arba 3,2 proc. Taigi analizuojamu laikotarpiu, augant bendram namų ūkių skaičiui, didėjo ir būstą nuomojančių, ir valstybės pagalbą būstui išlaikyti gaunančių namų ūkių skaičius.

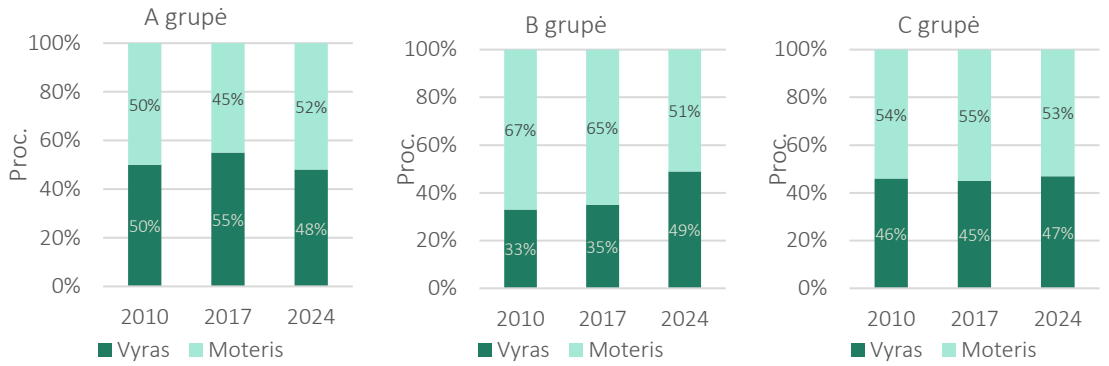


5 paveikslas. Tikslinių grupių namų ūkių dinamika 2010, 2017, 2024 m., proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[11] duomenimis

TIKSLINIŲ GRUPIŲ DEMOGRAFINĖ DINAMIKA. Siekiant įvertinti demografinę dinamiką, analizuojami šie rodikliai: lytis ir namų ūkio (šeimos) tipas.

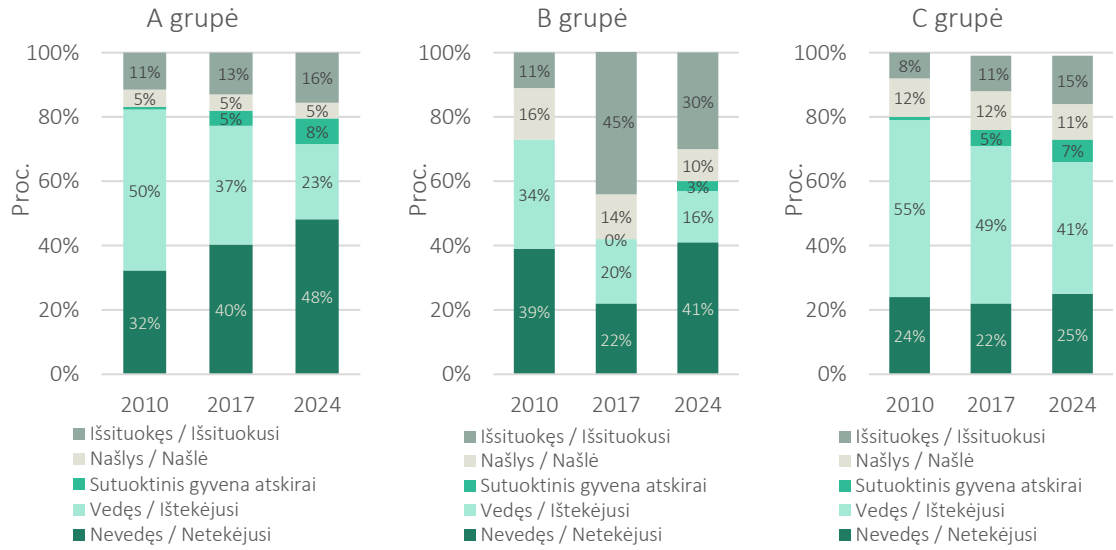
Reikšmingi skirtumai tarp tikslinių grupių pagal lytį nustatyti tik B grupėje (žr. toliau pateiktą paveikslą). 2010 m. ir 2017 m. B grupėje didesnę dalį sudarė moterys, o 2024 m. asmenų pasiskirstymas pagal lytį buvo apylygis – 51 proc. moterų ir 49 proc. vyrų. Pažymėtina, kad kiekvienoje grupėje moterų yra daugiau nei vyrų, tačiau tai atitinka bendrąjį Lietuvos demografinį pasiskirstymą: moterys sudaro 53 proc., o vyrai – 47 proc. gyventojų.

[10] PGS statistinis tyrimas. Prieiga internetu: https://vda.lrv.lt/lt/veiklos–sritys/duomenu–rinkimas/duomenu–rinkimas–is–gyventoju/aprasymai/
[11] Ten pat



6 paveikslas. Tikslinių grupių dinamika pagal lytį 2010–2024 m., proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS[12] tyrimo duomenimis

TIKSLINIŲ GRUPIŲ ŠEIMOS DINAMIKA. Vertinant tikslines grupes pagal santuokinę padėtį (žr. toliau pateiktą paveikslą), nustatyta, kad B grupėje apie trečdalis asmenų yra išsituokę, tačiau ši dalis nuo 2010 m. reikšmingai svyravo. Kitose grupėse išsituokusių asmenų dalis 2024 m. siekė apie 15–16 proc. ir nuo 2010 m. didėjo. Visose grupėse augo nevedusių ir netekėjusių asmenų dalis. Pažymėtina, kad analizuojamu laikotarpiu (2010–2024 m.) C grupėje didžiausią dalį sudarė susituokę asmenys.



7 paveikslas. Tikslinių grupių dinamika pagal santuokinę padėtį 2010–2024 m., proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[13] duomenimis

2010–2024 m. laikotarpiu išaugo vieno asmens namų ūkių dalis; šis pokytis stebimas visose tikslinėse grupėse. A ir B grupėse taip pat padidėjo dviejų asmenų namų ūkių dalis. Visose grupėse nustatyta šeimų su vaikais ir išplėstinių šeimų dalies mažėjimo tendencija, išskyrus A tikslinę grupę, kurioje išplėstinių šeimų dalis padidėjo.

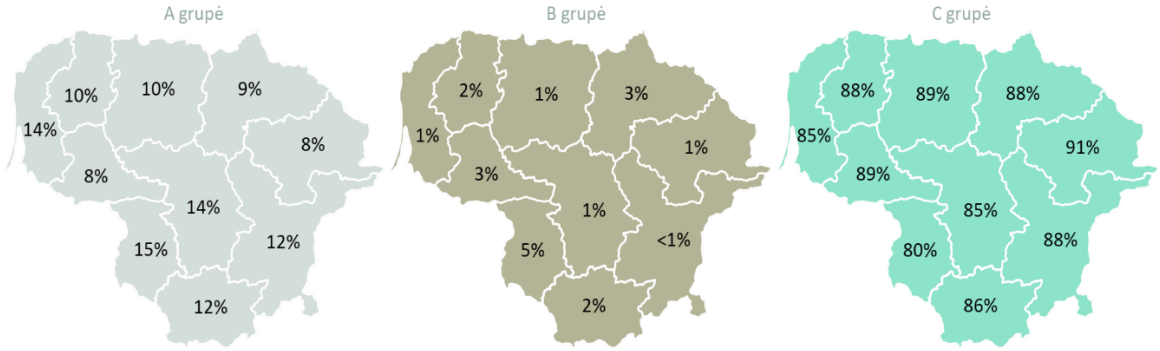
[12] PGS statistinis tyrimas. Prieiga internetu: https://vda.lrv.lt/lt/veiklos–sritys/duomenu–rinkimas/duomenu–rinkimas–is–gyventoju/aprasymai/
[13] Ten pat

3 lentelė. Namų ūkių (šeimos) dinamika 2010–2024 m.

Namų ūkio (šeimos) tipas	A grupė			B grupė			C grupė		
	2010 m.	2017 m.	2024 m.	2010 m.	2017 m.	2024 m.	2010 m.	2017 m.	2024 m.
Vienišas asmuo	37%	49%	55%	34%	60%	63%	31%	37%	50%
Dviejų asmenų namų ūkis	14%	14%	18%	5%	11%	13%	23%	27%	23%
Šeima su vaiku (-ais)	35%	23%	13%	21%	12%	12%	25%	19%	15%
Vienišas tėvas / globėjas su vaiku (-ais)	7%	10%	8%	36%	16%	7%	3%	4%	5%
Išplėstinė šeima	<1%	<1%	1%	4%	<1%	<1%	3%	2%	1%
Kiti namų ūkiai	6%	4%	5%	<1%	<1%	4%	15%	11%	6%

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[14] duomenimis

TIKSLINIŲ GRUPIŲ GEOGRAFINĖ DINAMIKA. Tikslinių grupių pasiskirstymas regionuose yra labai panašus – visuose regionuose dominuoja nuosavo būsto savininkai (C grupė), kurių dalis svyruoja nuo 85 iki 91 proc. Didžiausia A grupės – namų ūkiai besinuomojantys būstą ir gyvenantys nemokėdami nuomos – dalis fiksuojama Marijampolės, Kauno ir Klaipėdos regionuose, o didžiausia namų ūkių, gaunančių paramą būstui išlaikyti, dalis – Marijampolės ir Tauragės regionuose.

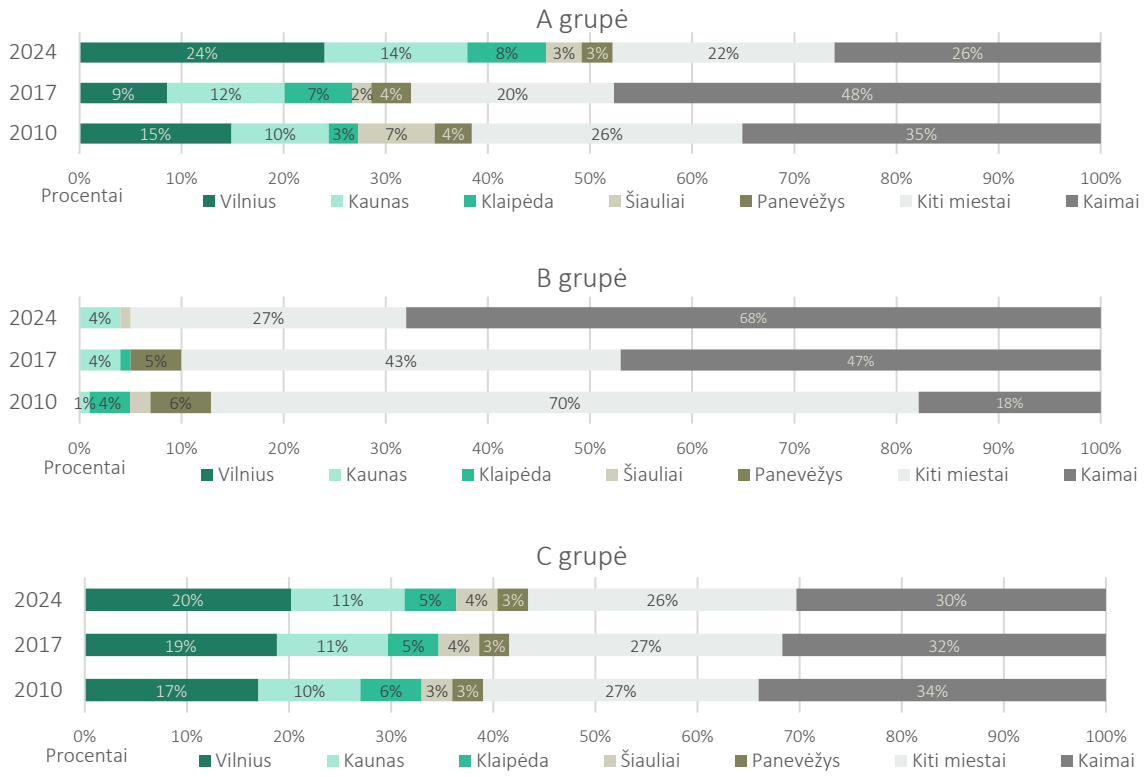


8 paveikslas. Tikslinių grupių pasireiškimas Lietuvos regionuose
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[15] duomenimis

Vertinant gyventojų pasiskirstymą pagal gyvenamąją teritoriją (išskiriant didžiuosius, kitus miestus ir kaimo vietoves) nustatyta, kad daugiau nei pusė A ir C grupėms priskirtų namų ūkių gyvena didmiesčiuose – Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje (žr. žemiau pateiktą paveikslą). B grupė išsiskiria tuo, kad daugiau nei 70 proc. jai priskirtų namų ūkių yra kaimo vietovėse ar mažesniuose miestuose. Pažymėtina, kad namų ūkių, kurie gyvena kaimo vietovėse, dalis 2010–2024 m. išaugo 7 proc. punktais, o skaičius išaugo nuo 1 tūkst. iki 14,1 tūkst. namų ūkių.

Vertinant namų ūkių pasiskirstymą pagal apskritis ir tikslines grupes nustatyta, kad, nors visose apskrityse vyrauja C tikslinei grupei priklausantys namų ūkiai, analizuojamu laikotarpiu (2010–2024 m.) jose pastebimas C tikslinės grupės dalies mažėjimas.

[14] PGS statistinis tyrimas. Prieiga internetu: https://vda.lrv.lt/lt/veiklos–sritys/duomenu–rinkimas/duomenu–rinkimas–is–gyventoju/aprasymai/
[15] Ten pat



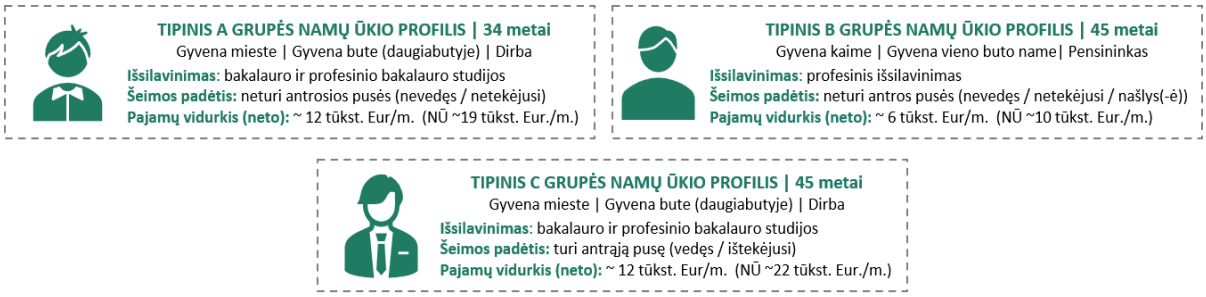
9 paveikslas. Tikslinių grupių dinamika pagal pasiskirstymą miestuose 2010–2024 m., proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[16] duomenimis

Visos tikslinės grupės tolygiai pasiskirsto po visą Lietuvos teritoriją (nenustatyta statistiškai reikšmingų skirtumų tarp tikslinių grupių pasiskirstymo Lietuvos apskrityse). Vis dėlto statistiškai reikšmingas skirtumas nustatytas tarp tikslinių grupių ir gyvenamosios vietovės: dauguma A ir C tikslinėms grupėms priskirtų namų ūkių gyvena didžiuosiuose miestuose (atitinkamai, 52 proc. ir 44 proc. gyvena didžiuosiuose, 22 ir 26 proc. – mažesniuose miestuose, 26 proc. ir 30 proc. – kaimo vietovėse). Kita vertus, dauguma B grupei priskirtų namų ūkių gyvena kaimuose (5 proc. gyvena didžiuosiuose, 27 proc. – mažesniuose miestuose, o 68 proc. – kaimo vietovėse).

TIKSLINIŲ GRUPIŲ PROFILIAI. Siekiant nustatyti tipinį kiekvienos grupės profilį, remtasi pagrindiniais tikslines grupes apibūdinančiais rodikliais: gyvenamosios vietos tipas, būsto tipas, užsiėmimas, išsilavinimas, šeimyninė padėtis, pajamų vidurkis. Remiantis analizės rezultatais, parengti tipiniai kiekvienos tikslinės grupės profiliai (būdingos personos).

Nustatyta, kad A grupės namų ūkius sudaro jauni miesto gyventojai, kurie gyvena daugiabučiuose namuose. Dažnu atveju jie neturi antrosios pusės ir gyvena vieni (t. y. vieno asmens namų ūkis). A grupei priskirti asmenys turi aukštąjį išsilavinimą ir dirba samdomą darbą (žr. paveikslą žemiau).

[16] PGS statistinis tyrimas. Prieiga internetu: https://vda.lrv.lt/lt/veiklos–sritys/duomenu–rinkimas/duomenu–rinkimas–is–gyventoju/aprasymai/



10 paveikslas. Tipiniai tikslinių grupių profiliai
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis 2024 m. PGS tyrimo[17] duomenimis

B grupės namų ūkius dažniausiai sudaro vyresni asmenys (senjorai), kurie gyvena kaimo vietovėse, vieno buto namuose. Tuo tarpu C grupės namų ūkiai dažniausiai yra miesto daugiabučių gyventojai. Jie yra vyresni nei A grupės atstovai, bet dar darbingo amžiaus, turi antrąją pusę ir dirba samdomą darbą.

Tikslinių grupių apibrėžtis teisės aktuose nagrinėjama 1 priede.

1.2. Tikslinių grupių dinamika ir kaitos tendencijos ateityje

Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.1 punkto 1.2 ir 1.3 papunkčių detalizuojančius klausimus:

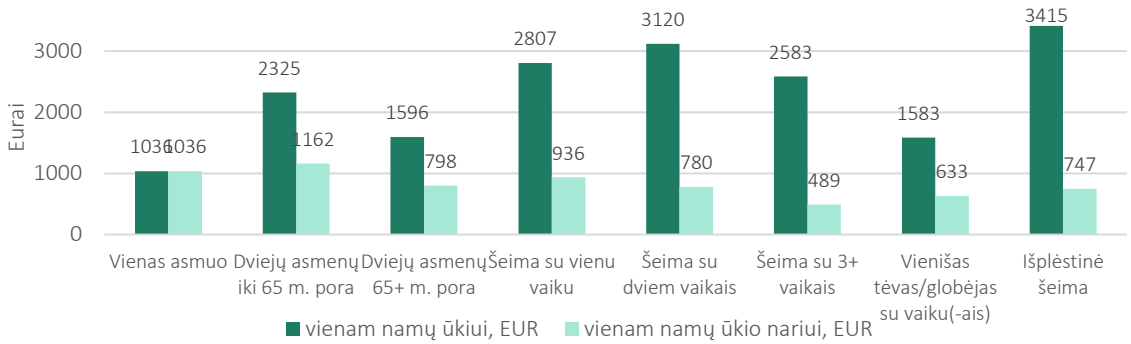
- Kokie veiksniai (migracija, urbanizacija, regioninė plėtra) lemia tikslinių grupių pasiskirstymą?
- Kokie regioniniai ar socialiniai skirtumai tarp skirtingų grupių būsto prieinamumo atžvilgiu?
- Kokios šių grupių pokyčių tendencijos 10–25 metų perspektyvoje?
- Kaip demografiniai veiksniai (senėjimas, jaunų šeimų skaičiaus pokyčiai, vidinė ir tarptautinė migracija) paveiks būsto poreikius?
- Kokios ekonominės tendencijos (infliacija, darbo rinkos pokyčiai, pajamų nelygybė) labiausiai paveiks tikslines grupes?

1.2.1. Tikslinių grupių socioekonominės ir demografinės savybės

Šiame skyriuje pateiktos namų ūkių tipų ir tikslinių grupių A, B ir C socioekonominės ir demografinės savybės: amžius, namų ūkio (šeimos) sudėtis, užimtumas bei pajamos. Pažymėtina, kad 1.1.2.1.–1.1.2.3. skyriuose naudojami PGS tyrimo asmenų klausimyno duomenys.

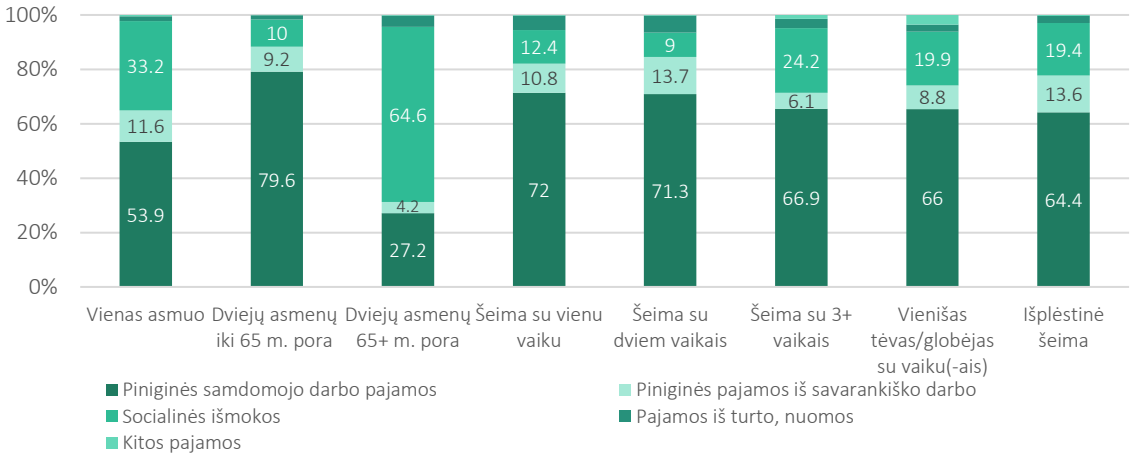
PAJAMOS. Analizuojant namų ūkių pajamas, pastebima, kad nors didžiausiomis pajamomis vidutiniškai disponuoja šeimos, reikšmingiausia pajamų dalis tenka 1 ir 2 asmenų namų ūkių nariams – per mėnesį po daugiau nei 1 tūkst. Eur, tačiau reikia išskirti dviejų asmenų NŪ, kuriuose yra bent vienas senjoras – jų pajamos yra trečdaliu mažesnės nei dviejų asmenų iki 65 metų NŪ, tad tokių NŪ nariams tenka reikšmingai mažiau pajamų (apie 800 Eur.). O vienišų tėvų ir šeimų su trimis ar daugiau vaikų namų ūkių nariams tenka tik po maždaug 500–600 Eur. Verta pastebėti, kad daugiavaikės (trijų ir daugiau vaikų) šeimos disponuoja vidutiniškai mažiausiomis pajamomis, todėl vienam asmeniui tenkančios pajamos labai skiriasi nuo 1–2 vaikų šeimų, pavyzdžiui, šeimų su vienu vaiku nariams tenka beveik du kartus daugiau pajamų nei 3 ir daugiau vaikų šeimų nariams.

[17] PGS statistinis tyrimas. Prieiga internetu: https://vda.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/duomenu-rinkimas/duomenu-rinkimas-is-gyventoju/aprasymai/



11 paveikslas. Vidutinės disponuojamosios namų ūkių pajamos per mėnesį 2024 m.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[18] duomenimis

Didžiausią visų namų ūkių piniginių pajamų sumos dalį sudaro samdomojo darbo pajamos, mažesnę – pajamos iš savarankiško darbo. Visgi taip pat reikšminga dalis pajamų atkeliauja iš socialinių išmokų – pavyzdžiui, tarp vieno asmens NŪ trečdalį disponuojamų pajamų sudaro socialinės išmokos. Tarp daugiavaikių šeimų ši dalis taip pat siekia beveik ketvirtadalį, o tarp vienišų tėvų ir išplėstinių namų ūkių socialinės išmokos sudaro apie penktadalį visų disponuojamų NŪ pajamų. Išsiskiria dviejų asmenų, kurių bent vienas yra 65+ metų, NŪ, daugiausiai pajamų (apie 65 proc.) gaunantys iš socialinių, daugiausiai pensijų išmokų.



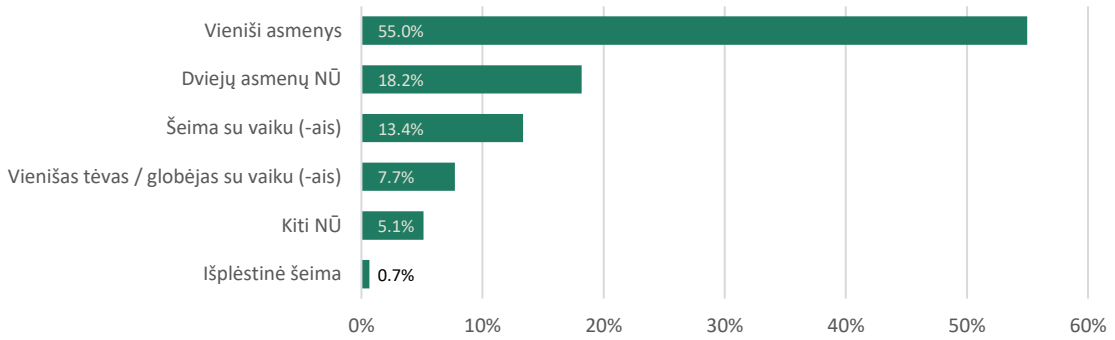
12 paveikslas. Mėnesinių namų ūkių pajamų sudėtis 2024 m.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[19] duomenimis

Toliau analizuojamos kiekvienos tikslinės grupės socioekonominės ir demografinės savybės.

1.2.1.1. Tikslinė grupė A

NAMŲ ŪKIO (ŠEIMOS) SUDĖTIS. Dauguma A grupės namų ūkių yra vieno asmens. Vienišų suaugusių (18–64 m.) asmenų namų ūkiai sudaro 46 proc., o vienišų senjorų – 9 proc. visų A grupės namų ūkių. Dviejų (suaugusių) asmenų namų ūkiai sudaro 18 proc. Pažymėtina, kad kiek daugiau nei penktadalyje (22 proc.) namų ūkių gyvena nepilnametis asmuo (vaikas (-ai)), o kiek daugiau nei dešimtadalyje (12 proc.) – senjorai. Taip pat A grupėje nemažą dalį (8 proc.) sudaro vienišų tėvų / globėjų NŪ.

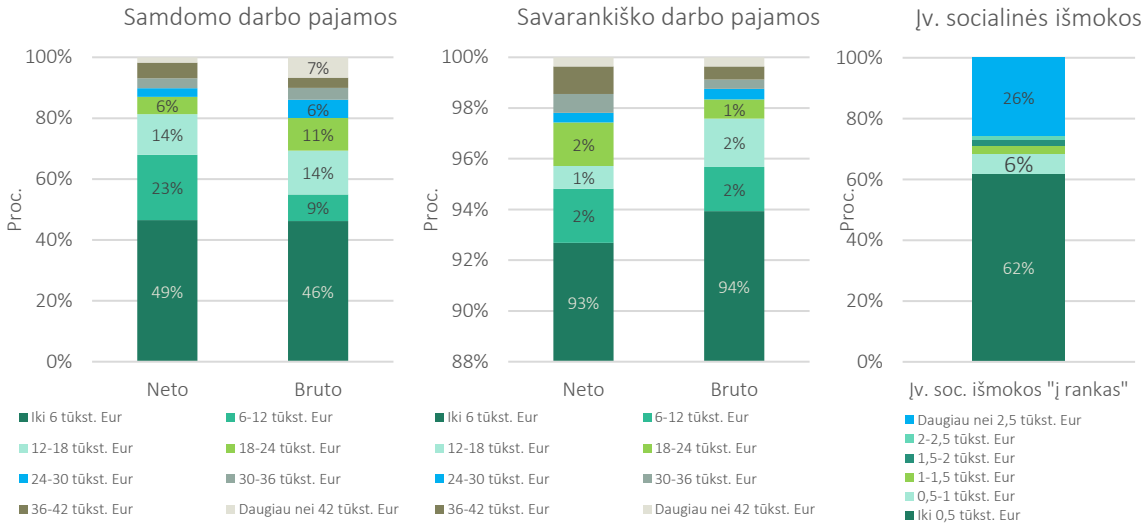
[18] PGS statistinis tyrimas. Prieiga internetu: https://vda.lrv.lt/lt/veiklos–sritys/duomenu–rinkimas/duomenu–rinkimas–is–gyventoju/aprasymai/
[19] Ten pat



13 paveikslas. A tikslinės grupės sudėtis pagal namų ūkio tipus, proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[20] duomenimis

Remiantis PGS tyrimo asmenų klausimyno duomenimis, daugiau nei pusė A grupės asmenų uždirba daugiau kaip 6 tūkst. Eur per metus (neto; 51 proc.) iš samdomo darbo. Savarankiškai dirbantys asmenys per metus uždirba mažiau – iki 6 tūkst. Eur (neto; 93 proc.). Pažymėtina, kad samdomą darbą dirbančių asmenų dalis yra didesnė nei savarankišką darbą dirbančių (atitinkamai, 87 proc. ir 12 proc.).

Šioje grupėje 82 proc. asmenų gauna įvairias socialines išmokas (pvz., socialinę išmoką bedarbiams, socialinę išmoką senatvėje, socialinę išmoką našlaičiams ir pan.). 62 proc. šių asmenų gauna iki 500 Eur per metus kaip socialinę išmoką, o 26 proc. – daugiau nei 2,5 tūkst. Eur per metus (žr. toliau pateiktą paveikslą).



14 paveikslas. A tikslinėje grupėje vienam asmeniui tenkančios metinės pajamos bei įvairios socialinės išmokos
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[21] duomenimis

Vidutinės metinės namų ūkio pajamos A tikslinėje grupėje – 19 tūkst. Eur (mediana – 15 tūkst. Eur) arba 11,8 tūkst. Eur asmeniui (mediana – 9 tūkst. Eur). Vertinant pagal namų ūkio tipą, didžiausios pajamos asmeniui tenka išplėstinės šeimos atstovams, vienišiems namų ūkiams ir dviejų pilnamečių asmenų namų ūkiams.

4 lentelė. Vidutinės A grupės pajamos ir pajamų mediana pagal namų ūkio tipus

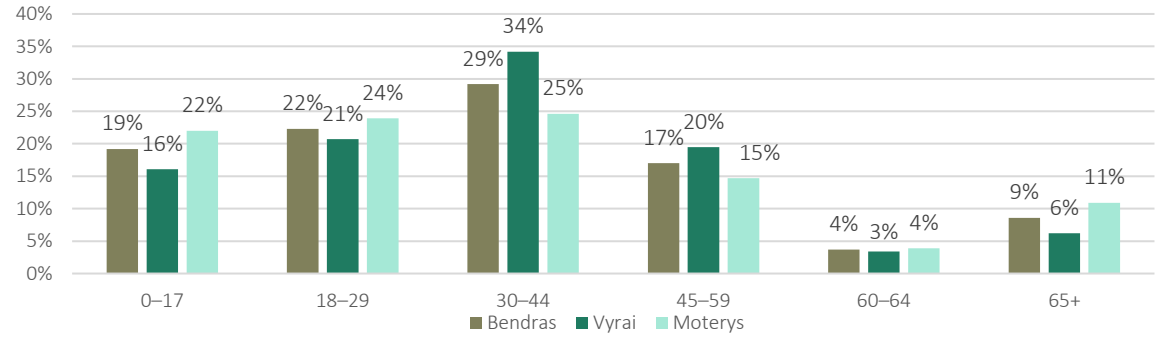
Namų ūkio tipas	Metinės vidutinės pajamos (neto), Eur		Metinė pajamų mediana (neto), Eur	
	Asmeniui	Namų ūkiui	Asmeniui	Namų ūkiui
Vienišas asmuo	12 705	12 705	9 029	9 029

[20] PGS statistinis tyrimas. Prieiga internetu: https://vda.lrv.lt/lt/veiklos–sritys/duomenu–rinkimas/duomenu–rinkimas–is–gyventoju/aprasymai/
[21] Ten pat

Dviejų asmenų namų ūkis	12 430	24 861	10 230	20 461
Šeima su vaiku (–ais)	10 903	39 750	9 398	33 519
Vienišas tėvas / globėjas su vaiku (-ais)	9 170	22 178	8 115	17 969
Išplėstinė šeima	13 373	51 730	8 051	34 200
Kiti namų ūkiai	10 871	34 968	9 618	31 075

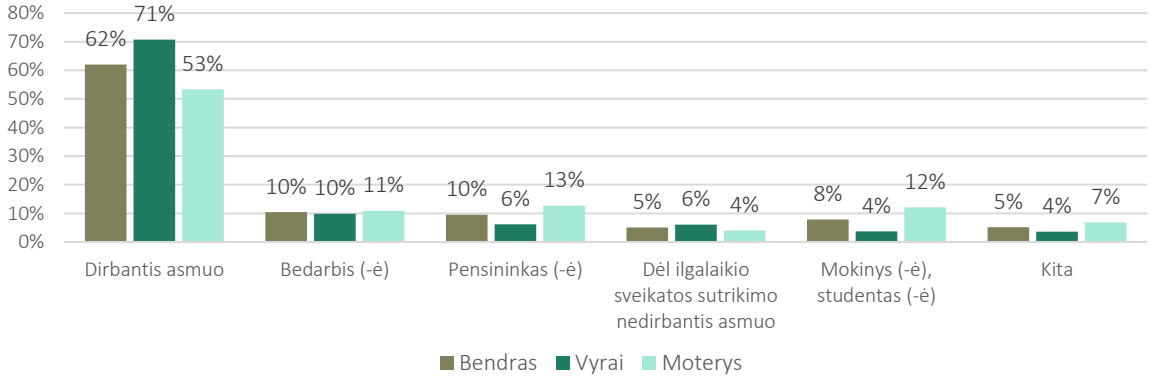
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[22] duomenimis

AMŽIUS. Vidutinis A grupei priskirtų asmenų amžius – 34 m. (mediana – 32 m.). Pažymėtina, kad asmenys iki 45 m. šioje grupėje sudaro 71 proc. Ši tikslinė grupė yra jauniausia (žr. toliau pateiktą paveikslą).



15 paveikslas. A tikslinės grupės sudėtis pagal amžių
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[23] duomenimis

UŽIMTUMAS. Daugiau nei pusė A grupei priskirtų asmenų – dirbantys (62 proc.), dešimtadalis – bedarbiai ir pensininkai (10 proc.). Pažymėtina, kad A grupėje yra didžiausia dalis dirbančių asmenų palyginti su kitomis tikslinėmis grupėmis (atitinkamai, B grupėje – 16 proc., o C grupėje – 56 proc.).



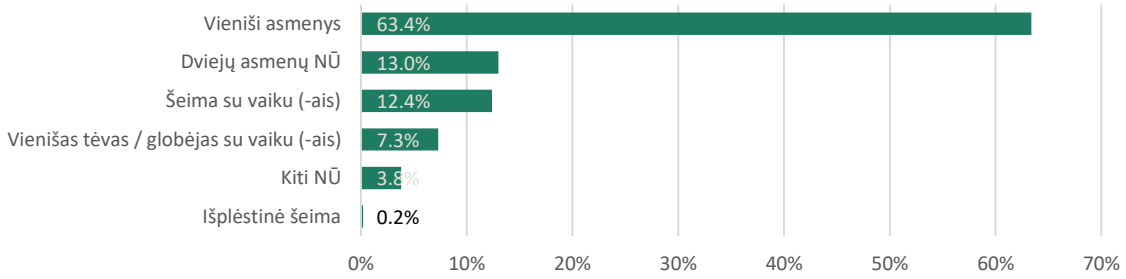
16 paveikslas. A tikslinės grupės pasiskirstymas pagal užimtumą, proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[24] duomenimis

1.2.1.2. Tikslinė grupė B

NAMŲ ŪKIO (ŠEIMOS) SUDĖTIS. Dauguma B grupėje esančių namų ūkių yra vieno asmens (platesnė namų ūkio sudėtis pateikta 1.7.2. poskyryje). Vienišų suaugusiųjų (18–64 m.) yra 22 proc., o vienišų senjorų – 42 proc. Dviejų asmenų namų ūkiai sudaro 13 proc. B tikslinės grupės. Pažymėtina, kad apie penktadalyje namų ūkių

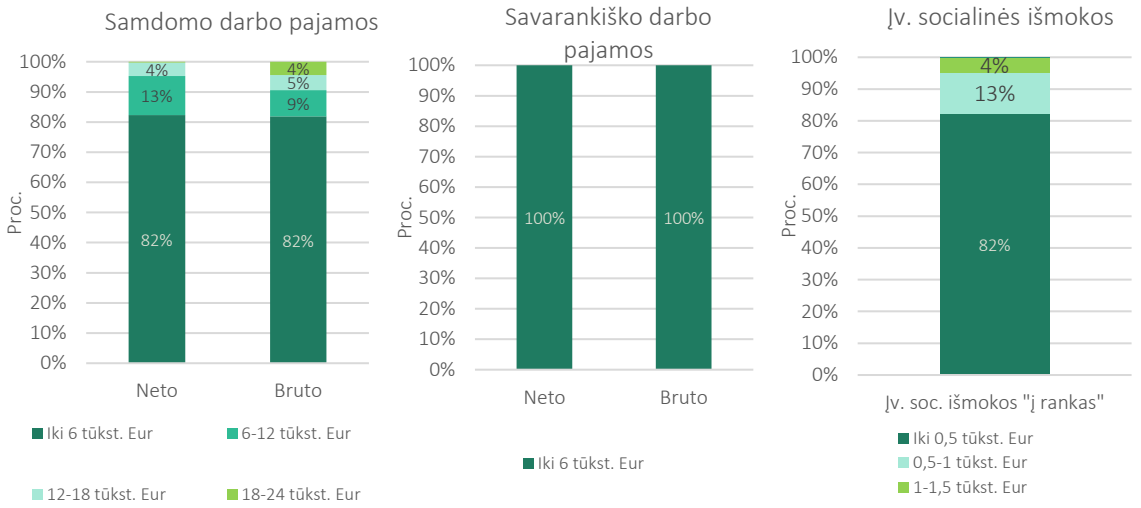
[22] PGS statistinis tyrimas. Prieiga internetu: https://vda.lrv.lt/lt/veiklos–sritys/duomenu–rinkimas/duomenu–rinkimas–is–gyventoju/aprasymai/
[23] Ten pat
[24] Ten pat

gyvena nepilnametis asmuo (vaikas (vaikai); 20 proc.) o daugiau nei pusėje namų ūkių gyvena bent vienas senjoras (59 proc.). B grupėje taip pat nemaža dalis vienišų tėvų (globėjų; 7 proc.).



17 paveikslas. B tikslinės grupės sudėtis pagal namų ūkio tipus, proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[25] duomenimis

PAJAMOS. Remiantis PGS tyrimo asmenų klausimyno duomenimis, didžioji dalis B grupei priskirtų asmenų nedirba arba neturi pastovaus darbo. Tie asmenys, kurie dirba, vidutiniškai pelno iki 6 tūkst. Eur per metus (neto). Šioje grupėje 85 proc. asmenų gauna įvairias socialines išmokas (pvz., socialinę išmoką bedarbiams, socialinę išmoką senatvėje, socialinę išmoką našlaičiams ir pan.). Apie 82 proc. šių asmenų gauna iki 500 Eur per metus kaip socialinę išmoką.



18 paveikslas. B tikslinėje grupėje vienam asmeniui tenkančios metinės pajamos bei įvairios socialinės išmokos
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[26] duomenimis

Vidutinės metinės namų ūkio pajamos B tikslinėje grupėje – 10, 2 tūkst. Eur (mediana – 6, 9 tūkst. Eur) arba 6 tūkst. Eur asmeniui (mediana – 6 tūkst. Eur). Vertinant pagal namų ūkio tipą, didžiausios pajamos asmeniui kitoms šeimoms (t. y. namų ūkiai, kuriuose gyvena daugiau nei 3 pilnamečiai (suaugę ar senjorai) asmenys).

5 lentelė. Vidutinės B grupės pajamos ir pajamų mediana pagal namų ūkio tipus

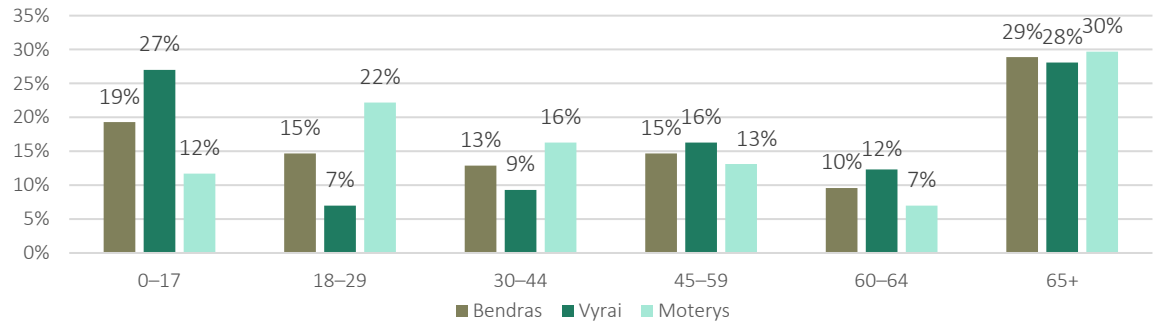
Namų ūkio tipas	Metinės vidutinės pajamos (neto), Eur		Metinė pajamų mediana (neto), Eur	
	Asmeniui	Namų ūkiui	Asmeniui	Namų ūkiui
Vienišas asmuo	6 123	6 123	5 908	5 908
Dviejų asmenų namų ūkis	5 918	11 836	5 626	11 251

[25] PGS statistinis tyrimas. Prieiga internetu: https://vda.lrv.lt/lt/veiklos–sritys/duomenu–rinkimas/duomenu–rinkimas–is–gyventoju/aprasymai/
[26] Ten pat

Namų ūkio tipas	Metinės vidutinės pajamos (neto), Eur		Metinė pajamų mediana (neto), Eur	
	Asmeniui	Namų ūkiui	Asmeniui	Namų ūkiui
Šeima su vaiku (–ais)	4 891	20 360	4 573	18 291
Vienišas tėvas / globėjas su vaiku (-ais)	6 167	17 771	6 343	20 703
Išplėstinė šeima	6 485	45 399	6 486	45 399
Kiti namų ūkiai	7 657	22 972	7 657	22 972

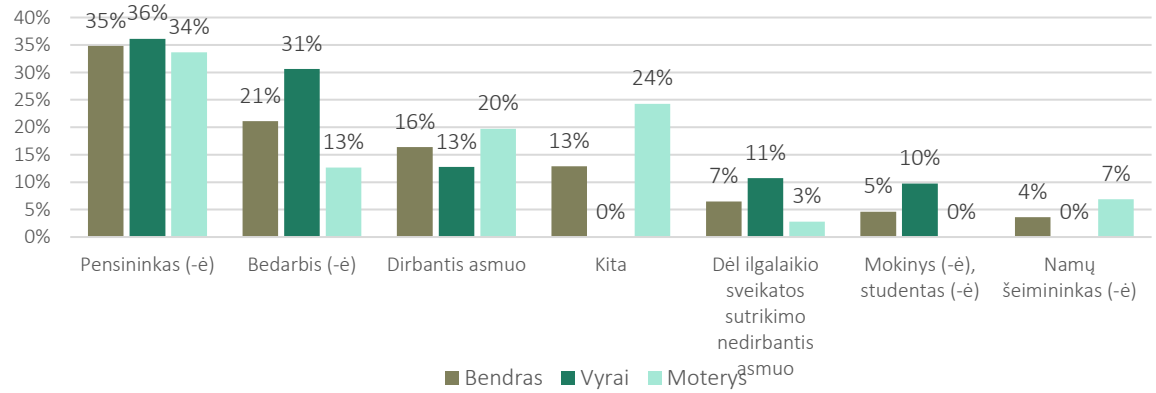
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[27] duomenimis

AMŽIUS. Vidutinis B grupei priskirtų asmenų amžius – 45 m. (mediana – 47 m.). Pažymėtina, kad asmenys nuo 45 m. šioje grupėje sudaro 53 proc., o nepilnamečiai – 19 proc. Ši tikslinė grupė yra vyriausia (žr. toliau pateiktą paveikslą).



19 paveikslas. B tikslinės grupės sudėtis pagal amžių
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[28] duomenimis

UŽIMTUMAS. Trečdalis B grupei priskirtų asmenų – pensininkai (35 proc.) ir penktadalis – bedarbiai (21 proc.). Dirbančių asmenų dalis šioje grupėje – 16 proc. Pažymėtina, kad dirbančiųjų tarpe daugiau moterų nei vyrų (atitinkamai, 20 proc. ir 13 proc.).

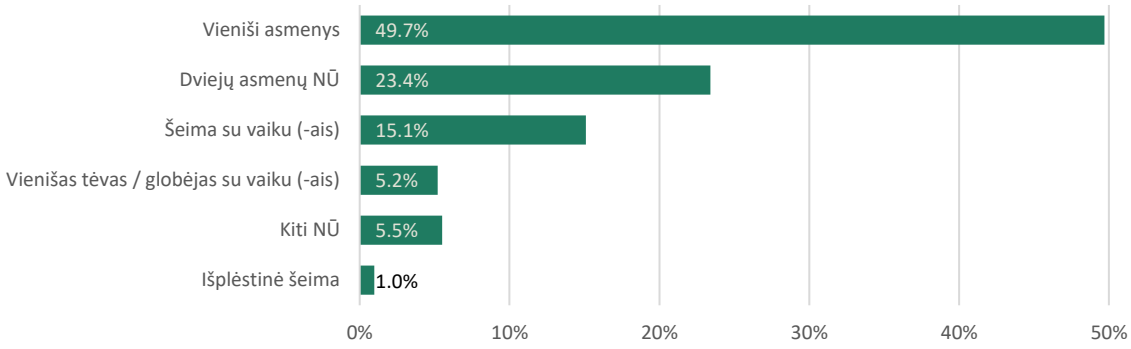


20 paveikslas. B tikslinės grupės pasiskirstymas pagal užimtumą, proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[29] duomenimis

[27] PGS statistinis tyrimas. Prieiga internetu: https://vda.lrv.lt/lt/veiklos–sritys/duomenu–rinkimas/duomenu–rinkimas–is–gyventoju/aprasymai/
[28] Ten pat
[29] Ten pat

1.2.1.3. Tikslinė grupė C

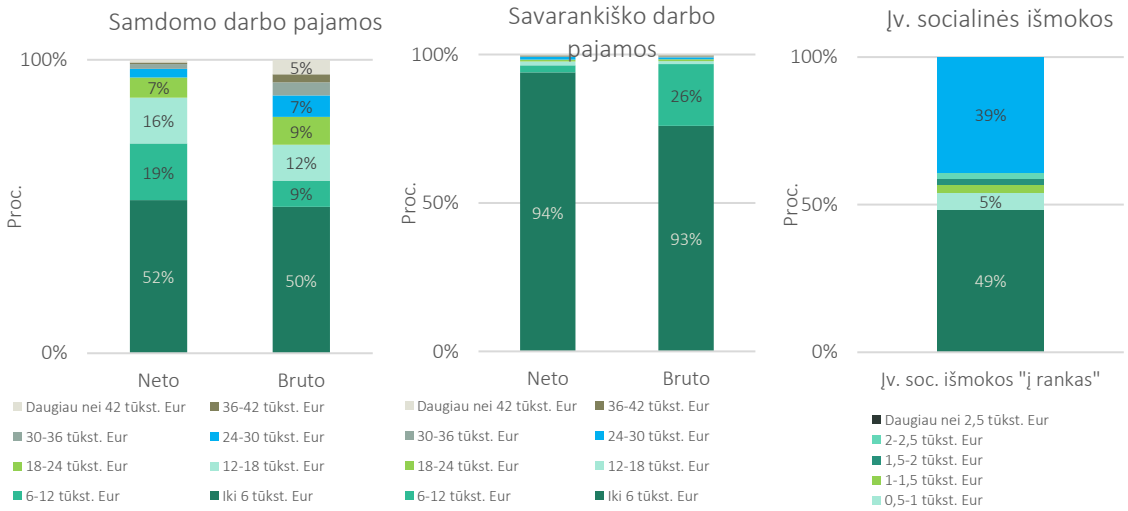
NAMŲ ŪKIO (ŠEIMOS) SUDĖTIS. Dauguma C grupės namų ūkių yra vieno asmens (platesnė namų ūkio sudėtis pateikta 1.7.2. poskyryje). Vienišų suaugusių (18–64 m.) asmenų namų ūkių dalis sudaro 28 proc., o vienišų senjorų – 22 proc. visų C grupės namų ūkių. Dviejų (suaugusių) asmenų namų ūkių dalis sudaro 23 proc. Pažymėtina, kad kiek daugiau nei penktadalyje namų ūkių gyvena nepilnametis asmuo (vaikas (vaikai); 21 proc.) ir ketvirtadalyje – senjorai (25 proc.). Taip pat C grupėje 5 proc. namų ūkių yra vienišų tėvų (globėjų).



21 paveikslas. C tikslinės grupės sudėtis pagal namų ūkio tipus, proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[30] duomenimis

PAJAMOS. Remiantis PGS tyrimo asmenų klausimyno duomenimis, daugiau nei pusė C grupei priskirtų asmenų uždirba daugiau kaip 6 tūkst. Eur per metus (neto; 52 proc.) iš samdomo darbo. Savarankiškai dirbantys asmenys per metus uždirba mažiau – iki 6 tūkst. Eur (neto; 94 proc.). Pažymėtina, kad samdomą darbą dirbančių asmenų dalis yra didesnė nei savarankišką darbą dirbančių (atitinkamai, 94 proc. ir 5 proc.).

Šioje grupėje 85 proc. asmenų gauna įvairias socialines išmokas (pvz., socialinę išmoką bedarbiams, socialinę išmoką senatvėje, socialinę išmoką našlaičiams ir pan.). 49 proc. šių asmenų gauna iki 500 Eur per metus kaip socialinę išmoką, o 39 proc. – daugiau nei 2, 5 tūkst. Eur (žr. toliau pateiktą paveikslą).



22 paveikslas. C tikslinėje grupėje vienam asmeniui tenkančios metinės pajamos bei įvairios socialinės išmokos
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[31] duomenimis

Vidutinės metinės namų ūkio pajamos C tikslinėje grupėje – 21, 8 tūkst. Eur (mediana – 16, 1 tūkst. Eur) arba 12 tūkst. Eur asmeniui (mediana – 9, 4 tūkst. Eur). Vertinant pagal namų ūkio tipą, didžiausios pajamos

[30] PGS statistinis tyrimas. Prieiga internetu: https://vda.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/duomenu-rinkimas/duomenu-rinkimas-is-gyventoju/aprasymai/
[31] Ten pat

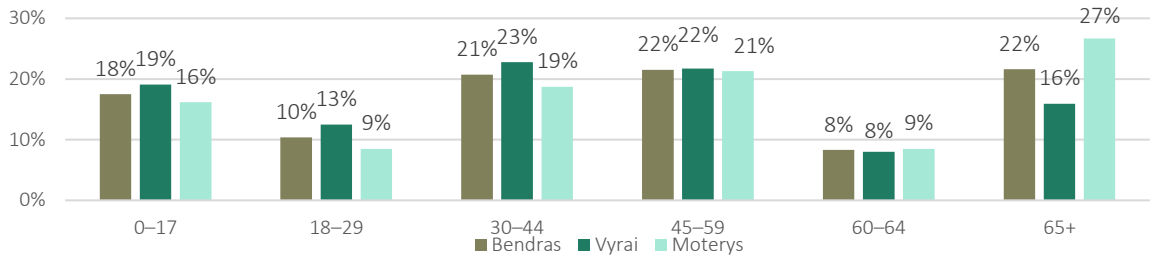
asmeniui tenka išplėstinės šeimos atstovams, vienišiems namų ūkiams ir dviejų pilnamečių asmenų namų ūkiams.

6 lentelė. Vidutinės C grupės pajamos ir pajamų mediana pagal namų ūkio tipus

Namų ūkio tipas	Metinės vidutinės pajamos (neto), Eur		Metinė pajamų mediana (neto), Eur	
	Asmeniui	Namų ūkiui	Asmeniui	Namų ūkiui
Vienišas asmuo	12 705	12 705	9 029	9 029
Dviejų asmenų namų ūkis	12 430	24 861	10 230	20 461
Šeima su vaiku (–ais)	10 903	39 750	9 398	33 519
Vienišas tėvas / globėjas su vaiku (-ais)	9 170	22 178	8 115	17 969
Išplėstinė šeima	13 373	51 730	8 051	34 200
Kiti namų ūkiai	10 871	34 968	9 618	31 075

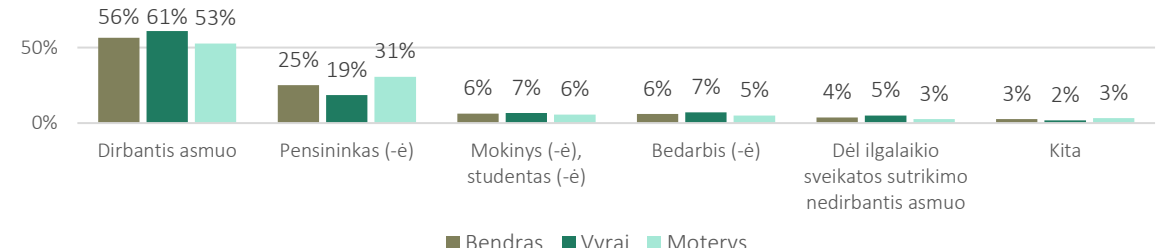
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[32] duomenimis

AMŽIUS. Vidutinis C grupei priskirtų asmenų amžius – 45 m. (mediana – 45 m.). Pažymėtina, kad asmenys iki 45 m. šioje grupėje sudaro 51 proc. (žr. toliau pateiktą paveikslą). Didžiausios pagal amžių grupės yra 30–44 m. (21 proc.), 45–59 m. (22 proc.) ir vyresnių nei 65 m. (22 proc.).



23 paveikslas. C tikslinės grupės sudėtis pagal amžių
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[33] duomenimis

UŽIMTUMAS. Daugiau nei pusė C grupei priskirtų asmenų – dirbantys (56 proc.), penktadalis – pensininkai (25 proc.).

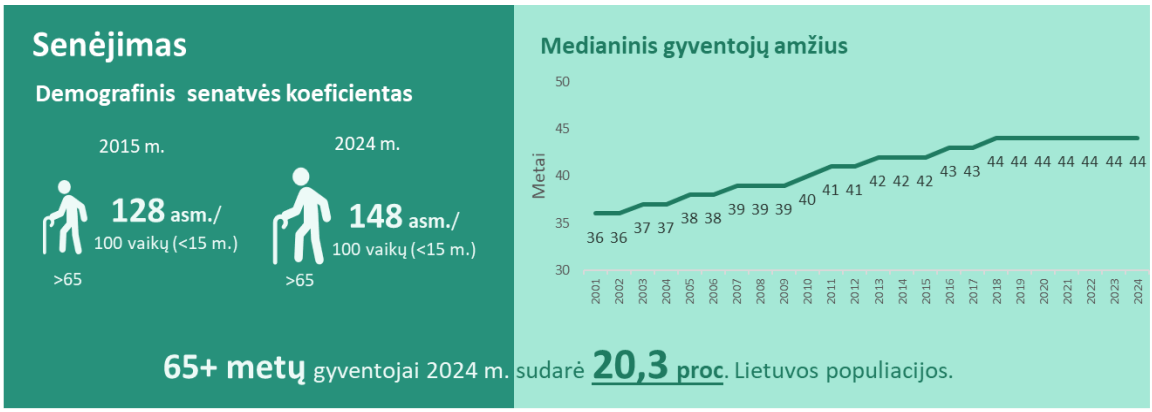


24 paveikslas. C tikslinės grupės pasiskirstymas pagal užimtumą, proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[34] duomenimis

[32] PGS statistinis tyrimas. Prieiga internetu: https://vda.lrv.lt/lt/veiklos–sritys/duomenu–rinkimas/duomenu–rinkimas–is–gyventoju/aprasymai/
[33] Ten pat
[34] Ten pat

1.2.2. Demografiniai veiksniai (senėjimas, jaunų šeimų skaičiaus pokyčiai, migracija) ir jų įtaka ateities būsto poreikiams

SENĖJIMAS. Lietuvos visuomenės senėjimo tendencija nuo 2000 iki 2024 m. padidino 65+ metų šalies gyventojų dalį iki 20,3 proc. Vyresnio amžiaus gyventojų dalies augimą populiacijoje nurodo medianinis gyventojų amžius, kuris nuo 2001 m. (36 m.) išaugo 18,2 proc. iki 44 metų. Tokią tendenciją taip pat parodo per dešimtmetį 13,5 proc. padidėjęs 65+ metų žmonių, tenkančių 100 vaikų iki 15 m., skaičius – tai rodo, kad senyvo amžiaus žmonių ir vaikų dalies santykis Lietuvoje didėja.



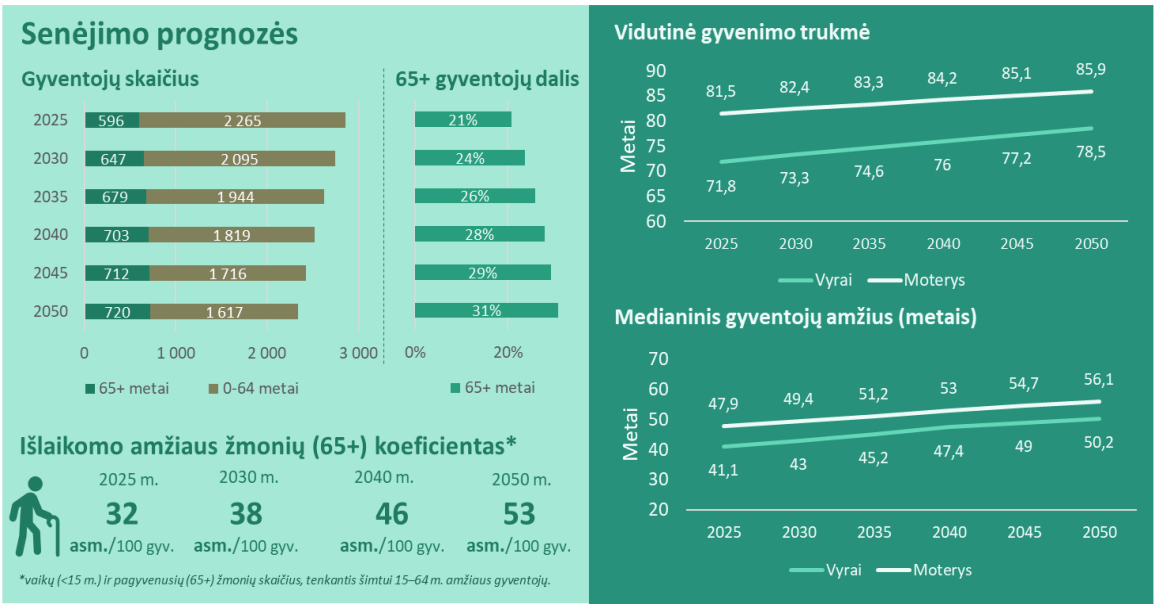
25 paveikslas. Senėjimo rodikliai
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis Oficialiosios statistikos portalo[35] [36] duomenimis

Remiantis Oficialiosios statistikos portalo (toliau – OSP) ir Eurostat duomenimis, ateityje numatomas tolimesnis visuomenės senėjimas – 65+ metų amžiaus gyventojų skaičiaus didėjimas ir jauno amžiaus (iki 25 m.) gyventojų skaičiaus mažėjimas. Remiantis Eurostat gyventojų skaičiaus prognozėmis iki 2050 m., bendras šalies gyventojų skaičius kas 5 metus turėtų mažėti nuo 3,9 iki 4,6 proc., o senyvo amžiaus (65+) žmonių skaičius turėtų padidėti penktadaliu (20,9 proc.) ir 2050 m. sudaryti 30,8 proc. visos populiacijos. Toks gyventojų skaičiaus pokytis turėtų lemti ilgėjančią gyvenimo trukmę – prognozuojama, kad iki 2050 m. moterų gyvenimo trukmė turėtų padidėti 4,4 metais (nuo 81,5 metų 2024 m. iki 85,9 metų 2050 m.), o vyrų vidutinė gyvenimo trukmė – 6,7 metais (nuo 71,8 metų 2024 m. iki 78,5 metų 2050 m.).

Prognozuojama, kad medianinis gyventojų amžius taip pat didės – nuo 2025 m. iki 2050 m. moterų medianinis amžius padidės 8,2 metais iki 56,1 metų, o vyrų – 9,1 metais iki 50,2 metų.

Kartu turėtų padidėti ir išlaikomo amžiaus žmonių koeficientas. Konkrečiai 65+ gyventojų dalis per 25 metus (2025–2050 m.) turėtų padidėti 0,6 karto ir 2050 m. siekti 53 asmenis (65+ metų), tenkančius 100 gyventojų (15–64 m.) (2025 m. koeficientas yra lygus 32 asm. / 100 gyv.).

[35] OSP. Demografinės senatvės koeficientas metų pradžioje. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu–rodikliu–analize?hash=fbee7084–03a9–42c8–9d88–88b8c742cf3c
[36] OSP. Medianinis gyventojų amžius metų pradžioje. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu–rodikliu–analize?hash=f246703a–550b–4668–a5ac–b79b88b78cae



26 paveikslas. Senėjimo prognozės
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[37] [38] [39] ir Eurostat[40] duomenimis

Visuomenės senėjimas Lietuvoje didins poreikį spręsti vyresnio amžiaus žmonių būsto poreikius. Pagrindinės visuomenės senėjimo pasekmės būsto sektoriuje:

- Daugiau mažų butų / 1–2 kamb. būstų — dėl mažėjančių namų ūkių (2013–2022 m. vidutinis namų ūkių dydis sumažėjo nuo 2,3 iki 1,9 asm.) atsiranda poreikis patogiam butui žemesniuose aukštuose arba pastatuose, aprūpintuose liftu[41];
- Prieinamas / universalus dizainas: įėjimai be laiptų, platesnės durys, pritaikyti vonios kambariai, įranga, sveikatos paslaugų pasiekiamumas (renovacija pagal universalaus dizaino principus – vienas iš Ilgalaikės renovacijos strategijos tikslų iki 2050 m.[42]);
- Didėjantis reikalavimas ilgalaikei priežiūrai ir „amžiui–draugiškoms“ gyvenamosioms aplinkoms (paslaugų integracija į gyvenamuosius rajonus)[43].

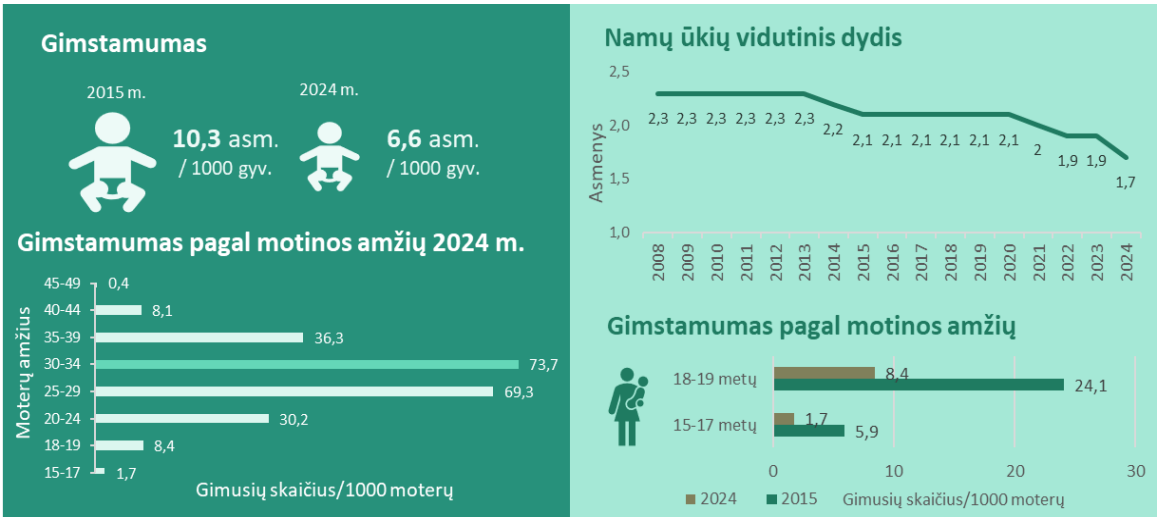
Remiantis kitų valstybių pavyzdžiais, daugiau dėmesio ateityje turės būti skiriama būsto pritaikymui ir renovacijai vyresnio amžiaus žmonių poreikiams, pavyzdžiui:

- skiriant specializuotas subsidijas būsto pritaikymui per renovaciją vyresnio amžiaus žmonėms arba neįgaliesiems;
- teikiant paramą nuomai vyresnio amžiaus žmonėms;

[37] OSP. Vidutinė tikėtina gyvenimo trukmė. Prognozė. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=d6fe02bf-2bb8-4883-82df-c06f35dec300
[38] OSP. Medianinis gyventojų amžius metų pradžioje. Prognozė. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=c2d14dc4-cebd-4555-b5f1-3333751657b6
[39] OSP. Išlaikomo amžiaus žmonių koeficientas metų pradžioje. Prognozė. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=d9c9fe7a-995d-4b96-8867-c0fc4002c4c6
[40] Eurostat. Population on 1st January by age, sex and type of projection. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/da9bf0d6-e5e8-4d42-a879-500de40e0ce6?lang=en&createdAt=2025-10-02T10:54:04Z
[41] OSP. Namų ūkių pajamos ir gyvenimo sąlygos. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/namu-ukiu-pajamos-ir-gyvenimo-salygos
[42] Lietuvos ilgalaikės renovacijos strategija. Prieiga internetu: https://am.lrv.lt/uploads/am/documents/files/STPD/Lietuvos%20ilgalaik%C4%97%20renovacijos%20strategija.pdf
[43] EBPO. Promoting Active Ageing in Lithuania. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2023/06/promoting-active-ageing-in-lithuania_b7d01648/2b4d4cfd-en.pdf

- teikiant tokias išmokas kaip nemokamas elektros energijos prijungimas, maisto subsidijos ir neapmokestinamos nuomos subsidijos[44].

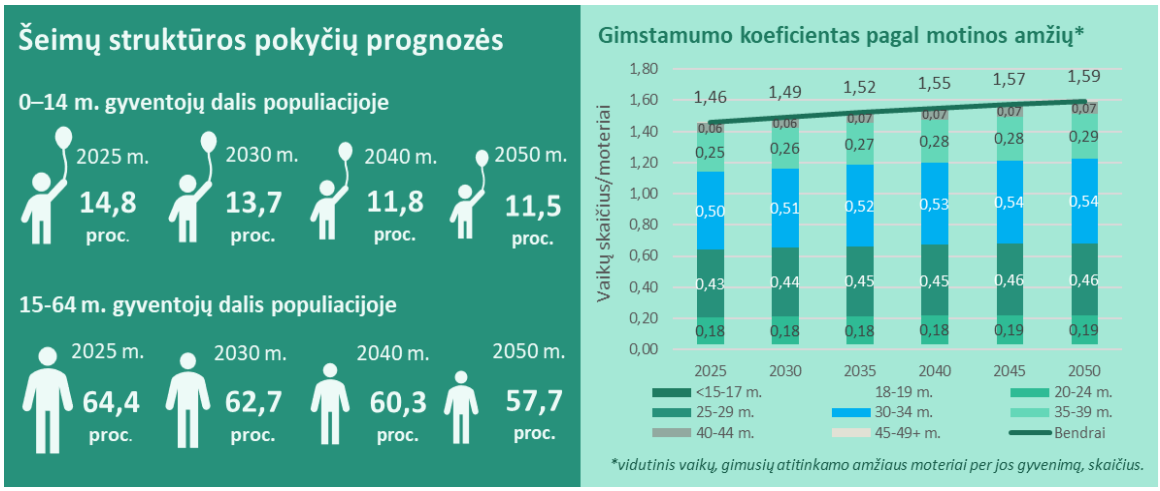
JAUNŲ ŠEIMŲ SKAIČIAUS POKYČIAI. Ryškiausi pastarojo laikotarpio pokyčiai šeimos atžvilgiu Lietuvoje yra gimstamumo ir šeimos namų ūkio mažėjimas ir amžiaus, kuriuo susilaukiama vaikų, didėjimas. Per dešimtmetį gimstamumas sumažėjo itin ryškiai (35,9 proc.) ir 2024 m. siekė 6, naujagimius 1000 gyventojų. Tai buvo vienas iš pagrindinių mažėjančio namų ūkio dydžio veiksnių – nuo 2008 m., kai vidutinį namų ūkį sudarė 2,3 asmenys, šis rodiklis sumažėjo iki 1,7. Galiausiai, pastebima vėlesnio gimdymo amžiaus tendencija: didžiausias gimstamumo rodiklis 2024 m. fiksuojamas 30–34 m. moterų amžiaus grupėje. Kita vertus, šis santykinis padidėjimas nulemtas gimstamumo sumažėjimo moterų iki 20 m. grupėje: lyginant su 2015 m., 3,5 kartus sumažėjo 15–17 m. gimdyvių ir 2,9 kartus – 18–19 m. gimdyvių skaičius.



27 paveikslas. Jaunų šeimų skaičiaus ir struktūros rodikliai
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[45] [46] [47] duomenimis

Remiantis OSP ir Eurostat prognozėmis dėl tolimesnio šeimų struktūros pokyčio ateityje, pasitelkiamos gyventojų amžiaus struktūros projekcijos – remiantis jomis, per 25 m. (2025–2050 m.) 0–14 m. gyventojų dalis sumažės 3,3 proc. punktais, o 15–64 m. gyventojų dalis – 6,7 proc. punktais. Tai reiškia, jog visuomenės senėjimas mažins vaikų, jaunų ar vidutinio amžiaus žmonių, nepilnamečių vaikų tėvų dalį populiacijoje. Nepaisant mažėjančios prognozuojamos vaikų dalies populiacijoje, gimstamumo koeficientas 15 metų perspektyvoje turėtų nežymiai didėti ir nuo 2030 m. viršyti 1,5 vaikų, tenkančių moteriai per jos gyvenimą, skaičių. Didžiausias gimstamumo rodiklis toliau bus fiksuojamas 30–34 m. moterų amžiaus grupėje.

[44] European Construction Sector Observatory. Housing affordability and sustainability in the EU. Prieiga internetu: https://single-market-economy.ec.europa.eu/system/files/2021-02/ecso_ar_housing_affordability_2019_0.pdf
[45] OSP. Bendrasis gimstamumo rodiklis. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=efe2d2f4-3df6-4bf1-b4ed-28790b820632
[46] OSP. Gimstamumo rodiklis pagal motinos amžių. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=29b4fece-3f7a-4b17-80dd-48dfb61505cb
[47] OSP. Namų ūkių vidutinis dydis. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=265dda4b-6829-4706-9a7d-58370c2dd046



28 paveikslas. Jaunų šeimų skaičiaus ir struktūros prognozės
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[48] ir Eurostat[49] duomenimis

Mažėjantis šeimos dydis ir besikeičianti jos struktūra (mažėja namų ūkių dydis, vėliau gimstantys vaikai, atsiranda daugiau vienišų tėvų[50]) keičia vidutinį būsto poreikį pagal plotą, kambarių skaičių ir vietą. Pagrindinės tokių tendencijų pasekmės:

- Auganti paklausa mažesniems (1–2 kamb.) ir vidutinio dydžio (2–3 kamb.) būstams, pritaikytiems mažesniems namų ūkiams, jaunoms šeimoms su mažiau vaikų arba poroms be vaikų. Tai dar labiau gali didinti būsto neprieinamumą tarp šių grupių, ypač vieno asmens ir vienišų tėvų namų ūkiams, kurie patiria didžiausią skurdo rizikos grėsmę[51];
- Auganti būstų paklausa didesniuose miestuose, jauniems žmonėms persikeliant į miestus – tarp jaunų (18–35 metų) žmonių, kurie šiuo gyvenimo laikotarpiu perka pirmąjį būstą ir / ar kuria šeimą; tai dar labiau gali didinti būsto neprieinamumą[52].

Remiantis kitų valstybių pavyzdžiais, daugiau dėmesio ateityje galėtų būti skiriama būsto pritaikymui ir renovacijai besikeičiančios struktūros jaunų šeimų poreikiams, pavyzdžiui:

- Didinti mokesčius už tuščią ir antrą nekilnojamąjį turtą, kas paskatintų savininkus juos parduoti arba išnuomoti. Tokios priemonės galimos taikyti įvertinus būsto paklausos ir pasiūlos balansą ir kartu su jau taikomomis priemonėmis kaip, pavyzdžiui, pirmojo būsto paskolos, galėtų padaryti būsto nuosavybę labiau prieinamą konkrečioms siauresnėms tikslinėms grupėms (pavyzdžiui, pirmą kartą perkantiems būstą arba jaunoms šeimoms);
- Kurti palankias mokesčių lengvatas investuotojams, finansuojantiems būsto statybą ar renovaciją, kuri skatintų senų, apleistų būstų renovaciją, ypač didesniuose miestuose[53].

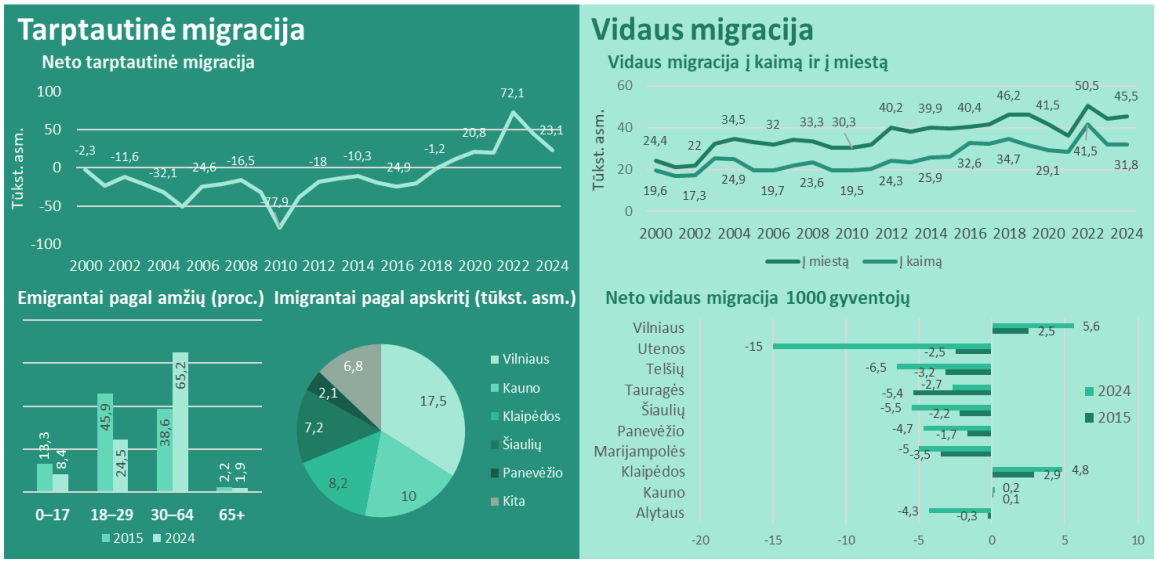
MIGRACIJA. Pastaruoju laikotarpiu Lietuvoje didėjantys tiek tarptautinės, tiek vidaus migracijos srautai didina gyvenančiųjų Lietuvoje, ypač didžiuosiuose miestuose, skaičių. Tai, kad pastarąjį penkmetį daugiau atvyksta

[48] OSP. Gyventojų amžiaus struktūra metų pradžioje. Prognozė. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=3c0020c4-214e-4de8-ab66-8151a8c950ba
[49] Eurostat. Assumptions for fertility rates by age and type of projection. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/454c9762-1e32-4406-8852-154ba24e611d?lang=en&createdAt=2025-10-02T11:06:11Z
[50] OSP. Gyvi gimę kūdikiai santuokos neįregistravusiems tėvams. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=abe3ae38-b748-49ce-aed1-15758af5a406
[51] OSP. Namų ūkių pajamos ir gyvenimo sąlygos. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/namu-ukiu-pajamos-ir-gyvenimo-salygos
[52] Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija. Būsto įperkamumas: visuomenė pasigenda tikslingesnės Lietuvos būsto politikos. Prieiga internetu: https://lntpa.lt/en/news/housing-affordability-society-misses-a-more-targeted-housing-policy-in-lithuania
[53] European Construction Sector Observatory. Housing affordability and sustainability in the EU. Prieiga internetu: https://single-market-economy.ec.europa.eu/system/files/2021-02/ecso_ar_housing_affordability_2019_0.pdf

į Lietuvą nei iš jos išvyksta, rodo nuo 2019 m. esantis teigiamas tarptautinės migracijos rodiklis, kuris buvo rekordiškai didelis 2022 m. (72,1 tūkst. asm.), daugiausiai dėl priimtų karo pabėgėlių iš Ukrainos. 2022 m. į šalį imigravo 66,7 tūkst. ukrainiečių (76,3 proc. visų imigrantų), o tai buvo 3 kartais daugiau nei 2021 m.[54]. 2024 m. tarptautinės migracijos rodiklis vėl nusileido iki 23,1 tūkst. asm. dėl sumažėjusių pabėgėlių iš Ukrainos (ir Baltarusijos) srautų, tačiau vis tiek išliko didesnis nei 2020 m., prieš migracijos piką.

Nuo 2015 m. taip pat beveik dvigubai sumažėjo jaunų (18–29 m.) žmonių, išvykstančių iš Lietuvos dalis. Iš 51, 4 tūkst. imigrantų, apie trečdalis (33, 8 proc.) atvyko į Vilniaus apskritį, dar trečdalis (35, 1 proc.) – į Kauno ir Klaipėdos apskritis. Vadinasi, didžioji dalis asmenų imigravo į didžiuosius Lietuvos miestus.

Vidaus migracija, tiek į kaimo, tiek į miesto vietoves, taip pat didėjo nagrinėjamu laikotarpiu, nors imigracija į kaimus visada išliko mažesnė nei į miestus. Didžiausias teigiamas neto vidaus migracijos rodiklis 2024 m. fiksuotas Vilniaus apskrityje (5,6 asm. / 1000 gyv.), o didžiausias neigiamas – Utenos apskrityje (–15 asm. / 1000 gyv.), kurioje šis rodiklis taip pat labiausiai pakito per dešimtmetį – nuo 2015 m. sumažėjo 6 kartus.

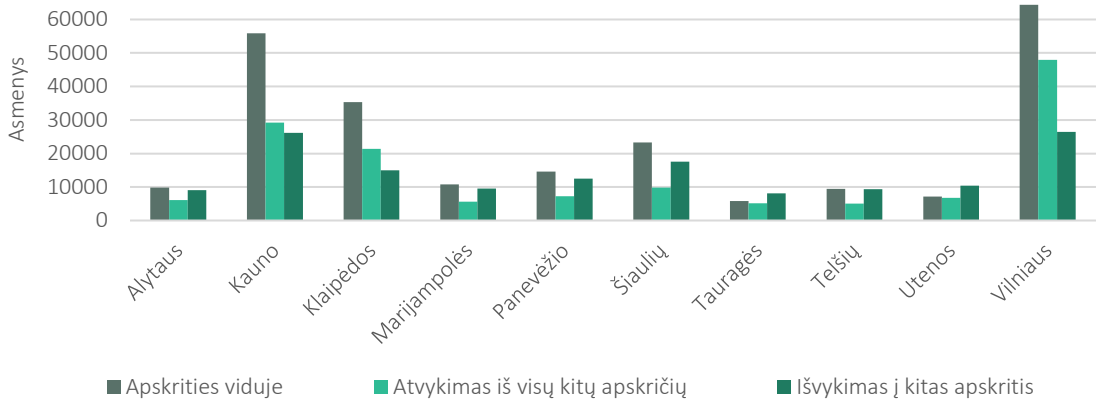


29 paveikslas. Tarptautinės ir vidaus imigracijos rodikliai
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[55 56 57 58 59] duomenimis

Kauno, Klaipėdos ir Vilniaus apskrityse nustatytas teigiamas gyventojų prieaugis (t. y. daugiau gyventojų atvyksta nei išvyksta), tuo tarpu kitose apskrityse gyventojų skaičius mažėja. Daugumoje apskričių taip pat vyksta vidinė migracija, kai gyventojai juda apskrities viduje. Remiantis OSP duomenimis, daugiau gyventojų išvyksta į miesto vietoves nei į kaimo vietoves (2024 m. duomenimis 45,5 tūkst. išvyko į miestą, o 31,8 tūkst. išvyko į kaimą)[60]. **Taigi, tiek tarptautinė, tiek vidaus migracija, į Lietuvą didėja, tačiau ji daugiau paliečia**

[54] OSP. Lietuvos gyventojai (2023 m. leidimas). Tarptautinė migracija. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lietuvos-gyventojai-2023/gyventoju-migracija/tarptautine-migracija
[55] OSP. Neto tarptautinė migracija. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=ff66c9f8-0b93-4aaf-a10e-2c316afa138f
[56] OSP. Emigrantai. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=e593a956-7b46-4a45-af68-6d2125743fa4
[57] OSP. Imigrantai. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=5dd699ea-031d-4b1d-81d3-2137e40e9c80
[58] OSP. Gyventojų vidaus migracija. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=fa7ad2e7-d98a-4465-b6ef-e12f2feb2c96
[59] OSP. Neto vidaus migracija. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=570916fd-69d8-43b8-8dc7-11c68d85005d
[60] OSP. Gyventojų vidaus migracija. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=2c952c62-7035-43d3-b614-fd59ab2602ed

didžiuosius miestus, o į mažuosius miestus naujų gyventojų srautas yra mažesnis nei vietinių emigracija ir demografinis gyventojų mažėjimas, todėl ten populiacija mažėja.



30 paveikslas. Lietuvos vidaus migracija 2020–2024 m., asm.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[61] duomenimis

Miestai traukia gyventojus, nes juose vienoje vietoje galima patenkinti daug poreikių (darbas, sveikatos paslaugos, švietimas, pramogos, kultūra, susisiekimas ir pan.), todėl vyksta urbanizacija – gyventojų koncentracija miestuose auga. Kita vertus, pastebima ir suburbanizacijos tendencija, kuomet namų ūkiai iš miestų kraustosi į užmiestį. Galiausiai, regioninės politikos tikslai gerinti regionų ekonomines ir gyvenimo sąlygas skatina darbo vietų kūrimą, investicijas į infrastruktūrą ir paslaugų (pvz., švietimo, sveikatos) prieinamumą, todėl regionai siekia išlaikyti gyvenimo ir darbo sąlygų patrauklumą esamiems, išvykusiems ar norintiems atvykti namų ūkiams.

Remiantis PGS tyrimo duomenimis migracija, urbanizacija ir regionų plėtra turi įtakos tikslinių grupių pasiskirstymui. Jauni asmenys (dažnu atveju A grupė) dažniau koncentruojasi didžiuosiuose miestuose dėl geresnių karjeros galimybių ir aukštesnių pajamų. B tikslinei grupei priklauso vyresnio amžiaus gyventojai, kurių didžioji dalis gyvena kaimo vietovėse, o jų pajamos nėra didelės, todėl jiems svarbi prieiga prie socialinių paslaugų ir infrastruktūros. Kita vertus, keisti gyvenamąją vietą šiai grupei būtų sunku dėl garbaus amžiaus, ribotų finansinių galimybių bei nusistovėjusių socialinių ryšių. C grupės atstovai, nuosavo būsto savininkai, didžiąja dalimi yra patenkinti turimu būstu, todėl jiems aktualios darbo galimybės (t. y. palaikyti finansinį stabilumą) bei patogi, jų gyvenimo poreikius atitinkanti infrastruktūra.

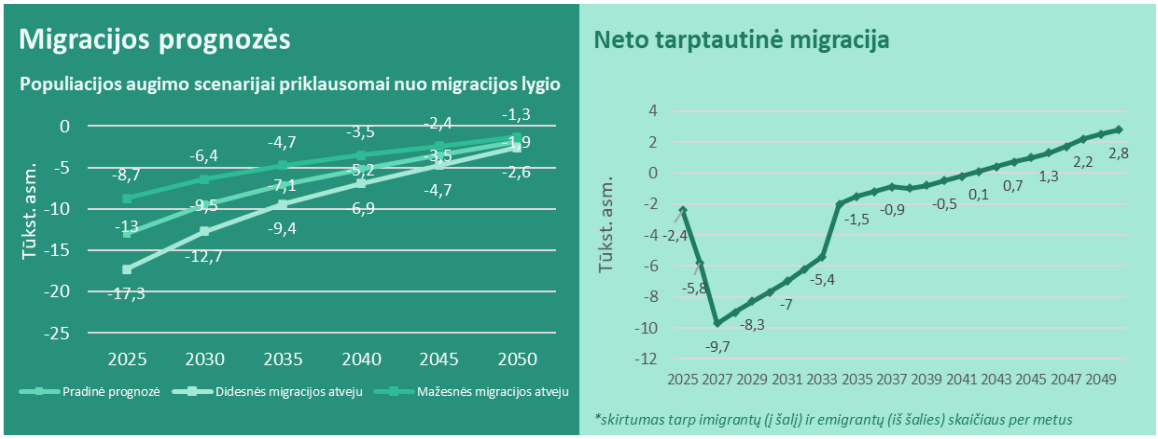
Migracija, urbanizacija ir regioninė plėtra turi įtakos gyventojų pasiskirstymui Lietuvoje. Tikslinės grupės pasižymi skirtingomis mobilumo galimybėmis, priklausomai nuo namų ūkio amžiaus, finansinių galimybių. Pažymėtina, kad didžioji dalis A ir C tikslinių grupių gyvena miestų vietovėse (atitinkamai, 67 proc. ir 70 proc.), o B tikslinė grupė – kaimo vietovėse (64 proc.). Šis pasiskirstymas yra tolygus visose Lietuvos apskrityse.

Analizuojant OSP migracijos prognozes Lietuvoje 25 metų perspektyvoje, matoma, kad po didelės migracijos bangos į Lietuvą (po 2022–2023 m.) migracijos rodikliai sumažėjo. Remiantis OSP prognoze, numatoma, kad neto tarptautinės migracijos rodiklis iki 2027 m. reikšmingai sumažės iki –9,7 tūkst. Po 2027 m. neto tarptautinė migracija vėl pradės kilti ir nuo 2040 m. pasieks teigiamą rodiklio reikšmę, o 2050 m. jau sieks 2,8 tūkst. asm.

Remiantis Eurostat sudarytais populiacijos kitimo scenarijais, matoma, jog šalies populiacija iki 2050 m. sumažės, nepriklausomai nuo migracijos srautų lygio. 2025–2050 m., pritaikant bazinius migracijos srautus, populiacijos pokytis turėtų tapti mažiau neigiamas ir 2050 m. siekti –1,9 tūkst. asm. (lyginant su 2025 m. – 13 tūkst. asm. pokyčiu). Didesnės migracijos atveju (t. y. jei daroma prielaida, kad migracija kiekvienais metais bus 33 proc. didesnė nei bazinėse prielaidose), numatoma, kad 2050 m. populiacijos pokytis bus –1,3

[61] OSP. Gyventojų vidaus migracija. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=2c952c62-7035-43d3-b614-fd59ab2602ed

tūkst. asm. (kai 2025 m. numatomas –8,7 tūkst asm. pokytis), o mažesnės migracijos atveju (t. y., jei daroma prielaida, kad migracija kiekvienais metais bus 33 proc. mažesnė nei bazinėse prielaidose), 2050 m. numatomas –2,6 tūkst. asm. pokytis (kai 2025 m. numatomas –17,3 tūkst. asm. pokytis).



31 paveikslas. Migracijos prognozės
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis Eurostat[62] ir OSP[63] duomenimis

Ryškiausios demografinės tendencijos Lietuvoje apima mažėjantį gimstamumą ir jaunų žmonių skaičių, visuomenės senėjimą, taip pat didesnius tarptautinės migracijos srautus. Šiame poskyryje analizuojama, kaip senėjimo, jaunų šeimų skaičiaus pokyčių ir migracijos tendencijos gali paveikti būsto poreikius Lietuvoje.

Didesnė tarptautinė ir / ar vidinė migracija į didžiuosius miestus bent iš dalies kompensuoja natūralų gyventojų skaičiaus mažėjimą, tačiau kartu didina būsto paklausą (daugiausiai nuomos, trumpalaikio būsto). Regionuose mažėjantis gyventojų skaičius dėl neigiamų migracijos tendencijų[64,65] mažina būsto paklausą. Pagrindinės tokių tendencijų pasekmės:

- Auganti paklausa trumpalaikei būsto nuomai – reikalinga daugiau laikinų prieinamos rinkos kainos būsto pasirinkimų (pavyzdžiui, bendruomeniški būstai „co–living“[66]);
- Didėjantys regioniniai skirtumai būsto (nuomos) rinkoje – kadangi tarptautinių ir / ar vidinių migrantų koncentracija didmiesčiuose toliau kils, gali formuotis pasiūlos trūkumas, o tai mažins prieinamumą ir didins būsto nepriteklių ypač tarp pažeidžiamų grupių[67].

Daugiau dėmesio ateityje turėtų būti skiriama:

- Miestų plėtros valdymo (tankumas, aukštingumas, infrastruktūros vystymas) užtikrinimui, kuris turėtų efektyviai įgalinti naujos pasiūlos atsiradimą[68];
- Garantijų schemų (pvz., garantuoto depozito ar nuomos garantijų) plėtros apsvarstymui;

[62] Eurostat. Assumptions for net migration by age, sex and type of projection. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/a670e169-c7eb-485f-8f6a-fff614de133f?lang=en&createdAt=2025-10-02T11:34:14Z

[63] OSP. Neto tarptautinė migracija. Prognozė. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=54f94bef-4b82-408b-8abb-e782a1708c 54

[64] OSP. Gyventojų vidaus migracija. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=26e96aad-5e56-4a93-9ac9-873201092415

[65] OSP. Neto migracija. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=794ec51b-3903-4e07-975e-bb1efa1adb0b

[66] Kaip būsto prieinamumą veikia nuomos rinka? Metinė LB nekilnojamojo turto konferencija 2024. Prieiga internetu: https://www.lb.lt/uploads/documents/files/Kvainickas.pdf

[67] LB. 2024 m. būsto įperkamumo tyrimas. Prieiga internetu: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/46802_ab7b2fff4b5112d245da73c470160dca.pdf

[68] LB. Tyrimas: ilgalaikį būsto įperkamumą gerintų tvari paklausa ir lanksti pasiūla, reikia kryptingos ir bendros būsto politikos. Prieiga internetu: https://www.lb.lt/lt/naujienos/tyrimas-ilgalaiki-busto-iperkamuma-gerintu-tvari-paklausa-ir-lanksti-pasiula-reikia-kryptingos-ir-bendros-busto-politikos

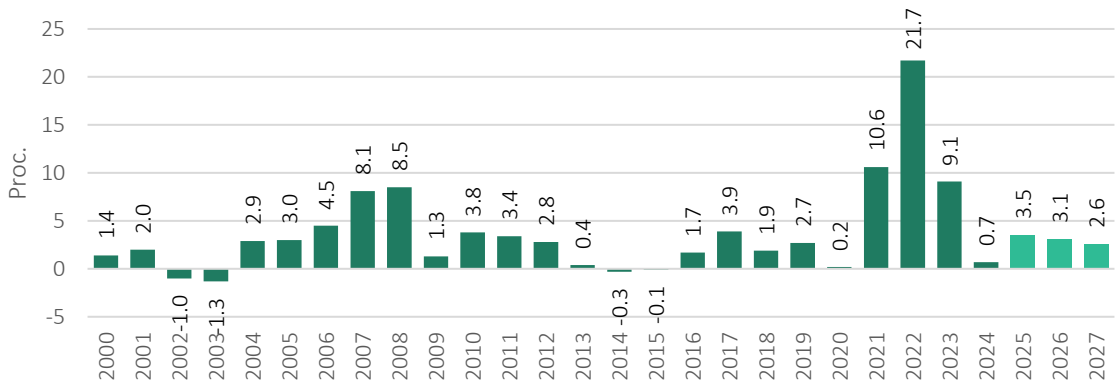
- Papildomo fondo, kuriuo galėtų būti padengiamos investicijos į būsto, skirto nuomai, projektus, socialinio būsto plėtrą, sukūrimui.[69]

1.2.3. Ekonominės tendencijos (infliacija, darbo rinkos pokyčiai, pajamų nelygybė) ir jų poveikis tikslinėms grupėms

INFLIACIJA. Infliacija mažina realias pajamas, todėl, jei nominalios pajamos neauga taip greitai kaip kainos, disponuojamų pajamų reali vertė krenta, o būsto prieinamumo kontekste tai reiškia mažesnes galimybes padengti būsto išlaidas (ypač paveikiant žemų pajamų asmenų segmentą). Infliacijos tendencijos vertinamos, remiantis šiais rodikliais:

- metinė infliacija (proc.);
- infliacija pagal vartotojų kainų indeksų (toliau – VKI) kategorijas (būstas, vanduo, elektra, dujos ir kitas kuras).

2022 m. Lietuvoje fiksuota didžiausia nuo 2000 m. vidutinė metinė infliacija (21,7 proc.), kuri 2023 m. sumažėjo iki 9,1 proc., o 2024 m. – iki 0,7 proc.[70]. Lietuvos bankas (toliau – LB) prognozuoja, kad 2025 m. infliacija bus didesnė, bet vėl stabiliai mažės iki 2027 m. **Teigiama infliacija lemia, jog didėja gyventojų išlaidos prekėms ir paslaugoms. Tai gali lemti sunkumus (jei gyventojų pajamos didėja mažesniu tempu) išlaikant būstą, mažinti galimybes įsigyti būstą** dėl prastėjančių galimybių tiek susitaupyti pradiniam įnašui, tiek bendrai investicijoms, reikalingoms būstui įsigyti.

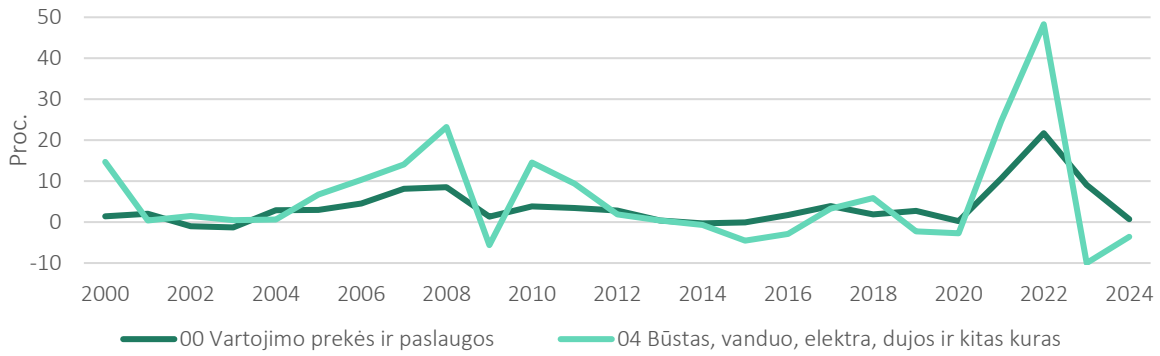


32 paveikslas. Vidutinė metinė infliacija ir jos prognozė (2025–2027 m.)
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[71] ir LB[72] duomenimis

Būsto / komunalinių kainų vidutinis metinis infliacijos lygis nagrinėjamu laikotarpiu pasižymėjo didesniais svyravimais nei bendros infliacijos. 2021–2022 m. fiksuojamas itin ryškus infliacijos padidėjimas, nulemtas Covid–19 pandemijos ir plataus masto invazijos į Ukrainą, dėl kurio ženkliai išaugo žaliavų ir energetinių produktų kainos. Tuo pat periodu pastebimas ir ryškus būsto kainų didėjimas. 2023 m., stabilizavusis žaliavų ir energetikos produktų kainoms, būsto, vandens, elektros ir kito kuro kainos krito. Būsto išlaidų kainų vidutinė metinė infliacija 2024 m. siekė 3,6 proc. Būsto prieinamumo kontekste didėjančios su būsto

[69] Europos Investicijų Bankas. The potential for financial instruments supporting migrant integration. Country report – Lithuania. Prieiga internetu: https://www.fi-compass.eu/library/market-analysis/potential-financial-instruments-supporting-migrant-integration-lithuania
[70] OSP. Vidutinė metinė infliacija, apskaičiuota pagal VKI. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=bb6da139-98e3-4026-954b-c3137be22410
[71] OSP. Vidutinė metinė infliacija. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=4fce7944-1f8b-47b3-ae49-b5130292ee9f
[72] LB. Vidutinė metinė infliacija (prognozė). Prieiga internetu: https://www.lb.lt/lt/grafikai/vidutine-metine-infliacija-prognoze

išlaikymu susijusios išlaidos lemia gyventojų sunkumus išlaikant būstą ir didina paramos šioms išlaidoms padengti poreikį.

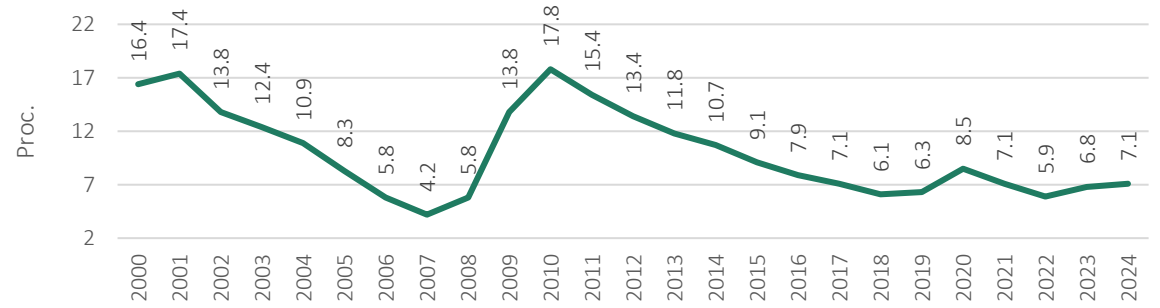


33 paveikslas. Bendros vidutinės metinės infliacijos ir būsto išlaidų kainų (būsto, vandens, elektros ir kt.) vidutinės metinės infliacijos, apskaičiuotos pagal vartotojų kainų indeksą, palyginimas 2023–2024 m.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[73] duomenimis

DARBO RINKOS POKYČIAI. DARBO RINKOS POKYČIŲ TENDENCIJOS VERTINAMOS, REMIANTIS ŠIAIS RODIKLIAIS:

- nedarbo lygis (proc.);
- ilgalaikio nedarbo lygis (proc.);
- užimtumo lygis (proc.).

Nedarbo lygis (proc.) – nustatyta, kad 2000–2024 m. laikotarpiu bendras nedarbo lygis sumažėjo daugiau nei per pusę, arba 9,3 proc. punktais. Didžiausias nedarbo lygis (17,8 proc.) nagrinėjamu laikotarpiu fiksuojamas 2010 m., po 2008–2009 finansinės krizės, po, kurios jis nuosekliai mažėjo (su šiokiu tokiu padidėjimu 2020 m., prasidėjus COVID–19 pandemijai) ir 2024 m. siekė 7,1 proc.



34 paveikslas. Bendras nedarbo lygis, proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[74] duomenimis

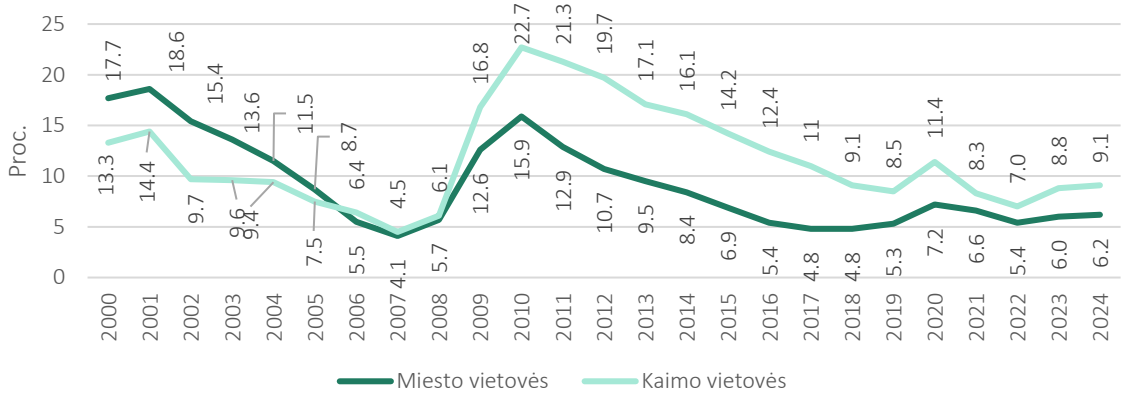
Taip pat pastebima tendencija, jog miestuose nedarbo lygis sumažėjo daugiau nei kaimo vietovėse. Miestuose nedarbo lygis buvo aukštesnis nei kaimo vietovėse iki 2006 m. Pastebimos šios tendencijos: nuoseklus nedarbo lygio kritimas iki 2007 m., staigus augimas iki 2020 m., mažėjimas iki 2020 m. bei lygio svyravimai nuo 2020 m. Verta pažymėti, kad 2024 m. fiksuojamas nedarbo lygis yra padidėjęs nuo 2018–2019 m. tiek miesto (1,4 proc. punktais), tiek kaimo (0,6 proc. punktais) vietovėse.

- Nuo 2000 m. nedarbo lygis miesto vietovėse sumažėjo beveik trigubai (2,9 kartus). Didžiausias jis buvo 2001 m. (18,6 proc.) ir pasiekė mažiausią reikšmę (4,1 proc.) 2007 m. Po 2010 m., kai

[73] OSP. Vidutinė metinė infliacija. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=4fce7944-1f8b-47b3-ae49-b5130292ee9f
[74] OSP. Nedarbo lygis. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=d3125898-9cf2-41ff-bbea-5af7081985a0

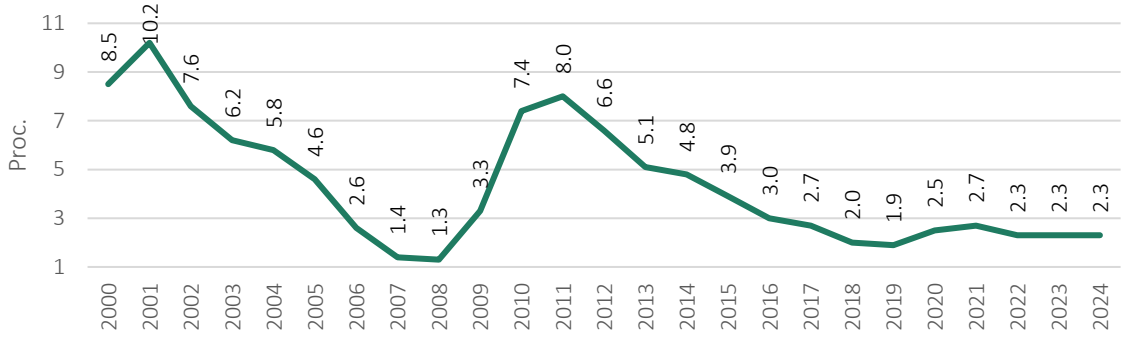
pasiekta 15,9 proc. reikšmė, nedarbo lygis miesto vietovėse mažėjo ir 2024 m. siekė 6,2 proc. Nuo 2020 m. nedarbo lygis kinta nuo 5 iki 7 procentų.

- Nuo 2000 m. nedarbo lygis kaimo vietovėse sumažėjo 4,2 proc. punktais (31, 6 proc.) 2006 m. nedarbas kaime pralenkė miestus, nors 2007 m. jis pasiekė mažiausią reikšmę (4,5 proc.). Dėl ekonominės krizės užfiksuotas spartus išaugimas (2010 m. – 22,7 proc.) Po 2010 m. nedarbo lygis kaimo vietovėse mažėjo ir 2024 m. siekė 9,1 proc. Nuo 2020 m. nedarbo lygis kinta nuo 7 iki 11 procentų.



35 paveikslas. Nedarbo lygis miesto ir kaimo vietovėse, proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[75] duomenimis

Ilgalaikio nedarbo lygis[76] – nuo 2000 m. rodiklis sumažėjo 6,2 proc. punktais ir 2024 m. siekė 2,3 proc. Kaip ir su bendru nedarbo lygiu, smarkiai sumažėjęs ilgalaikis nedarbas 2008 m. (1,3 proc.) dėl 2008–2009 m. finansinės krizės reikšmingai išaugo iki 8 proc. (2011 m.). Vėlesniu laikotarpiu ilgalaikio nedarbo lygis nuosekliai mažėjo, tačiau nuo 2018 m. stabilizavosi ir neviršija 3 procentų. Ši tendencija būsto prieinamumo kontekste yra teigiama, nes nurodo, jog Lietuvoje ilgai darbo neturinčių asmenų, kuriems reikalinga valstybės parama, skaičius pastaruoju metu išlieka stabiliai mažas.



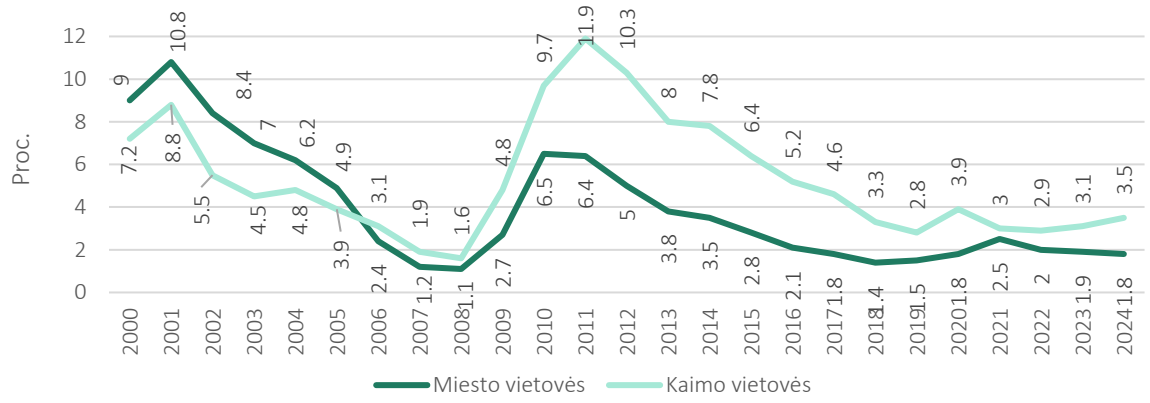
36 paveikslas. Ilgalaikio nedarbo lygis, proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[77] duomenimis

Taip pat kaip ir nedarbo lygis, ilgalaikio nedarbo lygis nagrinėjamu laikotarpiu reikšmingiau sumažėjo miestuose nei kaimo vietovėse. Miestuose ilgalaikio nedarbo lygis buvo aukštesnis nei kaimo vietovėse iki 2006 m., o 2024 m. rodiklio reikšmė kaimo vietovėse buvo du kartus didesnė nei miesto vietovėse. Ilgalaikio nedarbo tendencijos atitinka bendro nedarbo lygio kaitą Lietuvoje. Verta pažymėti, kad 2024 m. ilgalaikio

[75] OSP. Nedarbo lygis. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=d3125898-9cf2-41ff-bbea-5af7081985a0
[76] Remiantis OSP Gyventojų užimtumo statistinio tyrimo metodika, ilgalaikiu bedarbiu laikomas bedarbis, ieškantis darbo vienerius metus ar ilgiau.
[77] OSP. Ilgalaikio nedarbo lygis. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=4019ca7a-dc55-49d5-90cd-0b6de6bc365b

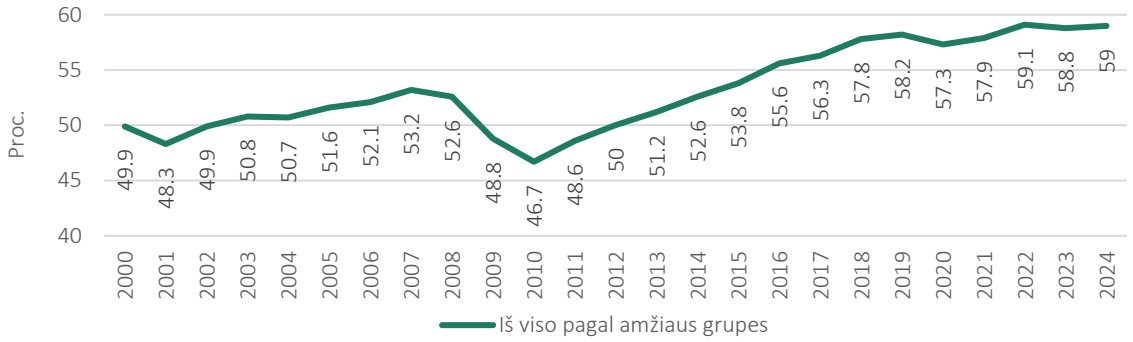
nedarbo lygis yra šiek tiek padidėjęs nuo 2018 m. tiek miesto (0,4 proc. punktais), tiek kaimo (0,2 proc. punktais) vietovėse.

- Nuo 2000 m. ilgalaikio nedarbo lygis miesto vietovėse sumažėjo 7,2 proc. punktais (5 kartus). Nuo 2001 m. (10, 8 proc.) ilgalaikis nedarbas pasiekė itin mažą reikšmę (1,1 proc.) 2008 m. po staigaus pakilimo iki 6,5 proc. (2010 m.), ilgalaikio nedarbo lygis miesto vietovėse mažėjo iki 2018 m. (1,4 proc.). Nuo to laiko fiksuotas pakilimas iki 2,5 proc. (2021 m.), o 2024 m. siekė 1,8 proc.
- Nuo 2000 m. ilgalaikio nedarbo lygis kaimo vietovėse sumažėjo daugiau nei dvigubai (arba 3,7 proc. punktais). 2008 m. pasiekta itin maža reikšmė (1,6 proc.), po staigaus pakilimo iki 11,9 proc. (2011 m.) kaimo vietovėse, ilgalaikio nedarbo lygis kaimo vietovėse mažėjo iki 2019 m. (2,8 proc.), o 2024 m. siekė 3,5 proc.



37 paveikslas. Ilgalaikio nedarbo lygis miesto ir kaimo vietovėse, proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[78] duomenimis

Užimtumo lygis – nagrinėjamu laikotarpiu (2000–2024 m.) pastebima didėjančio užimtumo lygio tendencija. Nuo 2000 m., kai šalyje fiksuota pusė visų 15–64 m. amžiaus užimtų gyventojų, rodiklio reikšmė padidėjo 9,1 proc. punktais ir 2024 m. siekė 59 proc. Nuo mažiausios rodiklio reikšmės (46, 7 proc.) 2010 m., didžiausia reikšmė pasiekta 2022 m. (59,1 proc.) bei fiksuojamas rodiklio stabilizavimasis.

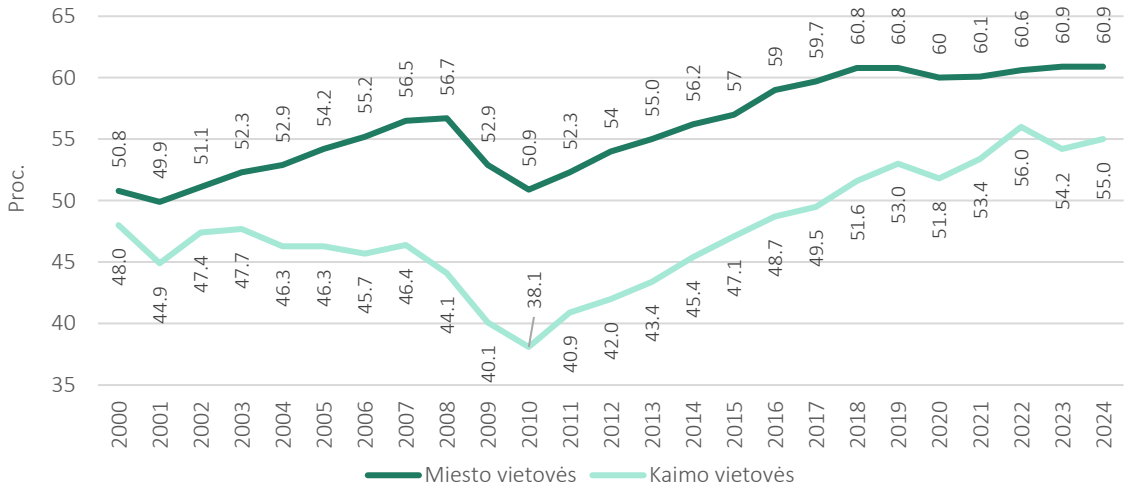


38 paveikslas. Bendras užimtumo lygis, proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[79] duomenimis

Lyginant užimtumo lygį tarp miesto ir kaimo vietovių, matoma, jog užimtumo lygis miestuose nuo 2000 m. visada buvo didesnis, o 2024 m. fiksuojamas 5 proc. punktų skirtumas. Nagrinėjamu laikotarpiu užimtumo lygis miestuose padidėjo 10, 1 proc. punktais ir 2024 m. siekė 60,9 proc. (didžiausia reikšmė nuo 2000 m). Mažiausias užimtumo lygis (50,9 proc.) miestuose buvo 2010 m. Kaimo vietovėse nagrinėjamu laikotarpiu

[78] OSP. Ilgalaikio nedarbo lygis. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=4019ca7a-dc55-49d-90cd-0b6de6bc365b
[79] OSP. Užimtumo lygis. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=ab513785-5bc5-46ad-9459-5b8d5b035886

užimtumo lygis padidėjo 7 proc. punktais (2024 m. – 55 proc.) Mažiausias užimtumo lygis (38,1 proc.) kaimo vietovėse buvo 2010 m.



39 paveikslas. Užimtumo lygis miesto ir kaimo vietovėse, proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[80] duomenimis

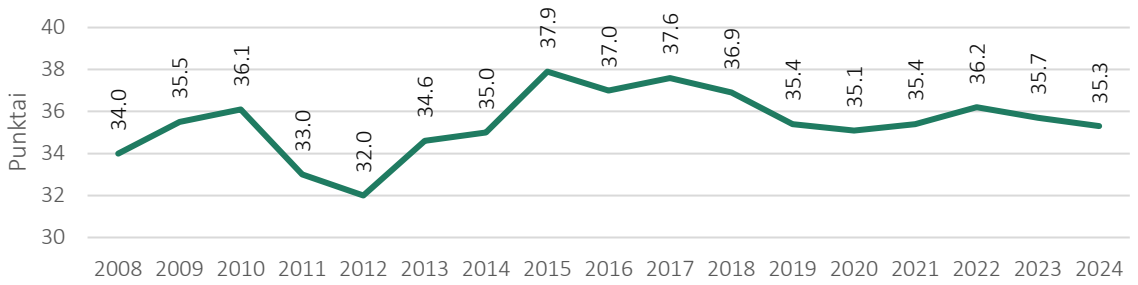
Taigi, užimtumo lygis nuosekliai didėjo, o nedarbo lygis mažėjo 2000–2024 m., tačiau sparčiau miesto nei kaimo vietovėse. Šie rodikliai yra stabilizavęsi nuo 2018–2019 m., o 2020 m., 2022 m. laikotarpiai nepakeitė bendros rodiklių trajektorijos. Pastebima, jog kaimo darbo rinkos pagerėjimas gali mažinti darbo rinkos disbalansą ir skatinti būsto paklausą vietovėse, kur paprastai fiksuojamas mažesnis gyventojų skaičius, lėtesnis pajamų augimas ir mažesnis naujos statybos mastas. Kita vertus, lėtesnis darbo rinkos augimas nei miestuose taip pat reiškia, kad stiprėja migracija į miestus, o tai daro būsto prieinamumo problemą miestuose dar opesne.

PAJAMŲ NELYGYBĖ. Didelė pajamų nelygybė apsirūpinimo būstu kontekste gali reikšti, kad turtingesni arba jau nuosavybę turintys gyventojai turės platesnes galimybes būsto rinkoje disponuodami platesniais finansiniais ar kapitalo resursais: pavyzdžiui, galės skirti didesnę sumą taupant būstui ir perkant naują būstą (jei nereikia pinigų skirti būsto nuomai), rinktis geresnės kokybės ar lokacijos būstą (kurio vertės prieaugis bėgant laikui būtų didesnis), ypatingai, įsigyjant nebe pirmą būstą investiciniais ar spekuliaciniais tikslais tai galėtų prisidėti prie pajamų nelygybės didinimo ir mažesnio būsto prieinamumo žemesnėmis pajamomis disponuojantiems asmenims[81]. Pajamų nelygybės tendencijos vertinamos remiantis šiais rodikliais:

- Gini koeficientas;
- pajamų pasiskirstymo koeficientas S80/S20;
- gyventojų, esančių skurdo rizikoje, dalis (proc.).

Gini koeficientas[82] – analizuojant Gini koeficiento kaitos tendencijas, matoma, jog nuo aukščiausio pasiekto taško 2015 m. (37,9 punkto) per pastarąjį dešimtmetį rodiklio reikšmė stabiliai mažėjo ir 2024 m. siekė 35,3 punkto. Visgi verta pažymėti, jog tokia rodiklio vertė išlieka reikšmingai didesnė nei ES vidurkis ir yra antra pagal dydį ES (29,4 punktai 2024 m.)[83]. Tai parodo vis dar išliekančią pajamų nelygybės problemą Lietuvoje, kuri gali prisidėti prie būsto neprieinamumo problemų.

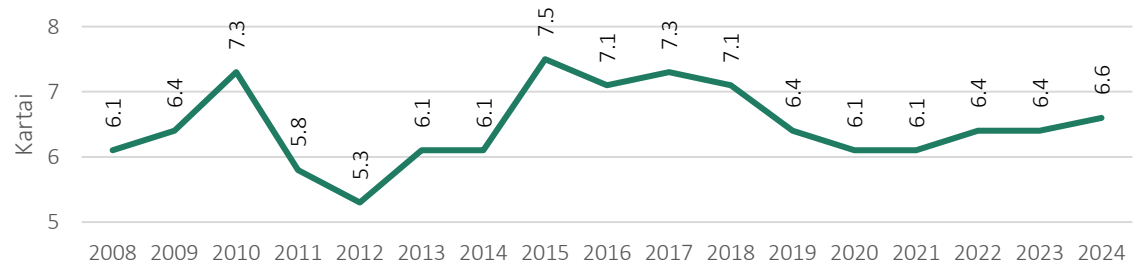
[80] OSP. Užimtumo lygis. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=ab513785-5bc5-46ad-9459-5b8d5b035886
[81] Zore, M. (2025). Does Income Inequality Affect Housing Affordability? Evidence From OECD Countries. Working Paper, HAL.
[82] Gini koeficientas – pajamų nelygybės rodiklis, kurio reikšmė svyruoja nuo 0 (kas reiškia absoliučią lygybę, kai visi šalies namų ūkiai gauna vienodas pajamas) iki 100 (kas reiškia absoliučią nelygybę, kai vienas namų ūkis uždirba visas šalies pajamas).
[83] Eurostat. Gini coefficient of equivalised disposable income. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tessi190/default/table?lang=en



40 paveikslas. Namų ūkių pajamų Gini koeficientas, punktai (0–100)
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[84] duomenimis

Kartu pažymėtina, kad pajamų nelygybė nebūtinai sutampa su turto nelygybe. LB 2020 m. atlikto Namų ūkių finansų ir vartojimo tyrimo duomenimis, Lietuvos namų ūkiai vidutiniškai buvo sukaupę 84,3 tūkst. Eur turto, t. y. gerokai mažiau nei Europos vidurkis (229,2 tūkst. Eur), tačiau turto nelygybė Lietuvoje buvo viena mažiausių Europoje: Lietuvos turto Gini koeficientas siekė 0,589, o euro zonos šalių – 0,695[85]. Tai reiškia, kad būsto prieinamumo problemos Lietuvoje labiau siejamos ne vien su turto pasiskirstymo netolygumu, bet ir su pajamų, būsto kainų, būsto kokybės bei teritoriniais skirtumais.

Pajamų pasiskirstymo koeficientas S80/S20[86] – matoma, jog nuo aukščiausio pasiekto taško 2015 m. (7,5 karto), ši reikšmė ilgainiui mažėjo iki 2020 m. Nuo 2021 m. fiksuojamas nežymus rodiklio augimas (2024 m. - 6,6). Be to, šis rodiklis yra vienas didžiausių tarp Europos Sąjungos (toliau – ES) valstybių (ES vidurkis 2024 m. – 4,7[87]) ir, kaip Gini koeficientas, nurodo reikšmingą pajamų nelygybės problemą Lietuvoje.

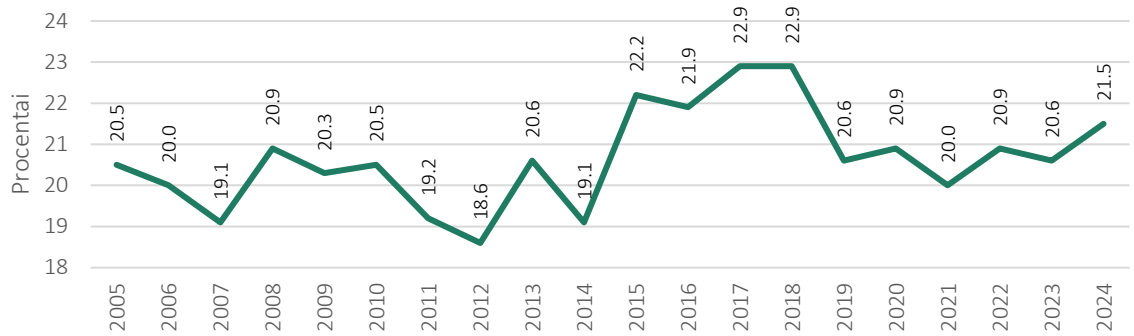


41 paveikslas. Pajamų pasiskirstymo koeficientas S80/S20
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[88] duomenimis

Skurdo rizikos lygis – nustatyta, kad skurdo rizikos lygis nuo 2000 m. iki 2024 m. svyravo, tačiau reikšmingai nesumažėjo, o padidėjo 1 proc. punktu (nuo 20,5 proc. iki 21,5 proc.). Nuo 2015 m., kai Lietuvoje buvo įvestas euras, rodiklio reikšmė pradėjo didėti ir 2017 m. užfiksuotas didžiausias (22,9 proc.) skurdo rizikos lygis nagrinėjamu laikotarpiu. Po 2015–2018 m. skurdo rizikos lygio pakilimo, rodiklio reikšmė nežymiai sumažėjo iki 20 proc. (2021 m.) Visgi 2022–2024 m. vėl pastebimas skurdo rizikos lygio kilimas. Taigi, skurdo rizika liečia penktadalį šalies gyventojų, o pastaruoju metu kylantis skurdo rizikos lygis gali nurodyti ir į būsto

[84] OSP. Namų ūkių pajamų Gini koeficientas. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=5af0ec9f-0353-4998-9fd5-bc57466141b9
[85] LB. Tyrimas: kiek turto yra sukaupę gyventojai ir kokia yra turto nelygybė Lietuvoje. Prieiga internetu: https://www.lb.lt/lt/naujienos/tyrimas-kiek-turto-yra-sukaupe-gyventojai-ir-kokia-yra-turto-nelygybe-lietuvoje
[86] Pajamų pasiskirstymo koeficientas S80/S20 – pajamų nelygybės rodiklis, parodantis, kiek kartų didesnės yra bendrosios namų ūkių pajamos, tenkančios 20 proc. turtingiausių gyventojų (S80), palyginti su bendrosiomis pajamomis, tenkančiomis 20 proc. skurdžiausių gyventojų (S20). Kuo didesnis šis koeficientas, tuo didesnė pajamų nelygybė šalyje.
[87] Eurostat. Income quintile share ratio S80/S20 for disposable income by sex and age group. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/7b303a30-e279-4549-aa57-a90207d6be62?lang=en&createdAt=2025-10-23T12:27:30Z
[88] OSP. Pajamų pasiskirstymo koeficientas S80/S20. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=77c7ce2e-96b8-4816-9609-a3480483094b

išlaikymo ar apsirūpinimo būstu sunkumus, t. y. didesnį socialinio būsto, būsto išmokų ir kompensacijų poreikį.



42 paveikslas. Skurdo rizikos lygis, proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[89] duomenimis

Apibendrinant galima teigti, jog pastebimas toks ekonominių tendencijų poveikis:

- vyravęs žemas infliacijos rodiklis per pastaruosius 5 metus buvo reikšmingai išaugęs 2022-2023 m., o patirtas energijos kainų šokas atsiliepė būsto išlaikymo išlaidoms. Panašūs sukrėtimai ateityje skaudžiau atsiliepia mažiau pasiturinčioms gyventojų grupėms.
- nedarbo lygio ir ilgalaikio nedarbo lygio rodikliai yra žemi bei stabilizavęsi, tačiau kaimo vietovėse šie rodikliai yra aukštesni nei miesto, todėl skatina migraciją į miestus. Mažesnis užimtumo rodiklis kaimuose nurodo, jog yra santykinai didesnė gyventojų dalis, priklausoma nuo pensijų, socialinių ar kt. išmokų., o tai gali lemiau labiau ribotas galimybes išlaikyti ar apsirūpinti būstu.
- pajamų nelygybė Lietuvoje išlieka aukšta ir viena aukščiausių Europos Sąjungoje. Vertinant S80/S20 koeficiento rodiklius, matoma, jog daugiausiai uždirbanti kvintilė disponuoja 6 kartus didesnėmis pajamomis nei uždirbantys mažiausiai, sukuriant skirtingą prieigą prie būsto rinkos, visgi turto nelygybė Lietuvoje, atvirkščiai, nėra didelė, kadangi didelė dalis lietuvių turi nuosavybę.

EKONOMINIŲ TENDENCIJŲ POVEIKIS TIKSLINĖMS GRUPĖMS. Infliacija mažina realias disponuojamas pajamas, todėl A tikslinei grupei sunkiau susitaupyti ir įsigyti nuosavą būstą. Patiriama įvairialypė problematika: planuojantiems ateityje įsigyti nuosavą būstą, ilgėja taupymo laikotarpis bei jie turi įsivertinti, ar galės laiku mokėti būsto paskolą. A tikslinei grupei taip pat svarbūs darbo rinkos rodikliai. Stabili socioekonominė situacija ir augančios pajamos leidžia kaupti santaupas nuosavo būsto įsigijimui. Kita vertus, spartus atlyginimų augimas leidžia aukštesnes pajamas gaunantiems asmenims nukreipti lėšas į investicinį nekilnojamąjį turtą, kas gali palaikyti aukštą kainų lygį rinkoje (arba jį itin užauginti kaip 2020–2022 m. laikotarpiu) ir atitolinti nuosavo būsto pirkimą tiems, kas nuomojasi. Aukštas kainų lygis ir dažnas nuomos kainų peržiūrėjimas gali sukelti būsto nestabilumą ir priversti A tikslinės grupės namų ūkius dažniau kraustytis.

Sunkumai dėl teritorinių darbo ir būsto rinkos skirtumų reiškia, kad besinuomojančiųjų padėtis miestuose ir regionuose skiriasi: didmiesčiuose didesnis užimtumas ir pajamos palaiko aukštas būsto kainas ir jo paklausą bei didelę konkurenciją dėl prieinamo būsto. Regionuose nuomos kainos paprastai yra žemesnės ir stabilesnės, tačiau susiduriama su ribota kokybiško būsto, atitinkančio A tikslinės grupės namų ūkio poreikius, pasiūla.

[89] OSP. Skurdo rizikos lygis. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=d9936fb5-f978-49d3-8a5e-8da0af950ad2

B tikslinė grupė neturi nuosavo būsto ir jį nuomojasi, todėl susiduria su tokiais pat iššūkiais. Nors B tikslinės grupės namų ūkiai gauna valstybės pagalbą būstui išlaikyti, tai socialiai jautrūs namų ūkiai, kurie reaguoja į ekonominius svyravimus dėl ribotų finansinių galimybių. Infliacija ir komunalinių paslaugų kainų augimas gali mažinti jų disponuojamas pajamas, todėl net nedideli kainų pokyčiai gali lemti įsiskolinimus, būsto praradimo riziką (t. y. persikraustymą), atidėliojamus būtinus būsto išlaikymo, tvarkymo darbus. **Dėl šių priežasčių B tikslinė grupė išlieka labiausiai pažeidžiama ekonominių krizių ir turi didesnę riziką patekti į ilgalaikio skurdo ar būsto nepritekliaus situaciją.**

C tikslinei grupei priskiriami nuosavo būsto savininkai, todėl pagrindinis būsto poreikis jiems yra patenkintas (neįskaitant atvejų, kai namų ūkis gyvena nepatenkinamos kokybės, techniškai netvarkinguose būstuose, susiduria su gyvenamosios aplinkos problemomis). Vis dėlto didžioji dalis Lietuvos būsto fondo yra senos statybos būstas, kurį reikia renovuoti (modernizuoti), nes jis nėra energetiškai efektyvus. Priklausomai nuo būsto būklės, būsto išlaikymo kaštai yra dideli. Tai aktualu socialiai pažeidžiamiems namų ūkiams, kuriems būsto išlaikymas yra (arba gali būti) našta.

Kita vertus, dalis C grupės namų ūkių pasižymi stabiliomis pajamomis, todėl jų pajamoms augant ir gerėjant užimtumo rodikliams, atsiranda daugiau galimybių ne tik gerinti turimo būsto kokybę, bet ir įsigyti papildomą ar investicinį būstą. Tai gali didinti šios grupės finansinį atsparumą bei turto kaupimo galimybes, tačiau kartu prisidėti prie bendro paklausos augimo būsto rinkoje (aktualu A ir B tikslinėms grupėms) ir didinti būsto kainą didėjant investicinių būstų paklausai.

1.2.4. Tikslinių grupių pokyčių tendencijos 10–25 metų perspektyvoje

DIDESNĖ FINANSINĖ NAŠTA PALIES VISAS TIKSLINES GRUPES. ATSIŽVELGIANT Į PASTARŲJŲ DEŠIMTMEČIŲ TENDENCIJAS, LIETUVOS GYVENTOJAI SENSTA. PER ARTIMIAUSIUS 25 METUS:

- vidutinis gyventojų amžius sieks 33–34 metus;
- išaugs senjorų skaičius (vidutiniškai 100 darbingo amžiaus asmenų teks 53 senjorai).

Dėl didėjančio demografinio disbalanso (darbingo amžiaus gyventojų dalies mažėjimo), **mažėjančiam mokesčių mokėtojų skaičiui teks vis didesnė finansinė našta.** Atitinkamai, gali didėti mokesčių spaudimas dirbantiesiems arba augti viešojo sektoriaus finansinis deficitas. Be to, mažesnė darbo jėga gali lėtinti ekonomikos augimą, o tai ribos galimybes finansuoti būsto prieinamumo, renovacijos ir socialinės paramos programas. Ilgainiui tai gali mažinti tiek viešųjų, tiek privačių investicijų pajėgumą spręsti būsto prieinamumo problemas.

A TIKSLINĖS GRUPĖS DALIS NEŽYMIAI IŠAUGS. Per artimiausius 25 metus Lietuvoje mažės vaikų ir darbingo amžiaus gyventojų dalis. Atitinkamai, šeimos bus kuriamos vyresniame amžiuje bei bus mažesnės (t. y. mažės vaikų vienoje šeimoje skaičius). **Dėl to didės mažų namų ūkių dalis, stiprės urbanizacijos tendencijos, o būsto paklausa persiorientuos į mažesnio ploto būstus didžiuosiuose miestuose.** Manytina, jog išaugs atskirtis tarp regionų ir didmiesčių. Didmiesčiuose daugės būsto prieinamumo iššūkių jaunoms šeimoms, vieno asmens namų ūkiams ir vienišiems tėvams, kas lems sunkumus susirasti būstą nuomai už prieinamą kainą.

Pažymėtina, kad nuo 2000 iki 2024 m. didėjo būstų skaičius nuomos rinkoje ir jų dalis būsto fonde. Tikėtina, kad ir ateityje besinuomojančių asmenų skaičius augs (ypatingai didmiesčiuose), o tai turės įtakos A tikslinės grupės augimui. Kita vertus, bent daliai A grupės namų ūkių nuoma yra tik tarpinė stotelė taupant nuosavo būsto įsigijimui.

DIDĖS B GRUPĖS NAMŲ ŪKIŲ SKAIČIUS IR DALIS. Per artimiausius 25 metus Lietuvoje daugės vyresnio amžiaus (65 metų ir vyresnių) gyventojų – prognozuojama, kad jų skaičius išaugs 31 proc. (detaliau žr. 1.3.2. skyriuje). Remiantis PGS tyrimo duomenimis, dauguma vyresnio amžiaus gyventojų priskiriami B grupei, todėl tikėtina, kad didės ir šios grupės namų ūkių skaičius. Dėl santykinai mažesnių pajamų vyresnio amžiaus gyventojai dažniau susiduria su būsto išlaikymo sunkumais. **Atsižvelgiant į tai, jog būsto fondas sensta (daugės prastos techninės būklės būstų, o dėl jų energetinio neefektyvumo ir didesnio remonto poreikio augs būsto išlaikymo kaštai), o pastatų renovacija (modernizacija) nevyks sparčiau nei šiuo metu, gali išaugti gyventojų poreikis**

gauti valstybės pagalbą būsto išlaikymui (kompensaciją už šildymą, vandenį, nuomą), o tai tiesiogiai lems B tikslinės grupės augimą.

TRAUKSIS C TIKSLINĖS GRUPĖS DALIS. Per artimiausius 25 metus mažės vidutinis namų ūkio dydis ir daugės vieno bei dviejų asmenų namų ūkių, tačiau kartu gali augti ir šeimų, kuriose gyvena trys ar daugiau pilnamečių asmenų (pvz., tėvai su suaugusiais vaikais), dalis. Tai sietina su vėlesniu jaunuolių išsikraustymu iš tėvų namų dėl studijų trukmės bei mažiau stabilių darbo pajamų. **Didėjant mažų namų ūkių skaičiui, augs nedidelio ploto (1–2 kambarių) būstų paklausa, ypač didmiesčiuose.** Jei būsto kainų augimas viršys pajamų augimą, jaunų asmenų galimybės įsigyti pirmąjį būstą gali mažėti, o tai didins spaudimą nuomos rinkai (t. y. didės A arba B tikslinės grupės). Regionuose būsto kainos gali būti žemesnės, tačiau finansinis neprieinamumas taip pat išlieka problema dėl mažesnių gyventojų pajamų nei didžiuosiuose miestuose.

Pažymėtina, kad jei Lietuvoje nebus sparčiai vykdoma pastatų renovacija (modernizacija), dalies gyvenamųjų namų techninė būklė toliau blogės. Senstant pastatams didės šilumos nuostoliai, inžinerinių sistemų gedimų tikimybė ir remonto poreikis, todėl augs būsto išlaikymo kaštai (ypač šildymo ir einamojo remonto išlaidos). Prastėjanti fizinė būklė gali mažinti būsto komfortą, energinį efektyvumą ir rinkos vertę, o ilgainiui – didinti būsto nepritekliaus ir socialinės atskirties riziką pažeidžiamoms gyventojų grupėms. **Atitinkamai, daugės būsto savininkų, kuriems reikės valstybės pagalbos būstui išlaikyti.**

BŪSTO POREIKIS. Atsižvelgiant į tai, kad Lietuvos gyventojų amžiaus mediana didės, taip pat augs vyresnio amžiaus gyventojų dalis, išaugs socialinio būsto ir būsto pritaikymo pensinio amžiaus žmonėms, kuriems būtų suteikta visa reikiama pagalba, poreikis. Siekiant pritraukti aukštos kvalifikacijos specialistus, ypač į regionus, kuriuose gyventojų skaičius pasižymi mažėjimo tendencija, išaugs municipalinio būsto poreikis.

Didmiesčiuose didės nedidelio ploto (1–2 kambarių) būstų paklausa bei poreikis renovuoti (modernizuoti) gyvenamosios paskirties pastatus. Regionuose didesnis poreikis bus renovacijai (modernizacijai), naujo būsto poreikis bus nedidelis, nes gyventojų skaičius mažės ir dėl vidinės migracijos tendencijų (t. y. žmonės labiau linkę persikelti į didmiesčius).

1.3. Tikslinių grupių galimybės apsirūpinti būstu

Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.1 punkto 1.6. ir TS 2.3.2 punkto 2.5. papunkčio klausimus:

- Kokios kiekvienos grupės finansinės galimybės įsigyti, nuomotis ar kitaip apsirūpinti būstu?
- Kokie yra pagrindiniai finansiniai iššūkiai skirtingoms tikslinėms grupėms?
- Kokie veiksniai skatina ar stabdo tikslinės grupės galimybes įsigyti, nuomotis ar kitaip apsirūpinti būstu?

Tikslinių grupių galimybės apsirūpinti būstu išsiskiria priklausomai nuo jų finansinės situacijos, namų ūkio padėties bei paties būsto būklės. Toliau išskiriami pagrindiniai veiksniai, lemiantys jų galimybes apsirūpinti būstu.

PAJAMŲ IR BŪSTO KAINŲ SANTYKIS. Pagrindinė priežastis, kuri turi įtakos tikslinių grupių būsto apsirūpinimui – finansinės galimybės, kurias lemia tiek namų ūkių pajamos, tiek būsto kainos (įsigijimo, nuomos ir išlaikymo kaštai). Būsto prieinamumą lemia šių dviejų veiksnių santykis – net ir augant pajamoms, sparčiai didėjančios būsto kainos ar nuomos išlaidos gali riboti galimybes apsirūpinti tinkamu būstu.

Atsižvelgiant į namų ūkių vidutines mėnesines pajamas apskaičiuota, kiek laiko namų ūkiui reikėtų taupyti, norint įsigyti vidutinio dydžio būstą Lietuvoje (50 kv. m.; esant 2024 m. ketvirto ketvirčio sąlygoms, t. y. nekintant pajamoms, nekintant būsto kainoms). Jei namų ūkis visas gautas mėnesines pajamas atsidėtų būsto įsigijimui, tai:

- A tikslinės grupės namų ūkiams taupyti reikėtų apie 54 mėnesių arba 4,5 metų;
- B tikslinei grupei – 101 mėnesių arba 8,4 metų;
- C tikslinei grupei – 47 mėnesių arba 3,9 metų.

Jei kiekvieną mėnesį namų ūkis atsidėtų 40 proc. savo mėnesinių pajamų:

- A tikslinei grupei taupyti reikėtų 11 metų;
- B tikslinei grupei – 21 metus;
- C tikslinei grupei – 9,9 metus.

Atsižvelgiant į tai, kad 40 proc. pajamų taupymo prielaida daliai NŪ nėra tinkama, nes tokia dalis, skiriama būstui, būtų per didelė, taip pat vertinama, kiek laiko reikėtų taupyti, jei būtų atsidedama 20 proc. mėnesinių pajamų:

- A tikslinei grupei taupyti reikėtų 22,5 metų;
- B tikslinei grupei – 42,1 metų;
- C tikslinei grupei – 19,7 metų.

7 lentelė. Laikas, reikalingas įsigyti vidutinio dydžio būstą atsižvelgiant į tikslines grupes bei namų ūkio tipus

Namų ūkio (šeimos) tipas	Laikas, reikalingas įsigyti vidutinio dydžio būstą skiriant visas pajamas (t. y. neatsižvelgiant į NŪ išlaidas), mėn.			Laikas, reikalingas įsigyti vidutinio dydžio būstą, jei atsidedama 40 proc. NŪ pajamų, mėn.			Laikas, reikalingas įsigyti vidutinio dydžio būstą, jei atsidedama 20 proc. NŪ pajamų, mėn.		
	A tikslinė grupė	B tikslinė grupė	C tikslinė grupė	A tikslinė grupė	B tikslinė grupė	C tikslinė grupė	A tikslinė grupė	B tikslinė grupė	C tikslinė grupė
Vienišas asmuo	77, 4	168, 1	81, 0	193, 4	420, 4	202, 6	386, 9	840, 7	405, 2
Dviejų asmenų NŪ	41, 6	87, 0	41, 4	103, 9	217, 5	103, 5	207, 8	434, 9	207, 1
Šeima su vaiku (–ais)	36, 6	50, 6	25, 9	91, 6	126, 4	64, 8	183, 2	252, 8	129, 5
Vienišas tėvas / globėjas su vaiku (-ais)	64, 5	57, 9	46, 4	161, 4	144, 8	116, 1	322, 7	289, 7	232, 1
Išplėstinė šeima	22, 9	22, 7	19, 9	57, 2	56, 7	49, 8	114, 4	113, 4	99, 5
Kiti NŪ	27, 3	44, 8	29, 4	68, 2	112, 0	73, 6	136, 4	224, 1	147, 2
Bendrai visai grupei	54, 1	101, 0	47, 3	135, 3	252, 5	118, 3	270, 5	505, 1	236, 6

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[90] duomenimis

Skaičiavimai rodo ryškius būsto įsigijimo galimybių skirtumus tarp tikslinių grupių. **C tikslinei grupei būstą įsigyti yra lengviausia, nes net ir taupant tik dalį pajamų reikalingas laikotarpis yra trumpiausias, palyginti su kitomis grupėmis** (pažymėtina, kad ir taupyti šiai tikslinei grupei yra lengviau, nes nereikia mokėti nuomos mokesčio, o paskolos įmokas moka tik 14, 5 proc. namų ūkių). C tikslinė grupė taip pat jau turi būstą, kurį pardavus gali būti finansuojama reikšminga įsigyjamo būsto vertės dalis, kas iš esmės reikalauja mažesnių santaupų ir atitinkamai trumpesnio laiko, taip pat skolinimosi poreikis, jei toks egzistuoja, yra daug mažesnis.

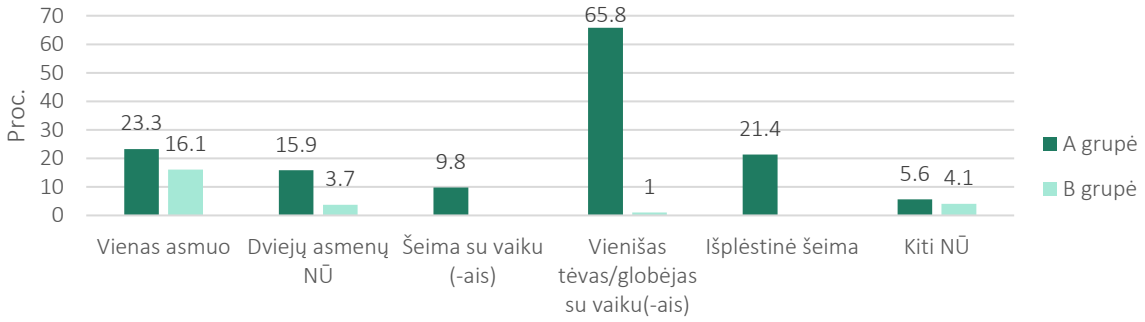
A tikslinės grupės atveju vertinant visų pajamų skyrimą galimybės yra panašios kaip ir C grupės atveju, tačiau atsižvelgiant į tai, kad šioje grupėje dalis pajamų turi būti skiriama nuomos įmokoms, galimybės prastėja.

B tikslinei grupei būsto įsigijimas yra sunkiausias ir praktiškai neįmanomas, kadangi net esant nuosekliam taupymui reikėtų kelių dešimtmečių, o tai rodo esminį būsto neįperkamumo mastą šiai grupei.

Su didžiausiais sunkumais siekiant įsigyti būstą visose tikslinėse grupėse susiduria vieniši asmenys (ypač senjorai), didelius sunkumus, palyginti su kitais namų ūkių tipais taip pat patiria vieniši tėvai / globėjai su vaiku (-ais). Šioms grupėms sudėtinga surasti prieinamą būstą nuomai, padengti augančias nuomos išlaidas, taip pat sukaupti pradinį įnašą, atitikti kredito įstaigų keliamus reikalavimus. Tuo tarpu aukštesnes pajamas gaunantys asmenys bei namų ūkiai, turintys sukauptą turtą ar paveldėtą būstą, pasižymi didesniu būsto prieinamumu ir platesnėmis pasirinkimo galimybėmis.

[90] PGS statistinis tyrimas. Prieiga internetu: https://vda.lrv.lt/lt/veiklos–sritys/duomenu–rinkimas/duomenu–rinkimas–is–gyventoju/aprasymai/

NUOMOS NAŠTA. Verta pažymėti, kad A ir B tikslinių grupių namų ūkiai, neturintys nuosavo būsto, dažnai nuomojasi būstą, t. y. moka nuomos įmokas už būstą, kuriame gyvena. Didžiausią nuomos naštą jaučia A grupės NŪ, kadangi jie, skirtingai nei B grupės nariai, negauna valstybės pagalbos, kaip nuomos kompensacija, socialinis būstas ir kt. Didžiausią naštą jaučia vienišų tėvų / globėjų su vaiku (-ais), vienišų asmenų, išplėstinių šeimų NŪ.

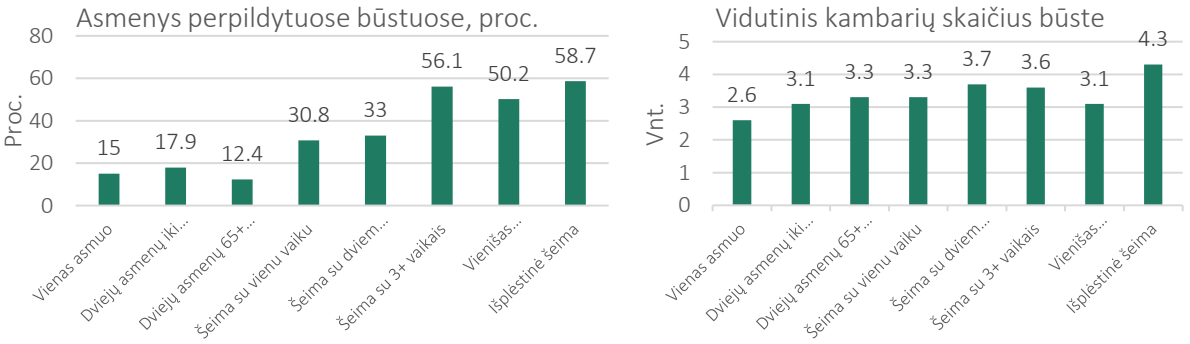


43 paveikslas. Disponuojamų NŪ pajamų dalis, skirta būsto nuomai pagal NŪ tipus 2024 m.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[91] duomenimis

Didelė būsto nuomos įmokų keliama našta siejasi su ribotomis galimybėmis įsigyti būstą, nes dėl didelės dalies pajamų, skiriamų nuomai, nebelieka pinigų susitaupyti būsto pradiniam įnašui arba gauti būsto paskolą.

TINKAMO PRIEINAMO BŪSTO TRŪKUMAS. Kita aktuali priežastis – tinkamo būsto trūkumas. A ir B tikslines grupes riboja finansai. Nors A tikslinė grupė turi didesnes pajamas nei B tikslinė grupė (daugiau informacijos apie tikslinių grupių pajamas žr. 1.2. skyriuje), turi platesnes galimybes nuomotis nei B grupė, kurią riboja žemesnės pajamos. Lyginant A ir B tikslines grupes, B tikslinei grupei priskirti namų ūkiai labiau linkę gyventi techniškai netvarkinguose būstuose nei A tikslinės grupės namų ūkiai. Atitinkamai, abiem grupėms aktuali yra valstybės pagalba – socialinis būstas.

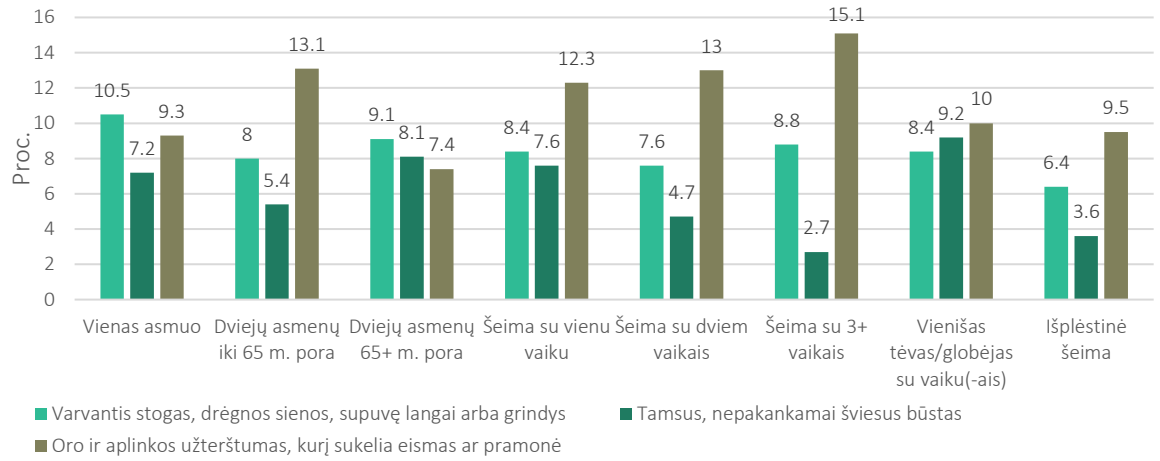
Dėl prieinamo būsto trūkumo ribotų finansinių galimybių namų ūkiai neišgali įsigyti tinkamo būsto, kuris būtų geros kokybės ir pakankamo dydžio. Vertinant skirtingų namų ūkių būsto situaciją, pastebima, kad perpildytuose būstuose dažniausiai gyvena didelių NŪ, t. y. daugiavaikių ar išplėstinių šeimų, nariai, kuriuose daugiau nei pusė asmenų gyvena perpildytuose būstuose. Visgi taip pat išskiriami vienišų tėvų NŪ, kurių pusė narių taip pat susiduria su būsto perpildymu, o tai gali lemti ne tik NŪ dydis, bet ir mažos NŪ pajamos, kurios neleidžia apsirūpinti didesniu būstu. Daugiausiai kambarių (daugiau nei 3) vidutiniškai yra šeimų namų ūkiuose, mažiausiai – vieno asmens, taip pat dviejų asmenų iki 65 m. ir vienišų tėvų namų ūkiuose.



44 paveikslas. Asmenys, gyvenantys perpildytais laikomuose būstuose ir vidutinis kambarių skaičius, pagal NŪ tipus 2024 m.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[92] duomenimis

[91] PGS statistinis tyrimas. Prieiga internetu: https://vda.lrv.lt/lt/veiklos–sritys/duomenu–rinkimas/duomenu–rinkimas–is–gyventoju/aprasymai/
[92] Ten pat

Finansinės galimybės taip pat gali neleisti įsigyti kokybiško, visus patogumus turinčio būsto. Remiantis PGS tyrimo duomenimis, aktualiausia būsto kokybės problema – oro ir aplinkos, kurioje yra būstas, tarša. Su šia problema daugiausiai susiduria šeimos ir suaugusiųjų poros. Mažiausiai tai veikia senjorų poras. Tai galima sieti su didesne pirmųjų NŪ koncentracija miesto, o pastaruųjų NŪ – kaimo vietovėse. Kita aktuali problema – prastos būklės būstas su varvančiu stogu, supuvusiomis konstrukcijomis ir pan. Su šia problema daugiausiai susiduria senjorų porų bei vienišų tėvų namų ūkiai. Šie namų ūkiai taip pat dažniausiai gyvena nepakankamai šviesiame būste.



45 paveikslas. Asmenys, susiduriantys su būsto ir gyvenamosios aplinkos problemomis, pagal NŪ tipus 2023 m.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[93] duomenimis

Tokių ir kitų būsto bei gyvenamosios aplinkos problemų daugiausiai turi vieno asmens NŪ – daugiau nei 5 proc. asmenų turi bent tris problemas (dar apie 16 proc. 1 arba 2 problemas). Su mažiausiai problemų susiduria šeimų NŪ – ypač dviejų ir daugiau vaikų bei išplėstinės šeimos, kurių apie 90 proc. nesusiduria su nė viena būsto ar aplinkos problema.

Taigi, pastebima, kad vieno asmens bei vienišų tėvų / globėjų su vaiku (-ais) NŪ yra pažeidžiamiausi ir turi mažiausiai galimybių apsirūpinti (tinkamu) būstu – tiek finansiškai jaučia didelę būsto išlaikymo naštą, tiek susiduria su daug būsto ir gyvenamosios aplinkos problemų.

A tikslinės grupės namų ūkiai skiria apie pusę pajamų būsto išlaikymui (nuoma ir komunaliniai mokesčiai), todėl jiems yra sudėtinga susitaupyti pinigų pradiniam įnašui siekiant įsigyti nuosavą būstą. Ši tikslinė grupė yra santykinai jauna ir mobili, todėl gali rinktis arčiau miestų centrų esančias teritorijas. Nauji, aukštesnės energinio naudingumo klasės būstai pasižymi aukštesnėmis kainomis – didelės tokių būstų kainos ar nuomos išlaidos, taip pat ir bendruomeniško būsto (vad. „co-living“ projektuose) riboja taupymo galimybes. Šias išlaidas galima mažinti gyvenant pigesniame būste (kyla rizika, jog jis bus techniškai netvarkingas), dalintis būstu keliems asmenims iš skirtingų namų ūkių (tačiau tai gali turėti pasekmių savarankiško namų ūkio formavimuisi bei šeimos kūrimo sprendimams, todėl tokie sprendimai dažniausiai vertintini kaip laikinos priemonės, o ne ilgalaikis būsto poreikių tenkinimo modelis). Tokiu atveju būsto pasiūlos didinimas, nuomos rinkos plėtra ir priemonės, palengvinančios būsto įsigijimą, galėtų ilguoju laikotarpiu pagerinti šios grupės galimybes apsirūpinti būstu.

B tikslinei grupei dėl mažų pajamų ir garbaus amžiaus beveik neįmanoma įsigyti nuosavo būsto (šie veiksniai mažina kreditingumą ir galimybes gauti paskolą), todėl jiems aktualesnis yra tinkamo būsto klausimas, nes dalis namų ūkių gyvena techniškai netvarkinguose būstuose. **Tokiais atvejais B grupei aktuali yra valstybės pagalba – socialinis būstas, nuomos kompensacijos ir kitos valstybės paramos formos, užtikrinančios prieinamą ir tinkamos kokybės būstą.**

[93] PGS statistinis tyrimas. Prieiga internetu: https://vda.lrv.lt/lt/veiklos–sritys/duomenu–rinkimas/duomenu–rinkimas–is–gyventoju/aprasymai/

C tikslinės grupės namų ūkiai turi nuosavą būstą, todėl būsto poreikis šiai tikslinei grupei yra patenkintas. Vis dėlto dalis namų ūkių gyvena techniškai netvarkinguose, senuose būstuose, kuriuos reikėtų renovuoti (apie 9 proc. namų ūkių). Tokiais atvejais finansinių išteklių trūkumas gali tapti ribojančiu veiksniu gerinant gyvenimo sąlygas. Atitinkamai, **norint geresnio būsto, C tikslinės grupės namų ūkiams reikalingi finansiniai ištekliai, o renovacijos ar remonto kaštai gali tapti reikšmingu ribojančiu veiksniu**. Todėl šiai grupei svarbios būsto modernizavimo ir renovacijos skatinimo priemonės, kurios padėtų sumažinti būsto išlaikymo kaštus ir pagerinti gyvenimo kokybę.

Apibendrinant galima teigti, kad tikslinių grupių galimybes apsirūpinti būstu Lietuvoje labiausiai lemia finansiniai veiksniai, būsto kainų lygis, būsto fondo kokybė ir valstybės teikiamos paramos prieinamumas. Nors bendros gyventojų finansinės padėties rodikliai rodo teigiamas tendencijas – mažėjančius įsiskolinimus už komunalines paslaugas ir mažėjančią būsto išlaikymo išlaidų naštą – skirtingos tikslinės grupės vis dar susiduria su skirtingais būsto prieinamumo iššūkiais.

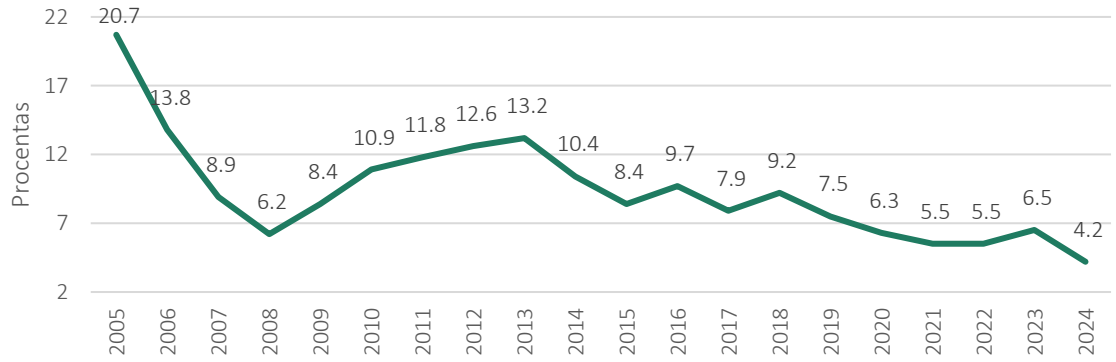
1.4. Tikslinių grupių galimybės išlaikyti būstą

Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.1 punkto 1.2. ir TS 2.3.2 punkto 2.6. papunkčio detalizuojančius klausimus:

- Kokie regioniniai ar socialiniai skirtumai tarp skirtingų grupių būsto prieinamumo atžvilgiu?
- Kokie veiksniai skatina ar stabdo tikslinės grupės galimybes išlaikyti būstą?
- Kokios pagrindinės būsto išlaikymo problemos ir jų tendencijos?

Galimybės išlaikyti būstą yra tokios pat svarbios kaip ir galimybės juo apsirūpinti, kadangi parodo ilgalaikį būsto prieinamumą. Net tie namų ūkiai, kurie turi nuosavą būstą, gali patirti didelę finansinę jo išlaikymo naštą, todėl svarbu įvertinti, kokios yra tikslinių grupių būsto išlaikymo tendencijos bei kokie veiksniai nulemia jų būsto išlaikymo galimybes ar problemas.

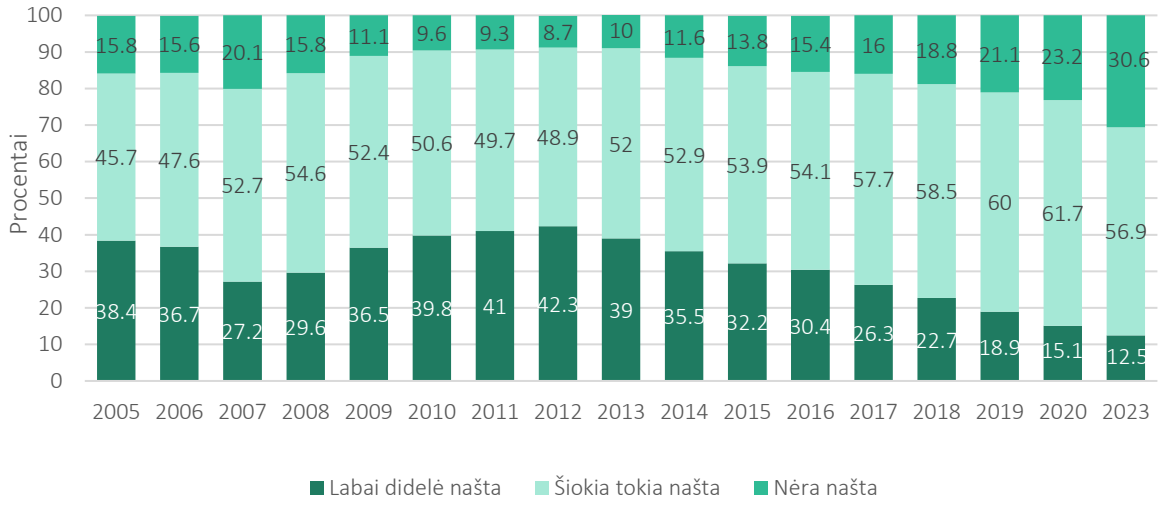
FINANSINIAI ĮSIPAREIGOJIMAI AR SKOLOS. Finansiniai įsipareigojimai ar skolos tiesiogiai veikia namų ūkio biudžetą ir finansinį stabilumą. Kai gyventojai turi finansinių įsipareigojimų (pvz., vartojimo paskolų, lizingų ar pan.) ar skolų, reikšminga pajamų dalis skiriama skoloms aptarnauti. Tai mažina likusias lėšas būsto išlaikymui (komunalinėms paslaugoms, remontui, draudimui) ir didina riziką vėluoti mokėti už būstą ar net jį prarasti. Lietuvoje nuo 2014 iki 2024 m. gyventojų dalis, turinti įsiskolinimų už komunalines paslaugas, sumažėjo (nuo 13,2 iki 4,2 procento) su nedideliais augimais (sietinais su energetinių resursų kainų svyravimais). 2024 m. pasiekta mažiausia rodiklio reikšmė.



46 paveikslas. Įsiskolinimai už komunalines paslaugas, proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis Eurostat[94] duomenimis

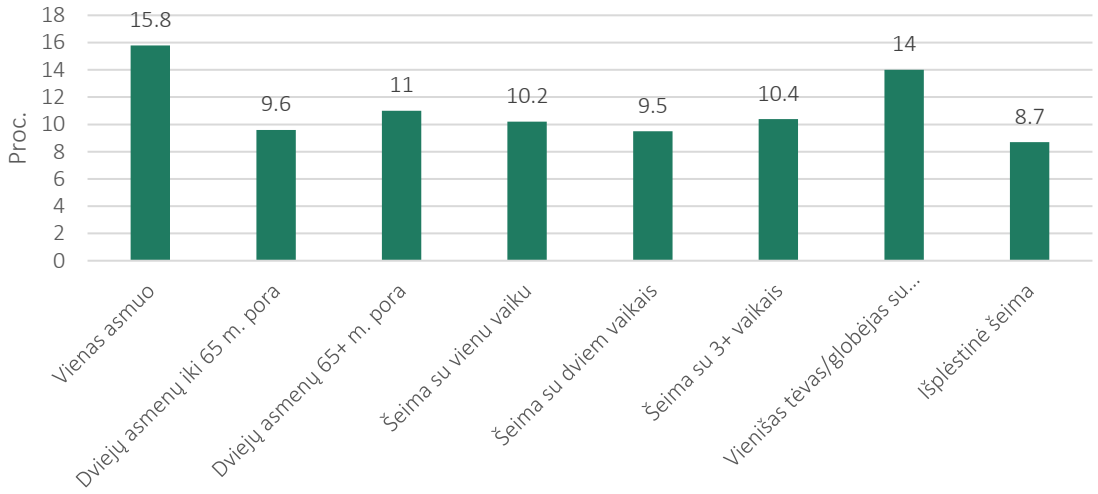
[94] Eurostat, „Arrears on utility bills“. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_mdes07/default/table

IŠLAIDŲ BŪSTUI IŠLAIKYTI NAŠTA NAMŲ ŪKIAMS. 2005–2023 m. laikotarpiu sumažėjo dalis namų ūkių, kuriems būsto išlaikymo išlaidos yra didelė našta (nuo 38,4 proc. iki 12,5 proc.); atitinkamai išaugo dalis namų ūkių, kuriems būsto išlaidos nėra našta (nuo 15,8 proc. iki 30,6 proc.). Analizuojamu laikotarpiu sumažėjusi didelę naštą patiriančių namų ūkių dalis rodo gerėjančią finansinę gyventojų padėtį ir didesnį būsto prieinamumą. Taip pat tai rodo stiprėjantį finansinį stabilumą ir mažėjančią su būstu susijusio nepritekliaus riziką. Šios tendencijos prisideda prie geresnės gyvenimo kokybės ir tvaresnių namų ūkių finansų.



47 paveikslas. Išlaidų būstui išlaikyti našta namų ūkiams, proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[95] duomenimis

Remiantis PGS tyrimo duomenimis, skirtingų namų ūkių tipų patiriama finansinė būsto išlaikymo našta išsiskiria. Didžiausią savo pajamų dalį išleidžia vieno asmens, taip pat vienišų tėvų NŪ – atitinkamai apie 16 ir 14 proc. disponuojamų pajamų per mėnesį 2024 m. Mažiausią pajamų dalį skiria dviejų asmenų iki 65 m. poros ir šeimos, ypač dviejų vaikų ir išplėstinės, kurios NŪ būsto išlaikymui skiria mažiau nei 10 proc.



48 paveikslas. Disponuojamų pajamų dalis, skirta būstui išlaikyti pagal NŪ tipus 2024 m.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[96] duomenimis

[95] OSP. Išlaidų būstui išlaikyti našta namų ūkiams. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=520da70d-e85e-44ea-b0a1-f08509cd89ca

[96] PGS statistinis tyrimas. Prieiga internetu: https://vda.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/duomenu-rinkimas/duomenu-rinkimas-is-gyventoju/aprasymai/

A tikslinės grupės namų ūkiai skiria apie 23 proc. būsto nuomai ir dar 28 proc. – būsto išlaikymui. Atitinkamai, apie pusė namų ūkio pajamų skiriama būstui, todėl šiai tikslinei grupei yra sudėtinga susitaupyti pinigų pradiniam įnašui siekiant įsigyti nuosavą būstą. Kita vertus, jų pajamos leidžia pasikeitus aplinkybėms ieškotis naujo būsto (t. y. pakeisti nuomojamą būstą kitu atsižvelgiant į poreikius).

B tikslinės grupės namų ūkiai nuomai išleidžia mažiau nei A tikslinės grupės namų ūkiai, tačiau būsto išlaikymui skiria apie 38 proc. savo pajamų. Taip pat šioje grupėje apie 32 proc. namų ūkių būsto išlaikymui išleidžia daugiau nei 40 proc. savo pajamų. Atsižvelgiant į tai, šiai grupei yra sunku arba beveik neįmanoma įsigyti nuosavo būsto, todėl nuoma yra jų vienintelis pasirinkimas. Atsižvelgiant į tai, kad didelė dalis B tikslinės grupės namų ūkių gyvena techniškai netvarkinguose būstuose, iš kurių dalis net neturi sanitarinio mazgo, nuomos galimybės taip pat yra ribotos, jei norima pasikeisti nuomojamą būstą į didesnį ar geresnės kokybės būstą, kuris paprastai kainuotų daugiau.

C tikslinės grupės namų ūkiai turi nuosavą būstą, todėl jiems nereikia mokėti nuomos mokesčio (būsto paskolą moka 14,5 proc. namų ūkių). Šiai grupei priskirti namų ūkiai būsto išlaikymui skiria apie 23 proc. pajamų ir tik nedidelė dalis skiria daugiau nei 40 proc. savo pajamų (atitinkamai – 6 proc.).

8 lentelė. Namų ūkio pajamų dalis skiriama būstui (nuomai ir išlaikymui) pagal tikslines grupes bei namų ūkio tipus

Namų ūkio (šeimos) tipas	Dalis NŪ pajamų skirta nuomai		Dalis NŪ pajamų skirta paskolos įmokoms[97]	Dalis NŪ pajamų skirta būstui išlaikyti (neįskaitant nuomos)			Dalis NŪ, kuri būstui išlaikyti (neįskaitant nuomos ir paskolų įmokų) išleidžia daugiau nei 40 proc. pajamų		
	A tikslinė grupė	B tikslinė grupė	C tikslinė grupė	A tikslinė grupė	B tikslinė grupė	C tikslinė grupė	A tikslinė grupė	B tikslinė grupė	C tikslinė grupė
Vienišas asmuo	23, 3%	16, 1%	19, 4%	29, 2%	46, 2%	26, 6%	20%	42, 1%	9, 6%
Dviejų asmenų NŪ	15, 9%	3, 7%	9, 9%	23, 7%	27, 3%	13, 2%	6, 8%	13, 1%	3, 1%
Šeima su vaiku (-ais)	9, 8%	–	6, 2%	15, 5%	24, 1%	10, 8%	2, 7%	–	1, 6%
Vienišas tėvas / globėjas su vaiku (-ais)[98]	65, 8%	1%	11, 1%	67, 8%	4, 5%	78, 5%	30, 6%	–	6, 8%
Išplėstinė šeima	21, 4%	–	4, 8%	9, 6%	6, 2%	11, 5%	–	–	–
Kiti NŪ	5, 6%	4, 1%	7, 0%	8, 9%	41, 2%	10, 9%	0, 6%	–	1, 2%
Bendrai visai grupei	23, 4%	8, 5%	11, 3%	28, 2%	37, 7%	22, 7%	14, 9 %	32, 2 %	6, 1 %

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[99] duomenimis

Vertinant konkrečiai besinuomojančių ūkių nuomos naštą, pastebima, kad ji reikšmingai riboja galimybes sukaupti pradinį įnašą būsto įsigijimui, tačiau jos poveikis A ir B tikslinėms grupėms skiriasi. A grupės namų ūkiai vidutiniškai apie 23 proc. pajamų skiria nuomai ir dar apie 28 proc. – būsto išlaikymui, todėl būsto reikmėms tenka daugiau kaip pusė visų pajamų. Dėl to net ir turėdami didesnes pajamas nei B grupės namų ūkiai, jie turi ribotas galimybes sukaupti santaupas pradiniam įnašui. Ypač sudėtinga situacija susiklosto vienišiems asmenims ir vienišiems tėvams (skiriamos pajamų dalies tiksliai įvertinti negalima dėl duomenų trūkumo) – jų galimybės taupyti yra minimalios.

[97] Remiantis PGS tyrimu, vidutinė būsto paskolos įmoka yra 205 Eur/ mėn.

[98] Pažymėtina, kad A tikslinės grupės nuomininkų, kurie moka nuomos mokestį, skaičius yra labai nedidelis, todėl gautus rezultatus reikėtų vertinti atsargiai. Dėl mažos imties apimties statistiniai įverčiai pasižymi didesne paklaidos tikimybe.

[99] PGS statistinis tyrimas. Prieiga internetu: https://vda.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/duomenu-rinkimas/duomenu-rinkimas-is-gyventoju/aprasymai/

B grupės namų ūkiams problema yra kitokio pobūdžio. Nors jie vidutiniškai nuomai skiria gerokai mažesnę pajamų dalį (apie 9 proc.), būsto išlaikymo išlaidos sudaro beveik 38 proc. pajamų, o net 32 proc. šios grupės namų ūkių vien būsto išlaikymui išleidžia daugiau kaip 40 proc. savo pajamų. Tai rodo, kad pagrindinė kliūtis nėra vien nuomos kaina, bet apskritai nepakankamos disponuojamosios pajamos. Todėl net ir sumažinus nuomos išlaidas dauguma šios grupės namų ūkių negalėtų sukaupti pakankamų santaupų pradiniam įnašui ar atitikti kredito įstaigų taikomų kreditingumo reikalavimų.

Atsižvelgiant į tai, A grupės finansinio prieinamumo problemą daugiausia lemia nuomos našta ir pradinio įnašo kaupimo galimybės, o B grupės – nepakankamas pajamų lygis ir didelė bendrųjų būsto išlaidų našta. Todėl A grupei didžiausią poveikį turėtų priemonės, mažinančios pradinio įnašo ar kreditavimo naštą, o B grupei – prieinamos nuomos, socialinio ar savivaldybės būsto pasiūlos didinimas bei nuomos kompensacijų sistemos stiprinimas.

FINANSINIAI NAMŲ ŪKIŲ SUNKUMAI. Vertinant finansinę tikslinių grupių būklę, nustatyta, kad A tikslinės grupės atveju apie pusę namų ūkių neturi net mažų santaupų netikėtoms išlaidoms padengti, finansinius sunkumus patiria apie 41 proc. namų ūkių. B tikslinės grupės atveju, daugiau nei 80 proc. namų ūkių neturi santaupų, o su finansiniais sunkumais susiduria apie 79 proc. Tai yra daug didesnė dalis nei kitų tikslinių grupių atveju. Nepaisant to, kad C tikslinei grupei priskiriamų namų ūkių finansinė būklė yra geriausia, tačiau šioje grupėje apie 44 proc. namų ūkių neturi santaupų, o apie 60 proc. – susiduria su finansiniais sunkumais. Vertinant vidutines metines pajamas (neto), tenkančias vienam namų ūkio nariui, A ir C tikslinių grupių pajamos yra labai panašios, tačiau B tikslinės grupės namų ūkių pajamos yra perpus mažesnės.

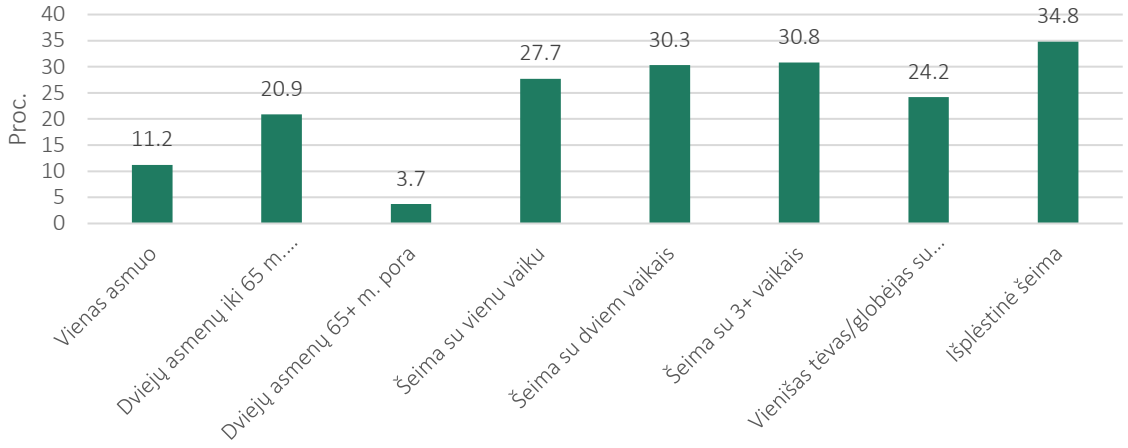
9 lentelė. Finansinę būklę apibūdinantys veiksniai

Namų ūkio (šeimos) tipas	Santaupų[100] neturėjimas			Finansiniai sunkumai[101]			Vidutinės metinės pajamos (neto), tenkančios vienam NŪ nariui, Eur		
	A tikslinė grupė	B tikslinė grupė	C tikslinė grupė	A tikslinė grupė	B tikslinė grupė	C tikslinė grupė	A tikslinė grupė	B tikslinė grupė	C tikslinė grupė
Vienišas asmuo	52, 1%	77, 2%	51, 2%	63, 4%	83, 5%	64, 3%	13 307	6 123	12 705
Dviejų asmenų NŪ	46, 0%	96, 3%	2, 6%	55, 2%	100%	58, 2%	12 385	5 918	12 430
Šeima su vaiku (–ais)	50, 2%	92%	30, 7%	53, 6%	56, 7%	52, 7%	7 862	4 891	10 903
Vienišas tėvas / globėjas su vaiku (-ais)	46, 0%	100%	39, 4%	55, 2%	81, 9%	53, 9%	6 762	6 167	9 170
Išplėstinė šeima	72, 7%	0%	31, 6%	82, 5%	0%	74, 5%	9 369	6 485	13 373
Kiti NŪ	36, 8%	0%	44, 2%	44, 9%	0%	59, 3%	11 949	7 657	10 871
Bendrai visai grupei	49, 6%	80, 1%	43, 6	40, 9%	78, 9%	60, 4%	11 813	6 007	12 086

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[102] duomenimis

Nors didžiausią paskolų naštą jaučia vieno asmens ir vienišų tėvų namų ūkiai, tačiau apskritai dažniausiai paskolas turi šeimos bei suaugusiųjų porų namų ūkiai. Pavyzdžiui, tarp šeimų, auginančių du ar tris vaikus, yra apie 30 proc. NŪ, turinčių grąžinti paskolą, tarp išplėstinių – apie 35 proc., o tarp suaugusiųjų porų – kiek daugiau nei penktadalis tokių NŪ. Visgi verta pažymėti, kad tarp vienišų tėvų su vaiku (-ais) NŪ taip pat yra apie ketvirtadalį NŪ, turinčių grąžinti paskolas, tačiau jie, skirtingai nei šeimų NŪ, jaučia didelę paskolos įmokos finansinę naštą, taigi tokiems NŪ parama būsto įsigijimui yra itin svarbi, kadangi būsto įsigijimas jiems yra svarbus, tačiau finansiškai ypač sudėtingas.

[100] Santaupos – turimos omeny santaupos (bent 480 Eur) nenumatytoms išlaidoms padengti.
[101] Finansiniai sunkumai – kaip NŪ sekasi sudurti galą su galu. Jei sunkiai – susiduria su finansiniais sunkumais.
[102] PGS statistinis tyrimas. Prieiga internetu: https://vda.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/duomenu-rinkimas/duomenu-rinkimas-is-gyventoju/aprasymai/



49 paveikslas. Namų ūkių turinčių grąžinti paskolas pagal NŪ tipus 2024 m.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[103] duomenimis

10 lentelė. Pagrindiniai finansiniai iššūkiai pagal tikslines grupes

Aktuali tikslinė grupė	Pagrindinis finansinis iššūkis
A tikslinė grupė B tikslinė grupė	**Nereguliuojama nuoma (dalis nuomos vyksta šešėlyje).** Rinkoje trūksta skaidrumo – nėra aiškių duomenų apie realias nuomos kainas, sutartys dažnai nėra oficialios, todėl nuomininkai patiria didesnę finansinę ir teisinę riziką. Tai riboja galimybes gauti nuomos kompensacijas, planuoti ilgalaikius finansinius įsipareigojimus ir didina būsto neapibrėžtumą, ypač mažesnes pajamas gaunantiems namų ūkiams. Šešėlyje sudaryta nuomos sutartis gali nulemti, jog namų ūkiai bus priversti kraustytis, jei nuomotojas pasiūlys gerokai aukštesnę norimą nuomos kainą.
A tikslinė grupė	**Sutaupyti reikiamą pinigų sumą paskolai**. Namų ūkio pajamos leidžia taupyti, tačiau būsto kainos auga, dažnu atveju keičiasi ir mokamas nuomos mokestis, todėl taupymo laikotarpis gali ilgėti. Pažymėtina, kad naujos statybos būstas dažnu atveju kainuoja brangiau nei senos statybos būstas, todėl taupymas naujam būstui užtrunka ilgiau.
A tikslinė grupė C tikslinė grupė	**Mėnesinės paskolos įmokos.** Kai kurie namų ūkiai gali nerimauti, ar bus pajėgūs vykdyti finansinius įsipareigojimus ir mokėti mėnesines paskolos įmokas.
B tikslinė grupė	**Finansiniai sunkumai, pragyvenimo išlaidos**. Namų ūkių žemos pajamos, o būsto kainos rinkoje yra aukštos, todėl namų ūkių galimybės įsigyti nuosavą būstą yra ribotos. Taupyti pinigus šiems namų ūkiams yra sudėtinga, todėl įsigyti būstą be valstybės pagalbos yra itin sudėtinga arba beveik neįmanoma.
C tikslinė grupė	**Būsto išlaikymo išlaidos**. Dalis būstų yra senos statybos ir turi techninių trūkumų, todėl būsto išlaikymo sąnaudos yra didelės. Taip pat aktualios yra energijos ir remonto išlaidos. Ribotos pajamos apsunkina investicijas į būsto renovaciją (modernizaciją), nors ji ilgainiui sumažintų finansinę naštą.

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[104] duomenimis

1.5. Tikslinių grupių būsto profiliai

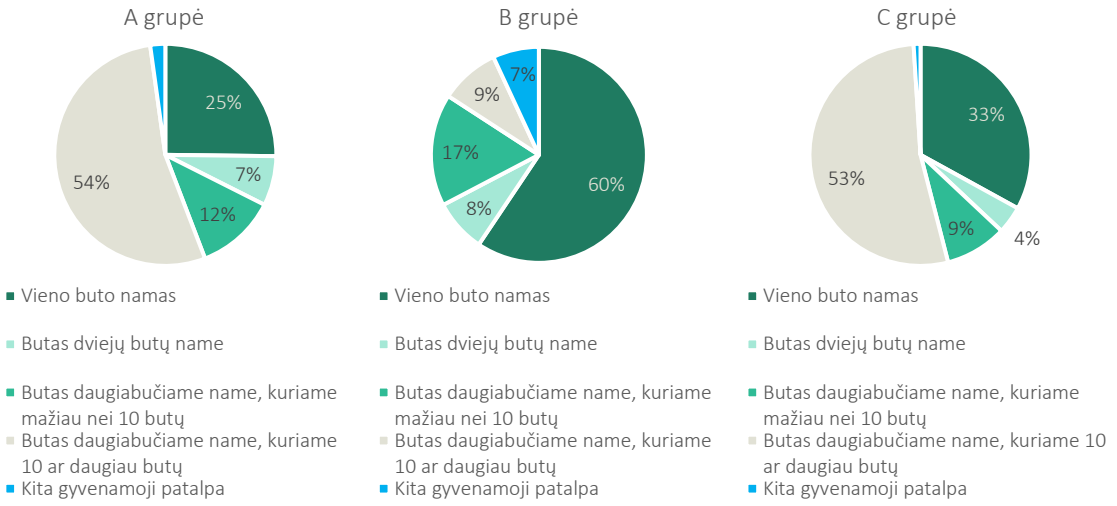
Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.1 punkto 1.4., TS 2.3.2 punkto 2.4. ir TS 2.3.3. punkto 3.4. papunkčio detalizuojančius klausimus:

- Koks būsto tipas aktualiausias kiekvienai tikslinei grupei?

[103] PGS statistinis tyrimas. Prieiga internetu: https://vda.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/duomenu-rinkimas/duomenu-rinkimas-is-gyventoju/aprasymai/
[104] Ten pat

- Kokie būsto tipai (nuomojamas, socialinis, tarnybinis, perkamas) reikalingiausi skirtingoms grupėms?
- Kokie papildomi aspektai svarbūs kiekvienai grupei (pvz., energinis efektyvumas, pritaikymas asmenims su negalia, transporto prieinamumas, atstumas iki darbo vietų)?
- Ar būsto pasiūla pakankama skirtingoms grupėms?
- Kaip būsto rinka atitinka specialius tikslinių grupių poreikius?
- Kokių priemonių imtis, kad mažintume neigiamą poveikį būsto prieinamumui?
- Kokiomis būsto finansavimo priemonėmis (pvz., paskolos, subsidijos, nuomos kompensacijos) dažniausiai naudojasi šios grupės?
- Ar šios priemonės yra pakankamos, ar reikalingi nauji mechanizmai siekiant gerinti apsirūpinimo būstu sąlygas?

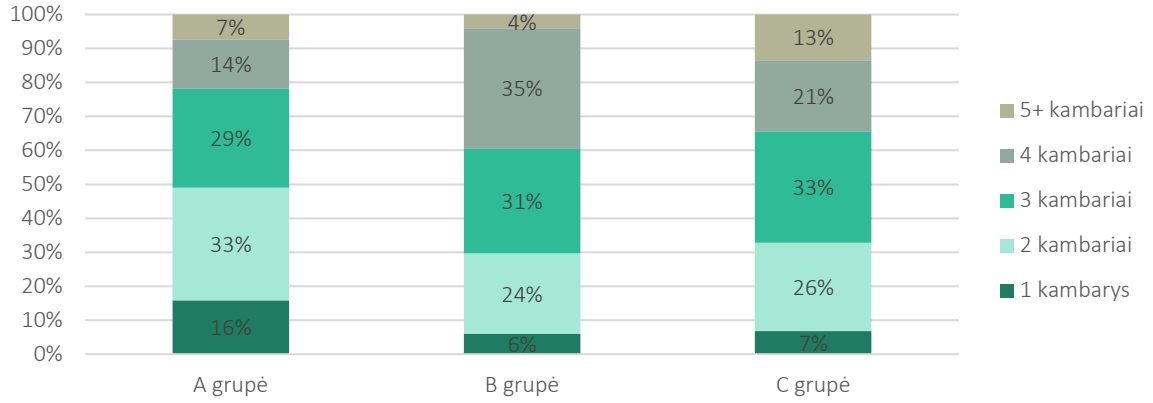
TIKSLINIŲ GRUPIŲ BŪSTŲ TIPAI. Remiantis PGS tyrimo duomenimis, A ir C tikslinės grupės gyvena daugiabučiuose namuose (atitinkamai, 65 proc. ir 62 proc.), o B grupė – name (vienbučiuose ar dvibučiuose namuose gyvena 68 proc.; žr. toliau pateiktą paveikslą).



50 paveikslas. Tikslinių grupių pasiskirstymas pagal būsto tipus, proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[105] duomenimis

Tarp A grupei priskiriamų namų ūkių labiau nei tarp kitų grupių paplitęs gyvenimas 1 ir 2 kambarių būste. Atsižvelgiant į tai, kad B grupės namų ūkiai dažniausiai gyvena kaimo vietovėse, jų būstas dažniausiai yra 3-4 kambarių. C grupėje, lyginant su kitomis grupėmis, didžiausia 5 ir daugiau kambarių būstų dalis. Vis dėlto šioje grupėje, kurios didelė dalis gyvena miestuose, renkasi 3 ir 4 kambarių būstus (atitinkamai 33 proc. ir 21 proc.).

[105] PGS statistinis tyrimas. Prieiga internetu: https://vda.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/duomenu-rinkimas/duomenu-rinkimas-is-gyventoju/aprasymai/



51 paveikslas. Tikslinių grupių pasiskirstymas pagal būsto dydį, proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[106] duomenimis

TIKSLINIŲ GRUPIŲ BŪSTO FINANSAVIMO PRIEMONĖS. Tikslinių grupių apsirūpinimą būstu dažniausiai lemia jų naudojamos būsto finansavimo priemonės, kurios priklauso nuo tos grupės namų ūkio finansinės padėties ir būsto nuosavybės statuso.

A grupės namų ūkiai – potencialūs ateities būsto savininkai – dažniausiai yra suinteresuoti įsigyti būstą, tačiau didžiausias sunkumas – nuomojant sunku susitaupyti pradiniam įnašui bei baimė, kad nesugebės vykdyti finansinių įsipareigojimų (mokėti būsto paskolos). Dalis šios grupės NŪ (apie 14 proc.) nuomojasi būstą mažesne nei rinkos kaina. Nors šie NŪ pagal apklausos duomenis priskiriami negaunantiems valstybės pagalbos būstui išlaikyti, tokia situacija gali susidaryti dėl finansinės paramos ar mažesne kaina suteikiamo būsto iš kitų šaltinių (pavyzdžiui, šeimos narių), taip pat dėl netikslaus apklausos klausimo interpretavimo. Dar 61 proc. gyvena nemokėdami nuomos (tačiau tai galima sieti su neapskaityta nuomos rinka). Todėl jai priskiriama būsto finansavimo priemonė yra nuomos mokesčio dalies kompensacija. Visgi siekiant padidinti šios tikslinės grupės galimybes įsigyti pirmąjį būstą, reikia orientuotis ne į nuomos išlaidų kompensaciją, o sąlygų įsigyti nuosavą būstą, kurio išlaikymo (paskolos mokėjimo) finansinė našta yra mažesnė nei nuomojantis, sudarymą. Taigi, aktualiausia būsto finansavimo priemonė šiai grupei – būsto paskola (lengvatinėmis sąlygomis), subsidija pirmajam būstui.

B grupės namų ūkiai – mažomis pajamomis disponuojantys ir valstybės pagalbą gaunantys asmenys. Ši grupė jau savaime apibrėžiama pagal tai, kad visi jai priklausantys NŪ naudojasi valstybės pagalba būstui išlaikyti. Dėl savo finansinės padėties tokie NŪ dažnai nėra priskiriami potencialiems būsto savininkams. Reikšminga tokių NŪ dalis gyvena ar gali pretenduoti į socialinį būstą. Beveik trys ketvirtadaliai šios grupės gyvena nemokėdami nuomos, o dar daugiau nei penktadalis – moka sumažintą rinkos kainą. Dalis NŪ taip pat gauna būsto išlaidų kompensaciją. Todėl jai priskiriamos būsto finansavimo priemonės – nuomos mokesčio dalies, būsto išlaidų kompensacijos ir socialinis būstas. Visgi socialinio būsto patenkinimo lygis, nors pastaruoju metu auga, išlieka pusėtinas – apie 47 proc. NŪ nėra gavę soc. būsto, o laukimo laikas siekia beveik tris metus. Taigi, aktualios priemonės šios grupės būsto prieinamumui didinti, yra socialinio (arba savivaldybės) būsto plėtra tiek statybos, tiek konversijos, tiek paskatų būsto savininkams išnuomoti savo būstą būdu.

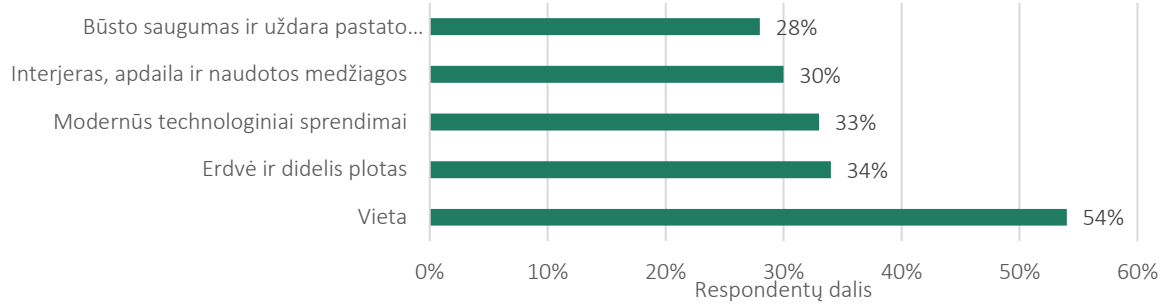
C grupės namų ūkiai – būsto savininkai – jau turi nuosavą būstą, tačiau apie 14 proc. šios grupės dar moka už jį būsto paskolą. Daugiausiai tokių namų ūkių yra šeimos su dviem ar daugiau vaikų arba daugiavaikės šeimos, taip pat vieniši tėvai (globėjai) su vaikais. Taip pat verta pažymėti, kad apie 10 proc. būsto savininkų nesijaučia patenkinti savo turimu būstu todėl gali turėti poreikį jį pakeisti arba atnaujinti, todėl dar viena priemonė, naudojama ar aktuali šiai tikslinei grupei – parama energinio efektyvumo didinimui ir renovacijai.

ASPEKTAI, SVARBŪS RENKANTIS BŪSTĄ. Nuomininkų grupės (A ir B tikslinės grupės) pasirinkimus pirmiausia lemia finansiniai veiksniai – pajamų lygis, galimybės sukaupti pradinį įnašą bei pasirengimas prisiimti ilgalaikius finansinius įsipareigojimus. Didžioji dalis tokių asmenų priklauso A tikslinei grupei ir ateityje, įsigiję nuosavą

[106] Ten pat

būstą, taptų C tiksline grupe. Kita vertus, dalis nuomininkų, kurių pajamų lygis nėra aukštas ir kuriems sunku ar beveik neįmanoma sutaupyti pinigų pradiniam įnašui, priversti ir toliau nuomotis būstą. Jiems svarbi yra nuomos kaina bei infrastruktūra atitinkanti jų poreikius (pvz., patogus susisiekimas su darbu, švietimo įstaigomis, sveikatos priežiūros įstaigomis ar pan.).

Nėra statistinių duomenų leidžiančių įvertinti, kokie būsto kriterijai kiekvienai tikslinei grupei yra svarbiausi. Vis dėlto remiantis viešai skelbiamais „Spinter tyrimų“ (užsakovas – NT bendrovė „Realco“) apklausų rezultatais nustatyta, kad pirmoje vietoje asmenys renkasi būstą pagal jo vietą (54 proc.)[107], tai vienintelis kriterijus, kurio negalima pakeisti. Daugiau nei trečdalis respondentų įvardijo erdvę ir didelį plotą (34 proc.) bei modernius technologinius sprendimus (33 proc.)[108]. Beveik trečdalis apklaustųjų (30 proc.) taip pat pažymėjo interjerą, apdailą ir naudotas medžiagas, o daugiau nei ketvirtadalis – būsto saugumą ir uždarą pastato teritoriją (28 proc.)[109]. Vyresni respondentai (56 m. ir vyresni; atitikmuo – C tikslinė grupė) labiau linkę ieškoti erdvesnių ir didesnių būstų nei jaunesni respondentai. Jaunimas (26–35 m.; atitikmuo – A grupė) labiau linkę išskirti būsto interjerą, apdailos medžiagas, architektūrą bei papildomas paslaugas (pvz., sporto klubas, bendro naudojimo erdvės ar pan.). Kitaip, vyresni asmenys siekia patogumo, o jaunesni – būsto, kuris atspindėtų jų gyvenimo būdą.

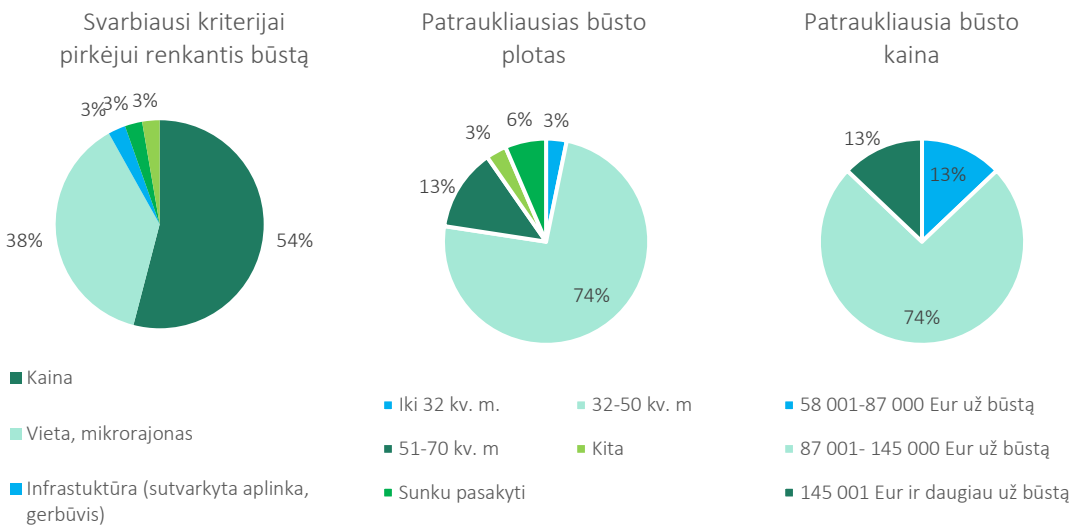


52 paveikslas. Svarbiausi veiksniai, renkantys būstą
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis „Sprinter tyrimai“ atlikto tyrimo[110] duomenimis

Nėra galimybės išskirti B tikslinės grupės poreikių. Šiai grupei priklauso vyresnio amžiaus asmenys (daugiau informacijos žr. 1.1.2 skyriuje), tačiau jie patiria finansinių sunkumų ir gauna valstybės pagalbą būstui išlaikyti. Šiai tikslinei grupei priskirti namų ūkiai turi labai mažas galimybes įsigyti nuosavą būstą, todėl jiems aktualus yra tvarkingas nuomojamas būstas arba socialinis būstas.

Remiantis 2025 m. „Spinter tyrimų“ atliktu kiekybiniu vystytojų tyrimu nustatyta, kad renkantis būstą pirkėjams svarbi yra jo kaina (54 proc.) ir būsto vieta (38 proc.). Pirkėjai yra labiau linkę įsigyti 32–50 kv. m. būstus, kurių kaina 87–145 tūkst. Eur (žr. toliau pateiktą paveikslą).

[107] „Spinter tyrimai“. Tyrimas atskleidė, kad daugiau nei pusei Lietuvos gyventojų pagrindinis prestižinio būsto kriterijus – vieta. Prieiga internetu: https://spinter.lt/tyrimas-atskleide-kad-daugiau-nei-pusei-lietuvos-gyventoju-pagrindinis-prestizinio-busto-kriterijus-vieta
[108] Ten pat
[109] Ten pat
[110] „Spinter tyrimai“. Tyrimas atskleidė, kad daugiau nei pusei Lietuvos gyventojų pagrindinis prestižinio būsto kriterijus – vieta. Prieiga internetu: https://spinter.lt/tyrimas-atskleide-kad-daugiau-nei-pusei-lietuvos-gyventoju-pagrindinis-prestizinio-busto-kriterijus-vieta



53 paveikslas. Svarbiausi kriterijai renkantis naują būstą: bendriniai kriterijai, būsto plotas, būsto kaina
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis „Spinter tyrimų“ atlikto vystytojų tyrimo duomenimis[111]

Nuosavo būsto savininkams yra svarbus finansinis stabilumas, ypatingai jei būstas pirktas su paskola (Lietuvoje apie 15 proc. namų ūkių turi neišmokėtą būsto paskolą). Siekiant turimą būstą atnaujinti (pvz., remontas), pakeisti ar įsigyti antrą investicijai (Registrų centro duomenimis, apie 35 proc. būstų įsigyjama investiciniais tikslais), taip pat svarbu yra stabilios pajamos, kuriuos leistų įsigyvendinti planus.

A ir C grupei taip pat reikšmingi gyvenimo ciklo etapai – jaunos šeimos dažniau planuoja įsigyti didesnį ar funkcionalesnį būstą, tuo tarpu vyresnio amžiaus asmenys gali rinktis mažesnį ar geriau pritaikytą kasdieniams poreikiams būstą. Taip pat svarbūs šeiminės padėties ir namų ūkio sudėties pokyčiai (vaikų skaičius, senjorai gyvenantys su suaugusiais vaikais ar pan.), kurie tiesiogiai veikia būsto poreikius.

Nors „Spinter tyrimų“ atliktas vystytojų tyrimas neparodė, kad infrastruktūra turėtų reikšmingos įtakos perkant (ar keičiant) būstą, tačiau tai gali būti papildomas rodiklis padedantis apsispręsti. Infrastruktūros išvystymas, susisiekimas, darbo vietų pasiekiamumas bei viešųjų paslaugų (švietimo, sveikatos priežiūros) prieinamumas daliai namų ūkių gali būti privalumas.

„Darnu Group“ užsakymu „Spinter tyrimai“ atliko gyventojų nuomonės tyrimą, kuris atskleidė, kad daugiau nei du trečdaliai (69 proc.) Lietuvos gyventojų norėtų įsigyti būstą su pilna apdaila, kiek daugiau nei trečdalis (37 proc.) –ne tik įrengtą, bet ir baldais apstatytą būstą – tokį, į kurį galima iš karto keltis gyventi[112].

Remiantis 2024 m. LB atliktu būsto įperkamumo tyrimu[113] nustatyti pagrindinei tikslinių grupių poreikiai:

- **Gyvenamojo NT mokesčio poveikio ir galimybių būsto prieinamumui didinti vertinimas (aktualu A ir C tikslinėms grupėms).** Visapusiškai įvertinti gyvenamojo NT ir kitų mokesčių įtaką paskatoms įsigyti gyvenamąjį NT investiciniais tikslais, ir tobulinti jų taikymą siekiant mažinti paskatas NT įsigyti investiciniais tikslais (šiuo metu investiciniams tikslams perkama apie 35 proc. būstų). Pavyzdžiui, apsvarstyti poreikį išplėsti NT mokesčio taikymą, mokesčiui apskaičiuoti sumuoti visa turimo NT vertę."
- **Spartesnė renovacija (aktualu A, B ir C tikslinėms grupėms). Lietuvoje** didelę būsto fondo dalį sudaro senos statybos daugiabučiai, kurie yra nepatrauklūs gyventojams (nuomai ir pirkimui). Senų daugiabučių nepatrauklumas didina naujesnių, kokybiškesnių būstų paklausą, todėl auga tokių būstų kainos ir mažėja įperkamumas. Renovacija pagerintų būsto fondo patrauklumą ir išplėstų pirkėjams patrauklaus būsto pasiūlą.

[111] Ten pat
[112] UAB „Spinter tyrimai“. Tyrimas parodė, apie kokį būstą svajoja lietuviai: kaina svarbi vis mažiau. Prieiga internetu: https://spinter.lt/tyrimas-parode-apie-koki-busta-svajoja-lietuviai-kaina-svarbi-vis-maziau/
[113] LB. Būsto įperkamumo tyrimas. Prieiga internetu: https://www.lb.lt/lt/leidiniai/busto-iperkamumo-tyrimas

- **Efektyvi miestų plėtra ir statybų procesai** (aktualu A ir B tikslinėms grupėms). Apgalvotas miestų plėtros valdymas ir statybos procesų efektyvumas užtikrina pakankamą būstų pasiūlą, ypač didėjant gyventojų skaičiui didmiesčiuose.
- **Nuomos rinkos skaidrinimas** (aktualu A ir B tikslinėms grupėms). Šiuo metu nemaža dalis nuomos vyksta šešėlyje, o realiai deklaruojamos būsto nuomos kainos RC yra ženkliai mažesnės nei pateikiamos viešuose šaltiniuose (pvz., Aruodas).
- **Socialinio būsto plėtra** (aktualu B tikslinei grupei). Siekiant didesnės nuomininkų apsaugos ir aktyvesnio valstybės dalyvavimo aprūpinant pažeidžiamus, mažas pajamas turinčius gyventojus būstu.

BŪSTO TIPO PASIŪLA KIEKVIENAI TIKSLINEI GRUPEI. Būsto pasiūla kiekvienai tikslinei grupei įvertinta atsižvelgiant į būsto naudojimo aspektą, t. y. kiekviena tikslinė grupė gali tiek nuomotis, tiek įsigyti būstą. Taip pat atsižvelgiama į kiekvienos tikslinės grupės galimybes naudoti būstą tam tikru būdu – įsigyjant arba nuomojantis. Pasiūla įvertinama atsižvelgiant į situacijos rinkoje vertinimą.

11 lentelė. Būsto tipo pasiūlos kiekvienai tikslinei grupei vertinimas

Būsto naudojimo būdas	Tikslinių grupių galimybės naudoti būstą nurodytu būdu	Būsto pasiūlos įvertinimas
Privataus būsto nuoma	Tiek A, tiek B tikslinei grupei priskiriami namų ūkiai nuomojasi būstą privačioje nuomos rinkoje. C tikslinei grupei priskiriami namų ūkiai, kurie siekia išsinuomoti būstą tam tikrais gyvenimo atvejais, pavyzdžiui, kai jiems laikinai reikia kito būsto (kai tvarkomas jų turimas būstas), kai laikinai reikia gyventi kitoje vietoje ar kraustomasi į mažesnį ar didesnį būstą	Privatus būstas sudaro būsto nuomos rinką, kai būstai nuomojami rinkos kaina. Nėra žinomas tikslus privačios būsto numos rinkos dydis, todėl nėra galimybių nustatyti tikslios nuomojamo būsto pasiūlos. Remiantis įvairiais duomenimis, būsto rinka gali sudaryti apie 80 tūkst. būstų. Didžiausią nuomojamo būsto pasiūlos dalį sudaro butai[114]. Privačių butų nuomos pasiūla yra sukoncentruota trijuose didžiausiuose miestuose – Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje, o likusiose savivaldybėse privačių butų nuomos pasiūla yra labai maža. Privačių namų nuomos atveju, greta didžiųjų miestų, pasiūla siūloma žiedinėse savivaldybėse (Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos), likusiose savivaldybėse privačių butų nuomos pasiūla yra labai maža.[115] Būstų, perkamų ne savo reikmėms (ne kaip pagrindinis gyvenamasis būstas) dalis sudaro apie 35 proc. visų būsto pirkimo sandorių, o investicijai įsigyti būstai sudaro apie 25 proc. visų būsto sandorių. Remiantis 2024 m. sandorių skaičiumi, investicijai perkami būstai gali sudaryti apie 11 tūkst. būstų. Dalis šių būstų pasiūlomi ilgalaikei nuomai, tačiau taip pat ir trumpalaikei nuomai, ypač kurortinėse vietovėse.
Privataus būsto pirkimas-pardavimas	C tikslinei grupei priskiriami namų ūkiai privačioje rinkoje gali ieškoti būsto, jei keičia būstą, taip pat norėdami įsigyti būstą investicijai	Potencialią būsto pasiūlą sudaro visi būstai Lietuvoje, kurių skaičius yra apie 1,5 mln. būstų. Būstų skaičius auga, todėl būstų pasiūla taip pat auga. Užbaigtų statyti pastatų skaičius per pastarąjį dešimtmetį svyravo nuo 7,6 tūkst. būstų/metus iki 19,7 tūkst. būstų/metus. Užbaigtų statyti naujų 1-2 butų pastatų skaičius per pastarąjį dešimtmetį svyravo nuo 6,1 tūkst./metus iki 10 tūkst./metus. Užbaigtų statyti naujų būstų (išskyrus 1-2 butų pastatai) skaičius per pastarąjį

[114] Remiamasi RC duomenimis apie nuomos juridinių faktų skaičių. Pažymėtina, kad šie duomenys apima nedidelę dalį duomenų apie nuomą.
[115] Vertintas 5 metų nuomos juridinių faktų skaičius pagal savivaldybes, remiantis RC duomenimis.

Būsto naudojimo būdas	Tikslinių grupių galimybės naudoti būstą nurodytu būdu	Būsto pasiūlos įvertinimas
		dešimtmetį svyravo nuo 3,7 tūkst./metus iki 6,9 tūkst./metus. Baigtų statyti būstų pasiūla labai netolygi pagal savivaldybes, tačiau visuose savivaldybėse per pastaruosius 5 metus buvo baigti statyti 1-2 butų namai. Todėl galima daryti išvadą, kad 1-2 butų namų pasiūla egzistavo visuose savivaldybėse. Tuo metu baigtų statyti butų daugiabučiuose pasiūla per pastaruosius 5 metus egzistavo tik mažiau nei pusėje (29) visų savivaldybių.[116]
Savarankiška privataus būsto (namo) statyba	Tiek A, tiek C tikslinių grupių namų ūkiai gali taupyti lėšas individualaus gyvenamojo namo statybai.	Visose savivaldybėse per pastaruosius 5 metus buvo baigti statyti 1-2 butų namai. Savarankiškai statomi namai nėra nukreipiami į būsto rinką, tačiau padeda apsirūpinti būstu. Statybai reikalingos papildomos investicijos (sklypo įsigijimas, namo projektas).
Savivaldybių būstas	Tiek A, tiek B, tiek C tikslinei grupei priskiriami namų ūkiai gali nuomotis savivaldybių būstą tais atvejais, kai: • jų pajamos viršija nustatytus dydžius gauti soc. būstui; • pagal nustatytą tvarką negali būti iškeldinti iš būsto nesuteikiant jiems kito; • jie su savivaldybe susiję darbo santykiais; • jie neteko vienintelio nuosavybės teise turėto būsto dėl gaisrų, potvynių.	Savivaldybių nuosavybės būstas sudaro apie 9,2 tūkst. būstų[117]. Apie 1 tūkst. savivaldybių būstų yra prastos kokybės[118]. Dauguma savivaldybių būstų (64 proc.) išnuomojama rinkos sąlygomis (siejama su privatizacijos proceso eiga, kainą nustato savivaldybės)[119]. Apie 2 proc. suteikiami kaip tarnybinis būstas.[120] Apie 23 proc. išnuomojami kaip laikinas būstas, todėl kitiems tikslams negali būti nuomojami.[121] Savivaldybės būstų pasiūla nepakankama pagal egzistuojančius poreikius – savivaldybės nurodė, kad joms trūksta apie 1 tūkst. savivaldybių būstų.[122] Savivaldybės gali nuomoti savo tikslams būstą taip pat iš fizinių ir juridinių asmenų, todėl tokiu atveju būsto pasiūlą reikėtų vertinti papildomai taip, kaip ji įvertinta privataus būsto nuomos atveju (žr. aukščiau).
Savivaldybių būsto pirkimas-pardavimas	Tiek A, tiek B grupei priskiriami namų ūkiai gali išsipirkti savivaldybės būstus tuo atveju, kai jie yra tų būstų nuomininkai. Tiek A, tiek B, tiek C grupei priskiriami namų ūkiai gali įsigyti aukcione parduodamus,	Pasiūla atsiranda tuomet, kai savivaldybės būsto nuomininkas išreiškia norą išpirkti numojamą savivaldybės būstą ir atitinka nustatytus kriterijus. Pasiūla nėra įvertinta kiekybiškai. Pasiūla galima taip pat tuomet, jei turimas savivaldybės būstas pripažintas netinkamu naudoti, o investicijos

[116] Naujų butų (išskyrus būstus 1-2 butų pastatuose), t. y. baigtų statyti būstų, pasiūlos nebuvo šiose savivaldybėse: Akmenės r. sav., Alytaus r. sav., Anykščių r. sav., Biržų r. sav., Ignalinos r. sav., Jonavos r. sav., Jurbarko r. sav., Kaišiadorių r. sav., Kalvarijos sav., Kazlų Rūdos sav., Kelmės r. sav., Kupiškio r. sav., Mažeikių r. sav., Pagėgių sav., Pakruojo r. sav., Panevėžio r. sav., Radviliškio r. sav., Raseinių r. sav., Rietavo sav., Rokiškio r. sav., Skuodo r. sav., Šiaulių r. sav., Šilalės r. sav., Telšių r. sav., Trakų r. sav., Ukmergės r. sav., Utenos r. sav., Varėnos r. sav., Vilkaviškio r. sav., Visagino sav., Zarasų r. sav.

[117] Savivaldybių būstų skaičius nurodytas remiantis atliktos savivaldybių apklausos pateiktais duomenimis. Šis skaičius atspindi 42 savivaldybių duomenis, likusios savivaldybės nepateikė duomenų.

[118] Savivaldybių būstų skaičius nurodytas remiantis atliktos savivaldybių apklausos pateiktais duomenimis. Šis skaičius atspindi 34 savivaldybių duomenis, likusios savivaldybės nepateikė duomenų.

[119] Duomenys nurodomi remiantis atliktos savivaldybių apklausos pateiktais duomenimis. Šis skaičius atspindi 42 savivaldybių duomenis, likusios savivaldybės nepateikė duomenų.

[120] Duomenys nurodomi remiantis atliktos savivaldybių apklausos pateiktais duomenimis. Šis skaičius atspindi 42 savivaldybių duomenis, likusios savivaldybės nepateikė duomenų.

[121] Duomenys nurodomi remiantis atliktos savivaldybių apklausos pateiktais duomenimis. Šis skaičius atspindi 42 savivaldybių duomenis, likusios savivaldybės nepateikė duomenų.

[122] Skaičius nurodytas remiantis Vidaus reikalų ministerijos atliktos savivaldybių apklausos, kurioje dalyvavo 42 savivaldybės, duomenimis.

Būsto naudojimo būdas	Tikslinių grupių galimybės naudoti būstą nurodytu būdu	Būsto pasiūlos įvertinimas
	tačiau netinkamais naudoti pripažintus savivaldybių būstus.	remontui yra neproporcingai didelės (pvz., viršija analogiško suremontuoto buto įsigijimo vertę toje vietoje). Pasiūla nėra įvertinta kiekybiškai. Būstai parduodami aukcione.
Socialinis būstas	Tiek A, tiek B grupei priskiriami namų ūkiai gali nuomotis socialinį būstą, jei atitinka nustatytus kriterijus (pajamų dydžio, turto vertės ir kt.). C tikslinei grupei priskiriami namų ūkiai gali nuomotis socialinį būstą, jei jų turimas nuosavas būstas yra nusidėvėjęs arba per mažas ir jie atitinka nustatytus kitus kriterijus.	Socialinio būsto pasiūla 2024 m. sudarė 12, 1 tūkst. būstų, o poreikis sudarė apie 22, 7 tūkst. būstų. Socialinio būsto pasiūla padidėjo 40 savivaldybių, o 20 savivaldybių sumažėjo.
Socialinio būsto pirkimas-pardavimas	Tiek A, tiek B, tiek C grupei priskiriami namų ūkiai gali įsigyti aukcione parduodamus, tačiau netinkamais naudoti pripažintus socialinius būstus.	Pasiūla galima tik tuomet, jei turimas socialinis būstas pripažintas netinkamu naudoti, o investicijos remontui yra neproporcingai didelės. Pasiūla nėra įvertinta kiekybiškai. Būstai parduodami aukcione.

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis atlikta analize

TIKSLINIŲ GRUPIŲ BŪSTO PROFILIAI. Kiekvienai tikslinei grupei aktualiausias būstas ir būsto finansavimo priemonės nustatytos remiantis tos tikslinės grupės savybėmis, patiriamais būsto sunkumais bei tipinio tai grupei būdingo būsto aspektais.

12 lentelė. Kiekvienai tikslinei grupei aktualiausias būstas

	A tikslinė grupė	B tikslinė grupė	C tikslinė grupė
Namų ūkio sudėtis	Daugiausia vieniši asmenys, taip pat du asmenys	Daugiausia vieniši asmenys	Daugiausia vieniši asmenys, taip pat du asmenys
Dominuojanti amžiaus grupė	Jauni darbingo amžiaus namų ūkiai (medianinis amžius – 34 metai, daugiausia 30-44 metų NŪ)	Vyresnio amžiaus namų ūkiai (medianinis amžius – 45 metai), daug namų ūkių daugiau kaip 65 metų, nemaža dalis NŪ iki 18 metų	Darbingo amžiaus namų ūkiai (medianinis amžius – 45 metai), tolygus pasiskirstymas pagal amžiaus grupes
Būsto tipas	Daugiausia daugiabučiuose namuose	Vienbutis ar dvibutis namas	Daugiausia daugiabučiuose namuose, daugiau nei trečdalis – nuosavame name
Būsto dydis	2-3 kambarių būstas	3-4 kambarių būstas	2-3 kambarių būstas
Pagrindinė būsto vietovė	Miestas	Kaimas	Miestas
Naudojamos būsto finansavimo priemonės	• Nuomos mokesčio dalies kompensacija	• Socialinis būstas • Nuomos mokesčio dalies kompensacija • Būsto išlaidų kompensacija	• Būsto paskola • Parama būsto renovacijai ir energinio naudingumo gerinimui
Pagrindiniai sunkumai	• ne visada lengva rasti nuomą už prieinamą kainą • sunku susitaupyti pradiniam įnašui (ypatingai, kai reikia nuomotis būstą) • baimė, kad nepavyks laiku mokėti paskolos įmokų	• dalis NŪ gyvena techniškai netvarkinguose būstuose • didelės išlaidos būsto išlaikymui (sunku išlaikyti būstą) • sunku surasti nuomą už prieinamą kainą	• dalis NŪ gyvena techniškai netvarkinguose būstuose • dalis NŪ susiduria su fizinės aplinkos nepatogumais

	A tikslinė grupė	B tikslinė grupė	C tikslinė grupė
		• sunku arba neįmanoma susitaupyti pradiniam įnašui (mažos pajamos) • sunkinančios aplinkybės būsto paskolai (garbus amžius, mažos pajamos)	
Pažeidžiamiausi NŪ [123] (patiriantys finansinę naštą)	• išplėstinė šeima – 53 proc. • vieniši asmenys (ypač senjorai) – 17 proc. • šeima su vaikais – 16 proc. • vieniši tėvai / globėjai su vaikais – 7 proc.	• Vieniši tėvai / globėjai su vaikais – 49 proc. patiria finansinę naštą • dviejų asmenų NŪ – 70 proc. patiria finansinę naštą (75 proc. vėluoja sumokėti nuomą) • vieniši asmenys (ypač senjorai) – 49 proc. patiria finansinę naštą	• Vieniši asmenys (ypač senjorai) – 19 proc. patiria finansinę naštą • vieniši tėvai / globėjai su vaikais – 9 proc. patiria finansinę naštą • išplėstinė šeima ir dviejų asmenų NŪ – 11 proc. patiria finansinę naštą
Būsto išlaikymo našta	14, 9 proc. būstui išlaikyti išleidžia daugiau nei 40 proc. pajamų Būsto išlaikymo naštą patiria: • vieniši tėvai / globėjai su vaikais – 30, 6 proc. NŪ • vieniši asmenys (ypač senjorai) – 20 proc. NŪ Būsto nuomos išlaidų dalis nuo pajamų: • vienas asmuo – 23 proc. • dviejų asm. NŪ – 16 proc. • šeima su vaiku (-ais) – 10 proc. • vienišas tėvas / globėjas su vaiku (-ais) – 66 proc. • išplėstinė šeima – 21 proc. • kiti NŪ – 6 proc.	32, 2 proc. būstui išlaikyti išleidžia daugiau nei 40 proc. pajamų Būsto išlaikymo naštą patiria: • vieniši asmenys (ypač senjorai) – 42, 1 proc. NŪ Būsto nuomos išlaidų dalis nuo pajamų: • vienas asmuo – 16 proc. • dviejų asm. NŪ – 4 proc. • vienišas tėvas / globėjas su vaiku (-ais) – 1 proc. • kiti NŪ – 4 proc. *Svarbu: dėl duomenų trūkumo nėra galimybės nustatyti būsto nuomos išlaidų dalies visiems namų ūkio (šeimų) tipams*	6, 1 proc. būstui išlaikyti išleidžia daugiau nei 40 proc. pajamų Būsto išlaikymo naštą patiria: • vieniši tėvai / globėjai su vaikais – 6, 8 proc. NŪ • vieniši asmenys (ypač senjorai) – 9, 6 proc. NŪ Paskolos įmokų dalis nuo pajamų: • vienas asmuo – 11 proc. • dviejų asm. NŪ – 8 proc. • šeima su vaiku (-ais) – 6 proc. • vienišas tėvas / globėjas su vaiku (-ais) – 14 proc. • išplėstinė šeima – 6 proc. • kiti NŪ – 8 proc.
Būsto perpildymas	6 proc. gyvena perpildytuose bustuose	4 proc. gyvena perpildytuose bustuose	3 proc. gyvena perpildytuose bustuose
Būsto kokybė	88, 6 proc. A grupės NŪ gyvena patogiuose būstuose, kurių konstrukcija nėra pažeista vandens ar senatvės. 6 proc. NŪ neturi nuosavo san. mazgo, apie 4 proc. NŪ san. mazgu dalinasi su kitais NŪ. Tokių NŪ daugiau kaimo vietovėse nei miestuose.	66 proc. B grupės NŪ gyvena būstuose, kurių konstrukcija nėra pažeista vandens ar senatvės. 36 proc. NŪ neturi nuosavo san. mazgo ir 40 proc. neturi vonios ar dušo. Tokių NŪ daugiau kaimo vietovėse nei miestuose.	91, 3 proc. C grupės NŪ gyvena techniškai tvarkinguose būstuose, kurių konstrukcija nėra pažeista vandens ar senatvės. Apie 7 proc. NŪ neturi nuosavo san. mazgo, tokių NŪ yra daugiau kaimo vietovėse nei miestuose. Mažiau nei 1 proc. NŪ san. mazgu dalinasi su kitais NŪ.

[123] Pažeidžiamais namų ūkiais yra laikomi tie namų ūkiai, kurie PGS tyrimo metu į klausimą „Kaip namų ūkis verčiasi (suduria galą su galu)?“ atsakė „Labai sunkiai“ arba „Sunkiai“

	A tikslinė grupė	B tikslinė grupė	C tikslinė grupė
Aktualiausias būstas	Miestuose esantys geros kokybės ir energinio naudingumo 1-3 kambarių būstai daugiabučiuose namuose. Pagrindiniai kriterijai: • Nuomojamas būstas už prieinamą kainą ir stabiliomis nuomos sąlygomis • Savivaldybės būstas • Bendruomeninis būstas (angl. co-living ar transgenerational living)	Mažesni, techniškai tvarkingi būstai (1-2 kambarių), kurių išlaikymo išlaidos būtų mažesnės nei iki šiol. Pagrindiniai kriterijai • Socialinis būstas • Nuomojamas būstas už prieinamą kainą ir stabiliomis nuomos sąlygomis • Savivaldybės būstas • Savarankiško gyvenimo namai vyresnio amžiaus ar socialiai pažeidžiamiems žmonėms • Pagal universalaus dizaino principus ir spec. poreikiams pritaikytas būstas	Įvairaus dydžio būstai. pritaikyti skirtingo dydžio namų ūkiams. Pagrindiniai kriterijai: • Perkamas būstas rinkoje (nesiskolinant ar skolinantis) • Savivaldybės būstas, jei netinkama turimo būsto kokybė • Pagal universalaus dizaino principus pritaikytas būstas
Pasiūlos spraga	Ribota prieinamos nuomos pasiūla ir aukštas pradinis įnašas.	Nepakankamas socialinio ir prieinamo būsto fondas bei ilgos laukimo eilės.	Nepakankamos investicijos į renovacijos, būsto pritaikymo ir tinkamo dydžio būsto pasirinkimo priemones.
Aktualios priemonės siekiant gerinti būsto prieinamumą	• Progresinis NT mokestis ar nenaudojamų sklypų apmokestinimas (mažintų spekuliacinę paklausą) • Valstybės finansinė parama būsto kreditui • Lengvatinė paskola pirmajam būstui • Socialinio ir savivaldybės būsto plėtra (VPSP būdu ar įtraukiant NVO)	• Nuomos mokesčio dalies kompensacija • Kompensacija būsto šildymui • Paskatos privataus būsto subnuomai ir kokybės gerinimui socialiniais tikslais • Socialinio ir savivaldybės būsto plėtra (VPSP būdu ar įtraukiant NVO) • Atvirkštinė hipoteka • Paskatos senjorams persikelti į dalijimuisi grįstą būstą su soc. paslaugomis	• Energinio efektyvumo didinimo priemonės • Atvirkštinė hipoteka • Paskatos senjorams persikelti į dalijimuisi grįstą būstą su soc. paslaugomis

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis atlikta analize

1.6. Pagrindinės tikslinių grupių ir namų ūkių tipų būsto prieinamumo problemos

Remiantis tikslinių grupių ir namų ūkių tipų analize, pastebima, kad joms aktualiausios skirtingos būsto prieinamumo problemos. Daugiausiai iššūkių patiria B tikslinės grupės namų ūkiai, kurie turi tiek mažiausias pajamas ir jaučia didžiausią finansinę būsto išlaikymo naštą, tiek gyvena prasčiausios kokybės būste ir jaučia mažiausią pasitenkinimą savo būstu ir gyvenamąja aplinka. A grupė, nors turi didesnes pajamas, jaučia brangstančios nuomos, kuri, ypač gyvenant didžiuosiuose miestuose, sudaro didelę dalį visų pajamų, problema, o tai susiję su siekiančių turėti nuosavą būstą tikslinės grupės namų ūkių patiriamais iššūkiais susitaupyti pradiniam įnašui. C grupės namų ūkiai, nepaisant to, kad turi nuosavą būstą, susiduria su jo

kokybės, energinio naudingumo problemomis, kurios lemia dideles būsto išlaikymo išlaidas, taip pat dalis gyvena perpildytuose būstuose ir neturi galimybės keisti savo būstą į didesnį. Tarp namų ūkių su daugiausiai problemų susiduria vieno asmens, vienišų tėvų namų ūkiai, kurie jaučią didžiausią būsto įsigijimo ir išlaikymo naštą.

1.6.1. Pagrindinės tikslinių grupių būsto prieinamumo problemos

Apibendrinant tikslinių grupių analizę, išskiriamos pagrindinės būsto prieinamumo problemos, kurių aktualumo lygis varijuoja priklausomai nuo tikslinės grupės:

RIBOTOS BŪSTO ĮSIGIJIMO GALIMYBĖS, SPRAGA TARP SOCIALINIO IR RINKOS BŪSTO. Problema aktualiausia A tikslinei grupei. A grupę sudaro daugiausia jauni miesto gyventojai, dažnai vieno asmens namų ūkiai. Šie namų ūkiai yra tarpinė grupė tarp socialiai remtinų būsto naudotojų ir rinkos būsto naudotojų, kadangi pagal jų disponuojamas pajamas jiems nepriklauso socialinis būstas, tačiau šie NŪ neretai jaučia finansinę naštą, banko vertinami kaip rizikingi skolininkai ar patiria sunkumų taupant pradiniam įnašui. Būsto kainų augimas didmiesčiuose mažina jo įperkamumą. Kadangi neretai nuoma yra tarpinė savarankiško asmenų gyvenimo stadija iki būsto įsigijimo, ši problema yra ypač aktuali jauniems asmenims. Nepaisant to, jog dauguma jų dirba, nuoma mažina galimybes kaupti pradinį įnašą – A grupė vidutiniškai apie 320 Eur per mėn. skiria nuomai (tai sudaro apie 23, 4 proc. pajamų, kurios negali būti naudojamos pradiniam įnašui kaupti).

- Jei A grupės NŪ papildomai skirtų dar 40 proc. pajamų taupyti būsto pirkimui, mėnesinės jų išlaidos būstui sudarytų beveik du trečdalius visų pajamų (skiriant 40 proc. pajamų A grupės nariai vidutiniškai susitaupytų vidutinio dydžio būstui per 11 metų).
- Jei A grupės NŪ išlaikytų 40 proc. pajamų, skiriamų būsto išlaikymui, ribą, taupymui skiriama dalis vidutiniškai siektų apie 16, 6 proc., atitinkamai, kaupimo laikotarpis viršytų 25 metus.

B grupės namų ūkiai pasižymi mažomis pajamomis, dažnai nedirba arba yra pensininkai. Vidutinės pajamos yra beveik du kartus mažesnės nei A ir C grupėse, todėl net ir su valstybės pagalba pradinio įnašo sukaupimas ar paskolos gavimas dažnai neįmanomas. Darytina išvada, kad dėl mažų pajamų, būsto įsigijimas šios tikslinės grupės namų ūkiams neturėtų būti siektinas dėl dar labiau padidėsiančios finansinės naštos.

- Skiriant 40 proc. pajamų B grupės nariai vidutiniškai susitaupytų vidutinio dydžio būstui tik per 21 metus.

C grupė jau turi nuosavą būstą, todėl būsto įsigijimo problema daugeliui nėra aktuali. Ji gali būti aktuali tik norint keisti būstą arba įsigyti papildomą būstą, tačiau tai nėra pagrindinis iššūkis.

- Skiriant 40 proc. pajamų C grupės nariai vidutiniškai susitaupytų vidutinio dydžio būstui per 10 metų.

BŪSTO NUOMOS RINKOS NEAPIBRĖŽTUMAS. **Problema aktualiausia A ir B tikslinėms grupėms.** Visi A grupės namų ūkiai gyvena nuomojamuose būstuose arba nemokėdami nuomos. Didžioji dalis gyvena didmiesčiuose, kur nuomos kainos aukščiausios. Augant nuomos kainoms, didėja finansinė našta ir mažėja galimybė taupyti. Be to, 55 proc. A grupės NŪ sudaryti iš 1 asmens, kas sukuria didesnę finansinę nuomos naštą. Taip pat, nuomojantis būstą šešėlinėje rinkoje, kyla neužtikrintumo rizika, jog nuomos kaina nebus peržiūrėta, o siūloma kaina bus per didelė, kas verstų namų ūkį kraustytis ir ieškoti būsto nuomai už aukštesnę kainą.

B grupės NŪ, nors gauna valstybės paramą, pajamos labai ribotos, apie trečdalis jų vis tiek skiria 40 proc. disponuojamų pajamų būstui. Trys ketvirtadaliai NŪ gyvena nemokėdami nuomos, tačiau atsižvelgiant į situaciją, kad didelė dalis nuomos sandorių nėra registruojami, negalima įvertinti, ar šios grupės NŪ susiduria su nuomos išlaidų naštos, nuomininko teisių pažeidimo, iškeldinimo ar kitomis problemomis. Verta pažymėti, kad regionuose, kur gyvena didžioji dalis šios grupės NŪ, nuomos pasiūla ribota, todėl prieinamų nuomos būstų pasirinkimas mažas.

C grupės NŪ gyvena nuosavame būste, todėl nuomos rinkos neapibrėžtumas jų tiesiogiai neveikia. Atvirkščiai, šios grupės NŪ, įsigydami būstus investicijai, kelia būsto nuomos rinkos kainas, taip pat, kaip būsto nuomotojai, prisideda prie šešėlinės nuomos problemos.

BŪSTO IŠLAIKYMO SUNKUMAI, PER DIDELĖ BŪSTO IŠLAIKYMO NAŠTA. Problema aktualiausia B tikslinei grupei. Tarp A grupės apie 15 proc. NŪ (tarp vieno asmens – 20 proc., o vienišų tėvų NŪ – 30 proc.) išleidžia 40 proc. ir daugiau savo gaunamų pajamų būsto išlaikymui (neįskaitant nuomos ir paskolų įmokų). Pusė A grupės NŪ neturi santaupų nenumatytoms išlaidoms, o du penktadaliai susiduria su finansiniais sunkumais. NŪ metinės pajamos yra 11, 8 tūkst. Eur. (apie 1 tūkst. / metus).

B grupė yra laikoma daugiausiai finansinių sunkumų turinčia grupe, kadangi trečdalis NŪ išleidžia daugiau nei 40 proc. pajamų būstui išlaikyti, tarp vieno asmens NŪ – daugiau kaip 40 proc. tokių namų ūkių. Net 80 proc. NŪ neturi santaupų nenumatytoms išlaidoms ir tiek pat jų patiria finansinių sunkumų. Be to, NŪ metinės pajamos sudaro vos 10, 2 tūkst. Eur.

C grupė – būsto savininkai – išleidžia mažesnę dalį būsto išlaikymui (6, 1 proc. arba 81, 8 tūkst. NŪ išleidžia daugiau nei 40 proc. savo gaunamų pajamų, daugiausiai tai – vieniši asmenys, vieniši tėvai). Daugiau nei 40 proc. NŪ turi santaupų, apie 60 proc. arba 804, 2 tūkst. NŪ patiria finansinių sunkumų. NŪ metinės pajamos didžiausios – beveik 12, 1 tūkst. Eur. Visgi verta pažymėti, kad nors finansiškai pažeidžiamų NŪ dalis šioje grupėje yra santykinai mažesnė nei kitose grupėse, dėl jos dydžio (87 proc. visų NŪ priklauso C grupei), tokių NŪ skaičius šioje grupėje yra didesnis nei A ir B grupėse kartu sudėjus, todėl turėtų būti vertinamas kaip reikšmingas bendrame kontekste.

NETINKAMOS GYVENIMO SĄLYGOS DALYJE BŪSTO FONDO. Problema aktualiausia B tikslinei grupei. Dauguma A grupei priskirtų NŪ gyvena techniškai tvarkinguose būstuose. Daugiau nei 90 proc. NŪ gyvena patogiuose būstuose, kurių konstrukcijos nėra pažeistos, bei nesusiduria su fizinės aplinkos nepatogumais. Bendras pasitenkinimas turimu būstu – beveik 91 proc.

Dauguma (apie 96 proc.) B grupei priskirtų NŪ gyvena neperpildytuose būstuose, kas siejama su palyginti didele (70 proc.) jų koncentracija kaimo vietovėse ir mažesniuose miestuose. Visgi apie 44 proc. jų gyvena techniškai netvarkinguose būstuose, kurių konstrukcijos yra pažeistos ar trūksta sanitarinio mazgo. Apie tris ketvirtadalius NŪ nesusiduria su būsto nepatogumais, o daugiau nei 90 proc. – su fizinės aplinkos nepatogumais, bet apie ketvirtadalis susiduria su šviesos trūkumu būste. Bendras pasitenkinimas turimu būstu – beveik 61 proc.

Dauguma C grupei priskirtų NŪ (apie 90 proc.) nesusiduria su būsto ar fizinės aplinkos nepatogumais, gyvena techniškai tvarkinguose būstuose. Bendras pasitenkinimas turimu būstu – beveik 91 proc., tačiau tai reiškia, kad apie 130 tūkst. NŪ (daugiau nei A ir B grupės NŪ kartu sudėjus) dar gyvena techniškai netvarkinguose būstuose ir nėra patenkinti savo būstu.

ESAMO BŪSTO FONDO NEEFEKTYVUS NAUDOJIMAS. Problema aktualiausia A tikslinei grupei. A grupėje apie 6 proc. NŪ gyvena perpildytuose būstuose, kas siejama su didele šios grupės NŪ koncentracija didmiesčiuose (du trečdaliai gyvena miestuose, o daugiau nei pusė – trijuose didžiuosiuose miestuose). Apie 16 proc. NŪ gyvena 1 kambario būste. Kadangi tai jauniausia grupė, turinti palyginti didelę jaunų žmonių ar šeimų dalį, jų ateities būsto poreikis turėtų būti orientuotas į didesnio ploto gyvenamąją erdvę.

B grupėje apie 4 proc. NŪ gyvena perpildytuose būstuose ir net 60 proc. jų gyvena individualiuose namuose, nors du trečdaliai NŪ yra sudaryti iš vieno asmens. Tai kelia priešingą problemą – dalies NŪ būstai yra per dideli ir turėtų būti keičiami į mažesnio ploto būstus, kas taip pat sumažintų ir didelę jų išlaikymo naštą.

C grupėje su netinkamo dydžio būsto problema susiduriama rečiausiai – apie 3 proc. arba apie 40 tūkst. NŪ gyvena perpildytuose būstuose, 62 proc. jų gyvena daugiabučiuose namuose, dažniausiai 2-4 kambarių būstuose (trečdalis gyvena 3 kambarių būstuose).

Remiantis tuo, žemiau pateikiamoje matricoje būsto prieinamumo problemos reitinguojamos skalėje nuo 1 iki 3 pagal jų aktualumą konkrečiai tikslinei grupei:

- 3 – labai aktuali problema;
- 2 – aktuali problema;
- 1 – mažiau aktuali problema.

13 lentelė. Pagrindinės tikslinių grupių būsto prieinamumo problemos

Tikslinė grupė / Problema	A grupė	B grupė	C grupė
Ribotos būsto įsigijimo galimybės, spraga tarp socialinio ir rinkos būsto	3	2	1
Būsto nuomos rinkos neapibrėžtumas	3	3	1
Būsto išlaikymo sunkumai, per didelė būsto išlaikymo našta	2	3	2
Netinkamos gyvenimo sąlygos dalyje būsto fondo	3	3	2
Esamo būsto fondo neefektyvus naudojimas	3	2	1

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis atlikta analize

1.6.2. Pagrindinės namų ūkių tipų būsto prieinamumo problemos

Tikslinių grupių pasiskirstymas ir patiriamos problemos priklauso nuo namų ūkio tipo. Didžiausią dalį – daugiau nei pusę – visose tikslinėse grupėse sudaro vienišų asmenų NŪ (30 proc. darbingo amžiaus, 21 proc. senjorų), todėl tokio tipo namų ūkių tendencijos atspindi didžiausio masto būsto prieinamumo problemas ir poreikius (mažesnis būstas, (ne)prieinama nuoma, miesto aplinka). Dar beveik ketvirtadalį sudaro dviejų asmenų NŪ (poros be vaikų), potencialios ateities šeimos, kurios taip pat turi specifinius poreikius ir dažniau siekia įsigyti būstą arba jį jau turi, bet susiduria su jo išlaikymo sunkumais. Šeimos su vaiku (-ais) sudaro dar 15 proc. ir, panašiai, kaip poros, yra orientuotos į būsto įsigijimą arba jo išlaikymo naštos mažinimą. Vieniši tėvai ir globėjai, viena pažeidžiamiausių grupių, sudaro dar apie dešimtadalį, ir dažnai neturi nuosavo būsto, todėl jiems reikalingas prieinamesnis būstas nuomai arba pagalba įsigyjant tinkamą nuosavą būstą. Išplėstinės šeimos ir kiti namų ūkiai sudaro likusią dalį namų ūkių. Detalesnė jų sudėtis nurodyta žemiau esančioje lentelėje.

14 lentelė. Tikslinių grupių sudėtis pagal namų ūkio tipą

Namų ūkio tipas	Tikslinė grupė A		Tikslinė grupė B		Tikslinė grupė C		Iš viso	
	NŪ vnt.	Proc.	NŪ vnt.	Proc.	NŪ vnt.	Proc.	NŪ vnt.	Proc.
Vieniši asmenys								
Vienišas senjoras (65+)	16 156	9%	8 608	42%	295 711	22%	**320 475**	**21%**
Vienišas asmuo (18–64)	83 623	46%	4 464	22%	370 309	28%	**458 396**	**30%**
Poros ir šeimos								
Išplėstinė šeima	1 193	1%	40	<1%	13 040	1%	**14 273**	**1%**
Dviejų asmenų NŪ be vaikų	33 013	18%	2 680	13%	313 210	23%	**348 903**	**23%**
Suaugęs asmuo (-ys) su senjoru (-ais)	3 653	2%	–	–	25 284	2%	**28 937**	**2%**
Šeima su 1 vaiku (be senjorų)	12 314	7%	893	4%	106 167	8%	**119 374**	**8%**
Šeima su 2 vaikais (be senjorų)	8 193	5%	1 658	8%	81 103	6%	**90 954**	**6%**
Šeima su 3+ vaikais (be senjorų)	3 737	2%	–	–	15 797	1%	**19 534**	**1%**
Vieniši tėvai / globėjai								
Vienišas tėvas / globėjas su 1 vaiku	10 109	6%	736	4%	43 335	3%	**54 180**	**4%**
Vienišas tėvas / globėjas su 2 vaikais	2 729	2%	272	1%	21 547	2%	**24 548**	**2%**
Vienišas tėvas/globėjas su 3+ vaikais	1 147	1%	497	2%	4 374	<1%	**6 018**	**<1%**
Senjoras (-ai), auginantis nepilnametį (-ius)	–	–	–	–	1 054	<1%	**1 054**	**<1%**
Kiti NŪ								
Trijų (ar daugiau) senjorų NŪ	–	–	–	–	459		**459**	**<1%**
Trijų (ar daugiau) suaugusių asmenų	5 634	3 %	786	4%	48 989	4%	**55 409**	**4%**
Iš viso NŪ:	**181 501**	**100%**	**20 634**	**100%**	**1 340 379**	**100%**	**1 542 514**	**100%**
	12%		**1%**		**87%**		**100%**	

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo[124] duomenimis

[124] PGS statistinis tyrimas. Prieiga internetu: https://vda.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/duomenu-rinkimas/duomenu-rinkimas-is-gyventoju/aprasymai/

Namų ūkių tipų pasiskirstymas tarp tikslinių grupių proporcingas daugumoje kategorijų, išsiskiria tik kelios grupės. Vienišų senjorų tarpe gerokai mažesnė yra A tikslinės grupės dalis (4,7 proc.), tačiau į B tikslinę grupę patenka net 2,7 proc. šių namų ūkių. Santykinai didesnė namų ūkių dalis, patenkanti į A tikslinę grupę fiksuojama vienišų darbingo amžiaus asmenų (18,2 proc.) ir vienišų tėvų / globėjų su 1 vaiku (18,7 proc.) kategorijose.

Apibendrinant namų ūkių tipų analizę, išskiriamos pagrindinės būsto prieinamumo problemos, kurių aktualumo lygis varijuoja priklausomai nuo NŪ tipo:

RIBOTOS BŪSTO ĮSIGIJIMO GALIMYBĖS, SPRAGA TARP SOCIALINIO IR RINKOS BŪSTO. Problema aktualiausia vienišų asmenų, vienišų tėvų / globėjų namų ūkiams. 2025 m. padidėjusi infliacija ir pastaruoju metu išaugęs standartizuotas būsto kainų ir pajamų santykis mažina realias disponuojamas pajamas siekiant įsigyti būstą. Jei bėgant laikui būsto kainų augimas viršys pajamų augimą, namų ūkių galimybės įsigyti būstą gali mažėti. Su didžiausiais sunkumais siekiant įsigyti būstą susiduria vieniši asmenys, didelius sunkumus, palyginti su kitais namų ūkių tipais patiria vieniši tėvai / globėjai su vaiku (-ais). Be to, santaupų neturėjimas tarp besinuomojančių NŪ, ypač vienišų asmenų ir išplėstinių šeimų, mažina galimybes susitaupyti pradiniam įnašui. Siekiant įsigyti vidutinio dydžio būstą atsidedant 40 proc. laisvųjų pajamų (po nuomos įmokų apmokėjimo), vienišiems asmenims, kurie nuomojasi būstą, užtrunka net 23,2 metus, o vienišiems tėvams – 22,3 metus. Tuo tarpu dviejų asmenų NŪ taupytų dukart mažiau – 12,2 metus, šeima su vaikais – 10,8 metus, o išplėstinės šeimos mažiausiai – 5,8 metus.

BŪSTO NUOMOS RINKOS NEAPIBRĖŽTUMAS. Problema aktualiausia vienišų asmenų, dviejų asmenų, vienišų tėvų / globėjų namų ūkiams. Būsto kainų augimas paveiks būsto neįperkamumą ir didins būsto nuomai rinką. Prieinamo būsto nuomai poreikis aktualiausias išlieka vieno asmens NŪ, sudarančių daugiau nei pusę visų namų ūkių – iš jų 14 proc. nuomojasi būstą / neturi nuosavo būsto (tarp 18-64 m. asmenų nuosavo būsto neturinčiųjų dalis siekia beveik penktadalį). Jauni žmonės (18-29 metų), kurie sudaro beveik ketvirtadalį nuomininkų, negaunančių valstybės pagalbos ir apie 15 proc. ją gaunančiųjų, dėl savo mažiau sėslaus gyvenimo būdo dažniau renkasi nuomojamą būstą, tad mažėjantis jo prieinamumas paveiks šią grupę labiausiai, ypač dėl to, kad dažnai jie gyvena vieni ir būsto nuomai tenkanti finansinė našta yra didesnė. Būsto nuomos išlaidų dalis nuo pajamų vienišam asmeniui, kuris nuomojasi būstą be valstybės pagalbos, siekia beveik ketvirtadalį (23 proc.), su valstybės pagalba – apie šeštadalį (16 proc.). Didėjantis investicinių sandorių (kai būstas perkamas kaip investicija) mastas, ypač didžiuosiuose miestuose, didina nuomos rinkos kainas ir mažina nuomojamo būsto prieinamumą tiems, kurie siekia turėti gyvenamąją vietą mieste – daugiausiai jauni žmonės, poros.

BŪSTO IŠLAIKYMO SUNKUMAI, PER DIDELĖ BŪSTO IŠLAIKYMO NAŠTA. Problema aktualiausia vienišų asmenų, vienišų tėvų / globėjų namų ūkiams. Būsto išlaikymo naštą (daugiau nei 40 proc. pajamų) tarp besinuomojančių ir negaunančių valstybės pagalbos 1 asmens namų ūkių (ypač senjorų) patiria 20 proc. NŪ, o tarp gaunančiųjų valstybės pagalbą – net 42 proc. NŪ. Vieniši asmenys, kurie neturi būsto, vidutiniškai būsto išlaikymui išleidžia 31 proc. pajamų (jiems lieka 772 Eur / mėn.). Tai ypatingai apsunkina jų galimybes susitaupyti būstui – reikia 23,2 metų įsigyti vidutinio dydžio būstą skiriant 40 proc. savo pajamų kiekvieną mėnesį. Tarp būsto savininkų būsto išlaikymo naštą daugiausiai jaučia vieniši asmenys bei vieniši tėvai/globėjai su vaiku(-ais) – atitinkamai sumoka 19 proc. ir 14 proc. NŪ pajamų mėnesinei paskolos įmokai. Kitoms su būstu susijusioms išlaidoms, neįskaitant nuomos, apmokėti didžiausią dalį savo pajamų išleidžia valstybės pagalbą gaunantys vieniši asmenys (31 proc.) ir vieniši tėvai/globėjai su vaiku(-ais) (62 proc.).

NETINKAMOS GYVENIMO SĄLYGOS DALYJE BŪSTO FONDO. **Problema aktualiausia vienišų asmenų, vienišų tėvų / globėjų namų ūkiams.** Didžioji dalis NŪ gyvena techniškai tvarkinguose būstuose ir nesusiduria su būsto ar gyvenamosios aplinkos problemomis. Daugiausiai problemų patiria vieno asmens NŪ – daugiau nei 5 proc. jų narių susiduria su trimis ar daugiau problemų, kaip tamsus būstas, patogumų, kanalizacijos nebuvimas, aplinkos tarša, triukšmas. Su mažiausiai problemų susiduria šeimų NŪ. Pažymima, kad skirtingi NŪ tipai susiduria su skirtingomis būsto problemomis. Pavyzdžiui, su prastos būklės, tamsaus būsto problemomis susiduria senjorų porų bei vienišų tėvų NŪ, o su aplinkos tarša – šeimų ir suaugusiųjų iki 65 m. NŪ. Be to, vidutiniškai vienišų tėvų / globėjų su vaiku (-ais) būstas, pagal kambarių skaičių, yra panašus kaip vieno asmens būstas (maždaug 3 kambariai), taigi žmogui tenka santykinai mažesnė naudingo ploto dalis.

ESAMO BŪSTO FONDO NEEFEKTYVUS NAUDOJIMAS. Problema aktualiausia vieno asmens ir vienišų tėvų / globėjų namų ūkiams. Per mažo dydžio būstas didžiausia problema yra tarp vienišų tėvų su vaikais – 2024 m. daugiau nei pusė tokių NŪ gyveno perpildytuose būstuose, du penktadaliai (40 proc.) šeimų ir apie 30 proc. išplėstinių šeimų NŪ taip pat gyveno perpildytuose būstuose. Tuo tarpu tarp vienišų ir dviejų asmenų NŪ ši problema buvo daug mažiau aktuali (apie 15 proc.). Tikėtina, kad tarp vienišų asmenų, ypač senjorų, atsispindi priešinga situacija – jų gyvenamas būstas yra per didelis, kas lemia ir neproporcingai per didelę tokio būsto išlaikymo naštą. Kalbant apie dviejų asmenų namų ūkius, nors per mažo būsto problema jiems nėra aktuali, kadangi daroma prielaida, jog dalis tokių NŪ ateityje taps didesni (t. y. taps šeimomis su vaiku (-ais)), jiems reikės didesnio būsto ploto.

Remiantis tuo, žemiau pateikiamoje matricoje būsto prieinamumo problemos reitinguojamos skalėje nuo 1 iki 3 pagal jų aktualumą konkrečiam NŪ tipui:

- 3 – labai aktuali problema;
- 2 – aktuali problema;
- 1 – mažiau aktuali problema.

15 lentelė. Pagrindinės NŪ tipų būsto prieinamumo problemos

NŪ tipas / Problema	Vieniši asmenys	Dviejų asmenų (poros) NŪ	Šeima su vaiku(-ais)	Vienišas tėvas /globėjas su vaiku(-ais)
Ribotos būsto įsigijimo galimybės, spraga tarp socialinio ir rinkos būsto	3	2	2	3
Būsto nuomos rinkos neapibrėžtumas	3	3	2	3
Būsto išlaikymo sunkumai, per didelė būsto išlaikymo našta	3	2	1	3
Netinkamos gyvenimo sąlygos dalyje būsto fondo	3	2	2	3
Esamo būsto fondo neefektyvus naudojimas	3	1	2	3

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis atlikta analize

1.7. Tikslinių grupių analizės apibendrinimas

Atlikta analizė rodo, kad tikslinės namų ūkių grupės reikšmingai skiriasi pagal savo demografines charakteristikas, finansines galimybes, gyvenamąją vietą ir būsto poreikius, todėl vieningos būsto politikos priemonės negali užtikrinti vienodai efektyvių rezultatų visoms grupėms. A grupės namų ūkiams pagrindinė problema yra būsto įsigijimo ir nuomos įperkamumas, pradinio įnašo sukaupimas ir nepakankama prieinamos nuomos pasiūla. B grupei svarbiausios problemos yra mažos pajamos, socialinio būsto ir kitos viešosios pagalbos trūkumas, ilgos laukimo eilės ir prastesnė būsto kokybė. C grupei aktualiausia būsto išlaikymo našta, energinis neefektyvumas, remonto ir renovacijos poreikis, taip pat būsto pritaikymas senėjant visuomenei. Ilgalaikėje perspektyvoje būsto poreikius labiausiai veiks visuomenės senėjimas, vieno asmens namų ūkių augimas, urbanizacija, vidinė migracija į didmiesčius, regionų darbo rinkos poreikiai ir būsto kainų bei pajamų santykio pokyčiai.

Vertinimas taip pat rodo, kad tikslinių grupių poreikiai skiriasi ne tik pagal pajamas, bet ir pagal teritorinį pasiskirstymą, namų ūkių sudėtį, amžių bei gyvenimo ciklą. Todėl būsto politikos priemonės turėtų būti diferencijuojamos pagal konkrečios tikslinės grupės poreikius, derinant finansines, reguliacines ir institucines paramos priemones.

Kartu pažymėtina, kad PGS duomenys yra tinkami nacionaliniams tikslinių grupių profiliams ir bendroms tendencijoms vertinti, tačiau jų nepakanka savivaldybių lygmens sprendimams ar specifinių grupių poreikiams tiksliai nustatyti. Todėl integraliai būsto prieinamumo stebėsenos sistemai PGS duomenys turėtų būti papildomi SPIS, RC, Valstybinės mokesčių inspekcijos (toliau – VMI), savivaldybių būsto fondo, socialinio

būsto eilių, nuomos sutarčių, Užimtumo tarnybos, švietimo įstaigų, asmenų su negalia poreikių ir kitais administraciniais bei statistiniais duomenimis. Toks duomenų modelis leistų tiksliau vertinti ne tik nacionalines tendencijas, bet ir savivaldybių lygmens poreikius, pagalbos aprėptį, socialinio būsto trūkumą, būsto kokybės problemas ir specifinių tikslinių grupių situaciją.

Atsižvelgiant į atliktą analizę, žemiau esančioje lentelėje apibendrinamos pagrindinės kiekvienos tikslinės grupės charakteristikos, būsto poreikiai, pagrindinės kliūtys, reikalingos politikos priemonės ir galimi teisinio reguliavimo pakeitimai, kurie gali prisidėti prie būsto prieinamumo didinimo.

16 lentelė. Tikslinių grupių analizės apibendrinimas

	A tikslinė grupė	B tikslinė grupė	C tikslinė grupė
Grupės apibrėžtis	Neturintys nuosavo būsto gyventojai, kurie: • būstą nuomojasi ar gyvena nemokėdami nuomos; • negauna valstybės pagalbos būstui išlaikyti.	Neturintys nuosavo būsto gyventojai, kurie būstą nuomojasi arba gyvena nemokėdami nuomos ir gauna valstybės pagalbą būstui išlaikyti	Turintys nuosavą būstą gyventojai, gaunantys ar negaunantys valstybės pagalbos būstui išlaikyti
Demografinės savybės	Santykinai jaunesni, dažnai 1-2 asmenų NŪ arba jaunos šeimos (medianinis amžius – 34 metai)	Vyresnio amžiaus NŪ (medianinis amžius – 45 metai), daug NŪ daugiau kaip 65 metų	Darbingo amžiaus NŪ, šeimų NŪ (medianinis amžius – 45 metai), tolygus pasiskirstymas pagal amžiaus grupes
Teritorinis pasiskirstymas	Daugiausia didžiuosiuose miestuose ir jų priemiesčiuose, kur būsto paklausa ir kainos didžiausios.	Daugiausia mažesniuose miestuose ir kaimo vietovėse, kur būsto paklausa ir kainos mažesnės	Daugiausia didžiuosiuose miestuose ir jų priemiesčiuose, kur būsto paklausa ir kainos didžiausios.
Pagrindinis būsto poreikis	Miestuose esantys geros kokybės ir energinio naudingumo 1-3 kambarių būstai daugiabučiuose namuose. Pagrindiniai kriterijai: • Nuosavas įperkamas būstas • Nuomojamas būstas už prieinamą kainą ir stabiliomis nuomos sąlygomis • Savivaldybės būstas • Bendruomeninis būstas (angl. co-living ar transgenerational living)	Mažesni, techniškai tvarkingi būstai (1-2 kambarių), kurių išlaikymo išlaidos būtų mažesnės nei iki šiol. Pagrindiniai kriterijai • Socialinis būstas • Nuomojamas būstas už prieinamą kainą ir stabiliomis nuomos sąlygomis • Savivaldybės būstas • Savarankiško gyvenimo namai vyresnio amžiaus ar socialiai pažeidžiamiems žmonėms • Pagal universalaus dizaino principus ir spec. poreikiams pritaikytas būstas	Būsto poreikis formaliai patenkintas, tačiau daliai NŪ reikalingas būsto būklės gerinimas ir naujas būstas. Pagrindiniai kriterijai: • Perkamas būstas rinkoje: (nesiskolinant ar skolinantis) • Energiškai tvarus, renovuotas būstas; • Savivaldybės būstas, jei netinkama turimo būsto kokybė • Pagal universalaus dizaino principus pritaikytas būstas
Finansinės galimybės	Pajamos santykinai didesnės nei B grupės, tačiau reikšminga jų dalis skiriama nuomai ir būsto išlaikymui, todėl ribotos taupymo pradiniam įnašui galimybės.	Pajamos labai ribotos; savarankiškas būsto įsigijimas dažniausiai praktiškai neįmanomas, o net ir su pagalba išlieka didelė būsto išlaidų našta.	Būsto nuosavybės turėjimas daliai NŪ nereiškia, kad jie nesusiduria su finansinėmis problemomis išlaikant būstą, finansuojant jo remontą ar persikėlimą į geriau poreikius atitinkantį būstą.
Pagrindinės kliūtys	Tarpinė grandis tarp soc. paramos gavėjų ir pirkėjų rinkos kainomis, nes:	Finansiškai pažeidžiamiausia grupė: • dalies NŪ soc. būsto poreikis yra nepatenkintas, reikia ilgai laukti;	Dalis NŪ susiduria su turimo būsto problemomis: • dalis NŪ gyvena techniškai

	A tikslinė grupė	B tikslinė grupė	C tikslinė grupė
	• susiduria su aukštomis būstų rinkos kainomis didmiesčiuose • susiduria su aukštomis nuomos kainomis • sunku susitaupyti pradiniam įnašui (ypatingai, kai reikia nuomotis būstą) • jaučia baimę, kad nepavyks laiku mokėti paskolos įmokų; • dalis NŪ gyvena perpildytuose būstuose.	• dalis NŪ gyvena techniškai netvarkinguose būstuose • didelės išlaidos būsto išlaikymui (sunku išlaikyti būstą) • sunku surasti nuomą už prieinamą kainą.	netvarkinguose būstuose • dalis NŪ susiduria su fizinės aplinkos nepatogumais
Aktualios priemonės siekiant gerinti būsto prieinamumą	• Progresinis NT mokestis ar nenaudojamų sklypų apmokestinimas (mažintų spekuliacinę paklausą) • Valstybės finansinė parama būsto kreditui • Lengvatinė paskola pirmajam būstui • Prieinamo būsto plėtra (VPSP būdu ar įtraukiant NVO)	• Nuomos mokesčio dalies kompensacija • Kompensacija būsto šildymui • Paskatos privataus būsto subnuomai ir kokybės gerinimui socialiniais tikslais • Socialinio ir savivaldybės būsto plėtra (VPSP būdu ar įtraukiant NVO) • Atvirkštinė hipoteka • Paskatos senjorams persikelti į dalijimuisi grįstą būstą su soc. paslaugomis	• Energinio efektyvumo didinimo priemonės • Atvirkštinė hipoteka • Paskatos senjorams persikelti į dalijimusi grįstą būstą su soc. paslaugomis
Galimi teisinio reguliavimo pakeitimai	• Įtvirtinti savivaldybės prieinamo būsto fondo instrumentą; • Papildyti paramos sistemą paskolos įmokų / palūkanų kompensavimu; • Indeksuoti pirmojo būsto kainos ir kredito limitus; • Numatyti nuomos subsidijas jauniems NŪ; • Svarstyti GPM lengvatą pirmojo būsto kredito palūkanoms.	• Įtvirtinti savivaldybės prieinamo būsto fondo instrumentą; • Sudaryti savivaldybėms teisines galimybes lengvatinėmis sąlygomis suteikti žemę ir infrastruktūros lengvatas būsto statybai regionuose; • Išplėsti savivaldybės būsto fondo plėtrą per VPSP, konversiją, vystytojų įnašus ar būstų perdavimą; • Įteisinti NVO / riboto pelno būsto teikėjų dalyvavimą; • Sukurti privataus būsto subnuomos ir remonto subsidijų mechanizmus savivaldybės būsto tikslams; • Diferencijuoti šildymo kompensacijų normatyvus pagal pastato energetinę būklę.	• Įtvirtinti vienodus apleisto būsto nustatymo kriterijus ir supaprastinti bešeimininkio būsto perėmimo tvarką; • Papildyti reguliavimą savanoriško senjorų būsto perdavimo savivaldybei, dalijimosi būsto ir specialios kompensacijos modeliu; • Numatyti rentos mechanizmą, leidžiantį savivaldybėms perimti būstą mainais į socialines ar slaugos paslaugas; • svarstyti progresinius NT mokesčius ir sandorio mokestį ne pirmajam būstui, lėšas nukreipiant į prieinamo būsto fondą.

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis atlikta analize

2. Būsto rinkos situacija ir tendencijos Lietuvoje

Skyrius parengtas pagal TS 2.3.2. punktą. Siekiama atsakyti į pagrindinį vertinimo klausimą: „Kokia yra būsto rinkos situacija ir tendencijos Lietuvoje?“ Užduotis: Suklasifikuoti būstą bei įvertinti atitinkamo būsto pasiūlą, paklausą, kainą, teritorinį pasiskirstymą, susiejant su tikslinėmis grupėmis.

2.1. Būsto pasiūlos ir paklausos galimybės teritoriniuose vienetuose

Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.2 punkto 2.1. papunkčio detalizuojančius klausimus:

- Kokia būsto pasiūla ir paklausa pagal teritorinius vienetus?
- Kokios pokyčių tendencijos?

Atsakymai į šiuos klausimus formuojami analizuojant bendrą Lietuvos situaciją ir kiekvienos savivaldybės būsto pasiūlos ir paklausos tendencijas.

Šiame ir kituose Vertinimo skyriuose nagrinėjamos skirtingos būsto sąvokos, būstas klasifikuojamas pagal valdymo formą, naudojimo pobūdį, paskirtį ir fizinę būklę. Toliau pateikta klasifikacija naudojama vertinant kiekvieno būsto tipo pasiūlą, paklausą, kainos ar nuomos prieinamumą, teritorinį pasiskirstymą ir sąsają su tikslinėmis grupėmis. Pateikiamos skirtingos būsto klasifikacijos (žr. lentelę žemiau).

17 lentelė. Būsto tipų ir valdymo formų klasifikacija

Būsto tipas / valdymo forma	Pasiūlos mastas	Būsto prieinamumas	Teritorinis pasiskirstymas	Aktualios tikslinės grupės	Pagrindinės problemos
Nuosavas būstas	Dominuojanti aprūpinimo būstu forma	Įsigijimą riboja kainos, pradinis įnašas ir palūkanos	Visa Lietuva, aktyviausia rinka didmiesčiuose	C, A	Didėjanti įsigijimo kaina, senas būsto fondas
Privati ilgalaikė nuoma	Auganti, bet fragmentiška	Didmiesčiuose brangi, regionuose pasiūla ribota, sudėtinga nustatyti realią rinkos kainą dėl duomenų trūkumo	Didmiesčiai, žiedinės savivaldybės	A, B	Neskaidri rinka, nepakankama pasiūla
Trumpalaikė nuoma	Reikšminga kurortuose	Aktuali didmiesčiuose ir kurortuose, kur mažina ilgalaikės ir prieinamos nuomos pasiūlą	Kurortai, didmiesčiai	A (kaip nuomininkai), C (kaip tokio būsto pirkėjai investicijai)	Nepakankamas reguliavimas mažina ilgalaikės nuomos pasiūlą.
Institucinė nuoma	Besiformuojanti ir fragmentiška, daugiausiai apibrėžiama per co-living projektus	Dažniausiai brangesnė už įprastas nuomos rinkos kainas	Daugiausiai Vilnius ir Kaunas	A (ypač studentai, jauni specialistai)	Ribotas mastas, neaiškus reguliavimas
Socialinis būstas	Nepakankama	Prieinamas tik įstatymo nustatytus kriterijus atitinkantiems asmenims	Visa Lietuva, bet socialinio būsto patenkinimas nevienodas	B	Vidutinis patenkinimas, ilgos laukimo eilės
Savivaldybės būstas	Neapibrėžta	Nenustatytas tikslus poreikis, tačiau gali būti prieinama už mažesnę nei rinkos kainą	Visa Lietuva, bet tikslus mastas nenustatytas dėl duomenų trūkumo	A, B (dalis socialinio būsto poreikiui, dalis specialistų pritraukimui)	Neapibrėžtas poreikis ir paskirtis

Renovuotinas, techniškai netvarkingas būstas / būstas be patogumų	Sudarantis didelę būsto fondo dalį	Dažniausiai pigesnė būsto alternatyva, tačiau gali kelti daug išlaikymo kaštų dėl prasto energinio efektyvumo	Visa Lietuva, ypač regionai ir senieji daugiabučių kvartalai didmiesčiuose	C, B	Didelis tokio būsto mastas, renovacijos, remonto ir pritaikymo poreikis
Naujos statybos būstas	Koncentruota ribotose teritorijose	Dažniausiai brangesnė būsto alternatyva	Didmiesčiai, žiedinės ir kurortinės savivaldybės	A, C	Ribota pasiūla regionuose, aukšta kaina

Šaltinis: parengta Konsultanto

Skyriuje analizuojami rodikliai, apibrėžiantys tiek trumpalaikius rinkos ciklo pokyčius, tiek ilgalaikius, struktūrinius būsto prieinamumo iššūkius.

- Trumpalaikiai rodikliai – ciklines būsto pasiūlos ir paklausos tendencijas rinkoje parodantys rodikliai, kaip būsto pirkimo-pardavimo sandorių skaičius, vidutinė kaina, nuomos kainų dinamika, paskolų apimtis, statybos leidimų ir pradėtų statyti būstų skaičius.
- Ilgalaikiai rodikliai – išvestiniai, struktūrines ir esmines būsto prieinamumo tendencijas ir problemas parodantys rodikliai, kaip būsto fondas vienam gyventojui, naudingas būsto plotas vienam gyventojui, socialinio būsto dalis būstų fonde, laikas, reikalingas susitaupyti būstui, būsto energinis efektyvumas.

Savivaldybių analizė rodo, kad būsto prieinamumo situacija Lietuvoje yra nevienalytė, tačiau skirtingose savivaldybių grupėse kartojasi panašūs struktūriniai veiksniai, leidžiantys identifikuoti pagrindines būsto prieinamumo problemas ir potencialo kryptis. Siekiant įvertinti skirtingų teritorinių vienetų tarpusavio panašumą ir skirtumus, visos Lietuvos savivaldybės analizės tikslais yra suskirstytos į grupes, atsižvelgiant ir į teritorinius / administracinius vienetus, ir į joms būdingus požymius:

- **Didžiųjų miestų savivaldybės.** Tai šešių didžiųjų šalies miestų – Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių, Panevėžio ir Alytaus – savivaldybių teritorijos, kuriose didelė ekonominės veiklos koncentracija, aktyvi nekilnojamojo turto rinka. Šiose savivaldybėse būsto prieinamumo problemą pirmiausia lemia spartesnis būsto kainų augimas nei pajamų didėjimas bei mažėjantis būsto įperkamumas, ypač butų segmente.
- **Žiedinės savivaldybės.** Tai aplink didžiuosius miestus išsidėsčiusios savivaldybės, kuriose per pastaruosius 20 metų pastebima sparti užstatytų teritorijų plėtra ir gyventojų migracija. Šių savivaldybių gyventojai glaudžiai susiję su didžiaisiais šalies miestais darbo, švietimo ir kitais ryšiais, pastebimi kasdienio keliavimo bruožai. Žiedinėse savivaldybėse (ypač Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos) pastebima decentralizuota miestų ir miestelių tinklo struktūra, kurią plečia naujai užstatomos teritorijos.
- **Aplinkinės savivaldybės**. Tai savivaldybės, esančios tarp svarbiausių šalies ekonominių centrų ir jų veikiamos kelionių į darbo vietas, gydymo įstaigas ar laisvalaikio kelionių srautų, tačiau mažiau paveiktos priemiesčių plėtros bei pasižyminčios žemu naujo nekilnojamojo turto plėtros lygiu. Šios savivaldybės pasižymi žiedinėms savivaldybėms būdingomis, nors nuosaikesnėmis tendencijomis. Tokių savivaldybių pavyzdžiai: Trakų r., Prienų r., Kaišiadorių r., Širvintų r., Kretingos r.
- **Pramoninių miestų savivaldybės.** Tai savivaldybės, kurių centrai – vidutinio dydžio miestai su įsikūrusiomis pramonės įstaigomis, dažnai būdinga stambių industrinių kompleksų koncentracija. Nors šiuose miestuose veikia didelės pramonės įstaigos, nekilnojamojo turto plėtra nėra didelė, trūksta naujų būstų pasiūlos. Tokių savivaldybių pavyzdžiai: Jonavos r., Kėdainių r., Marijampolės, Mažeikių r., Utenos r.
- **Mažosios savivaldybės.** Tai regioninės, toliau nuo didžiųjų miestų nutolusios agrarinės savivaldybės, kuriose dominuoja kaimiškos vietovės su rajono centru bei keletu miestelių – seniūnijų centrų. Šiose savivaldybėse nėra didelės pramonės koncentracijos (kaip pvz. pramoninių miestų savivaldybės) bei nedominuoja kurortai ar kurortinės vietovės, kuriose esantis nekilnojamasis turtas darytų reikšmingą įtaką visos savivaldybės nekilnojamojo turto kainų lygiui. Tokių savivaldybių pavyzdžiai: Varėnos r., Rokiškio r., Šilalės r., Vilkaviškio r.

- **Kurortinės ir rekreacinės savivaldybės.** Tai pagrindinių šalies kurortų (miestų) savivaldybės – Neringos, Palangos m., Birštono ir Druskininkų, kuriose pastebima nekilnojamojo turto plėtra bei santykinai aukštos būsto kainos, lyginant su aplinkinėmis savivaldybėmis. Jose būsto rinką stipriai veikia antrinio būsto ir investicinė paklausa, todėl vietos gyventojams būstas tampa mažiausiai įperkamas Lietuvoje – kai kur taupymo laikotarpis būstui viršija kelis dešimtmečius.

Nors į grupes suskirstytos savivaldybės turi bendrų būsto prieinamumo problematikos požymių, tačiau jų pasireiškimo intensyvumas nėra vienodas, grupės viduje yra netolygumų ar netgi išimčių, o dalis savivaldybių pagal požymius gali būti priskiriamos ir kelioms grupėms. Todėl savivaldybių grupės yra naudojamos tik bendro pobūdžio analizei ir tendencijų nustatymui, o detalesnė situacija analizuojama konkrečių savivaldybių lygmeniu ir pagrindinius jų vertinimo rodiklius galima identifikuoti bei savivaldybes tarpusavyje palyginti pagal būsto prieinamumo indekso (BPI) parametrus (plačiau 2.4. poskyryje).



54 paveikslas. Savivaldybių grupavimas pagal būsto sąlygas
Šaltinis: parengta Konsultanto

18 lentelė. Savivaldybių pasiskirstymas pagal grupes

Savivaldybių grupė	Savivaldybių skaičius	Savivaldybės	Gyventojų skaičiaus skirtumai
Didžiųjų miestų	6	Vilniaus m., Kauno m., Klaipėdos m., Šiaulių m., Panevėžio m., Alytaus m.	Didžiausia – 556 476 (Vilniaus m. sav.) Mažiausia – 52 727 (Alytaus m. sav.)
Žiedinės	6	Vilniaus r., Kauno r., Klaipėdos r., Šiaulių r., Panevėžio r., Alytaus r.	Didžiausia – 96 295 (Vilniaus r. sav.) Mažiausia – 25 581 (Alytaus r. sav.)
Pramoninių miestų	6	Akmenės r., Jonavos r., Kėdainių r., Marijampolės, Mažeikių r., Utenos r.	Didžiausia – 54 846 (Marijampolės sav.) Mažiausia – 19 565 (Akmenės r. sav.)
Aplinkinės	11	Elektrėnų, Kaišiadorių r., Kazlų Rūdos, Kretingos r., Molėtų r., Plungės r., Prienų r., Šalčininkų r., Šilutės r., Širvintų r., Trakų r.,	Didžiausia – 39 070 (Šilutės r. sav.), Mažiausia – 11 054 (Kazlų Rūdos sav.)

Mažosios	27	Anykščių r., Biržų r., Ignalinos r., Joniškio r., Jurbarko r., Kalvarijos, Kelmės r., Kupiškio r., Lazdijų r., Pagėgių, Pakruojo r., Pasvalio r., Radviliškio r., Raseinių r., Rietavo, Rokiškio r., Skuodo r., Šakių r., Šilalės r., Švenčionių r., Tauragės r., Telšių r., Ukmergės r., Varėnos r., Vilkaviškio r., Visagino, Zarasų r.	Didžiausia – 40 210 (Telšių r. sav.) Mažiausia – 7 378 (Rietavo sav.)
Kurortų	4	Neringos m., Palangos m., Birštono, Druskininkų	Didžiausia – 20 049 (Druskininkų sav.) Mažiausia – 3 609 (Neringos sav.)

Šaltinis: parengta Konsultanto

2.1.1. Bendrieji būsto rodikliai Lietuvoje

Remiantis VDA duomenimis, nuo 2004 iki 2024 m. bendrasis būstų skaičius padidėjo 22,2 proc. ir siekė 1588,5 tūkst. būstų[125]. Lyginant miesto ir kaimo vietoves matomas būstų skaičiaus kaitos skirtumas – rodiklio reikšmė miestuose padidėjo 19,4 proc., o kaimo vietovėse 28,1 proc. Kaimo vietovėse dominuoja individualūs pastatai - ten sutelkta 79,4 proc. viso 1–2 butų namų fondo. Nuo 2004 iki 2024 m. 1–2 butų namų skaičius kaimo vietovėse padidėjo 6,9 proc. punktais, o miesto vietovėse – 5,8 proc. punktais[126].

Didėjant bendram būstų skaičiui, padidėjo ir bendras būstų plotas: nuo 79,1 mln. kv. m. 2004 m. iki 112,3 mln. kv. m. 2024 m. arba 42 proc. Miesto vietovėse būstų plotas nuo 2000 iki 2024 m. padidėjo 34,4 proc. – nuo 50,0 iki 67,2 mln. kv. m., o kaimo vietovėse – 55 proc., t. y. nuo 29,1 iki 45,1 mln. kv. m.[127] Taip pat dėl statomo didesnio ploto būsto padidėjo vidutinis būsto plotas, kuris nuo 2004 m. išaugo beveik penktadaliu (16,3 proc.). Miesto vietovėse vidutinis būsto plotas 2024 m. padidėjo 12,7 proc. (nuo 56,8 iki 64 kv. m.), o kaimo – 20,8 proc., t. y. nuo 69,3 iki 83,7 kv. m.[128]

Būstų skaičius, tenkantis tūkstančiui gyventojų nagrinėjamu laikotarpiu didėjo ir 2024 m. pasiekė 550 būstų – 44 proc. daugiau nei 2004 m. (383 būstai). Taigi, dabartiniu laikotarpiu dviem asmenims tenka beveik vienas būstas.

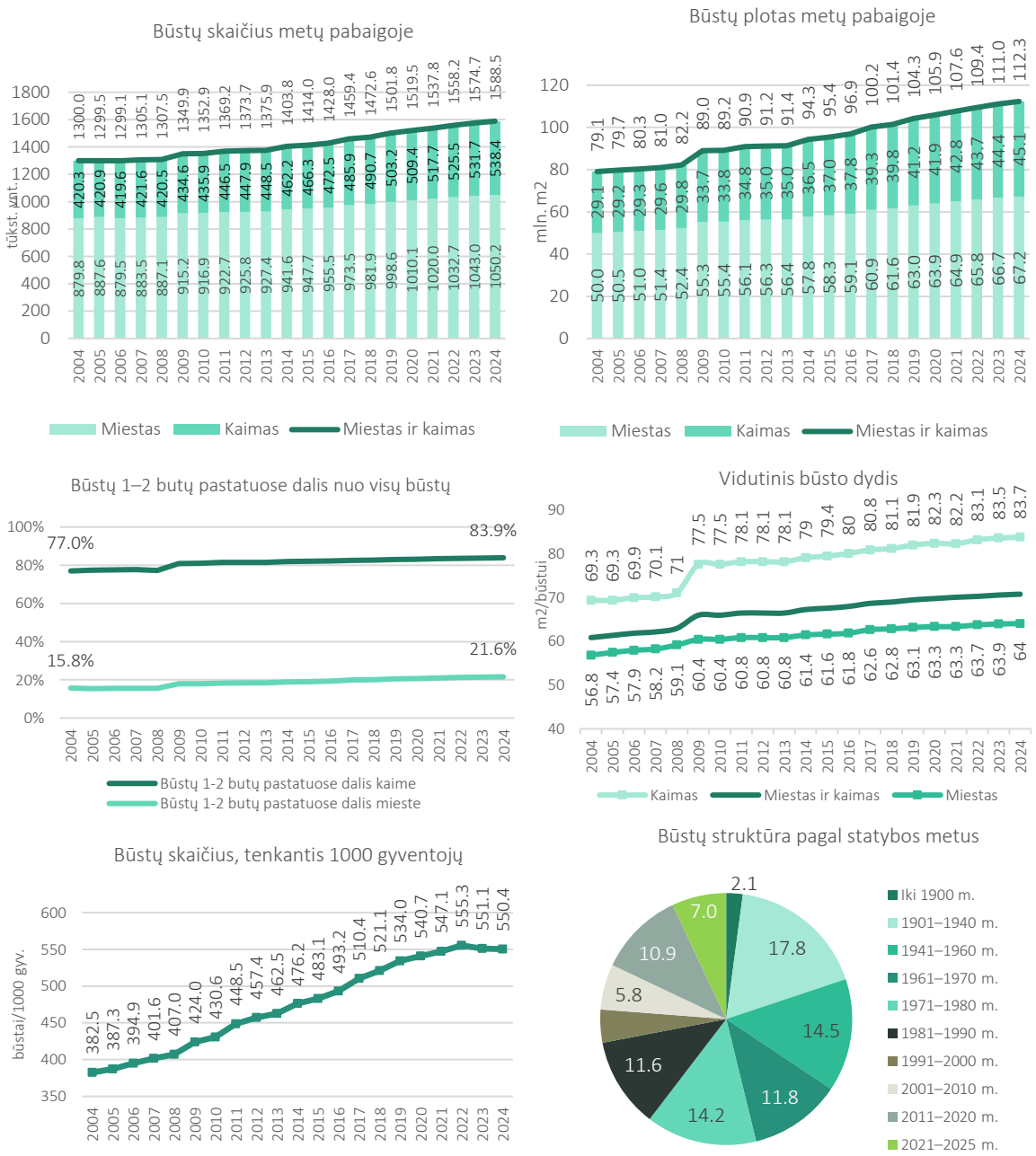
Vertinant gyvenamųjų pastatų statybos metus dominuoja būstai, pastatyti iki 1990 m. – jie sudaro beveik tris ketvirtadalius viso šalies būstų fondo. Penktadalis būstų pastatyta iki 1940 m., kiek daugiau nei po ketvirtadalį būstų pastatyta 1941-1970 m. ir 1971-1990 m. Tuo tarpu po 1990 m. (per 35 metus) pastatytas ketvirtadalis viso būstų fondo. 1991-2010 m. ir 2011-2020 m. pastatyta po 10 proc. gyvenamųjų pastatų, o nuo 2020 m. pastatyti 7 proc. visų gyvenamųjų pastatų.

[125] OSP. Būstų skaičius metų pabaigoje. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu–rodikliu–analize?hash=95cdb4ba–92fd–4d25–acba–aad5d2a5ca2c

[126] Ten pat.

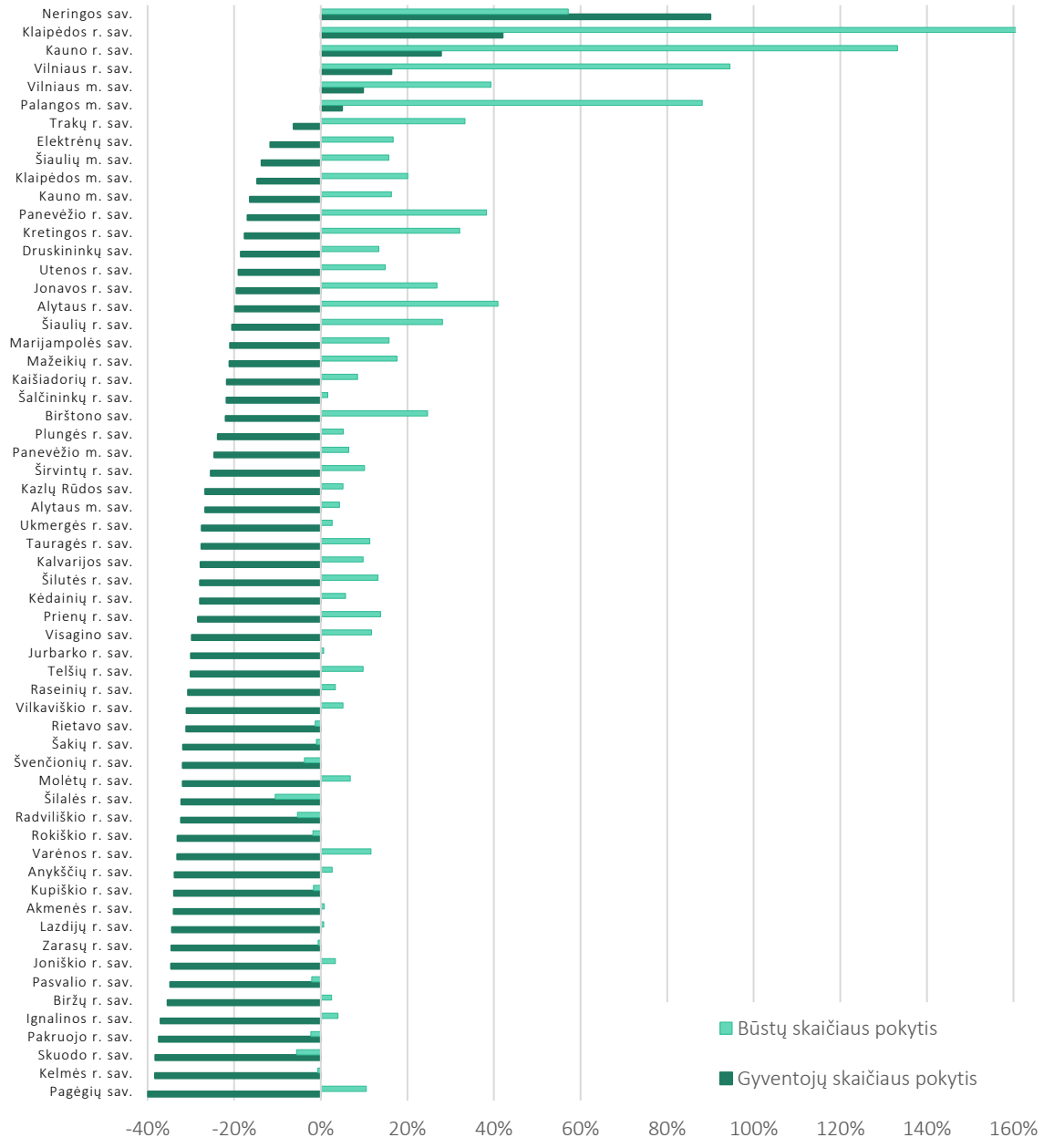
[127] OSP. Būstų plotas metų pabaigoje. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=2984d461-2a81-4337-9ad1-54b47b5f413d

[128] OSP. Vidutinis būstų dydis. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=47ae5bb2-e85d-466c-aeac-46bd4a4b52d7#/



55 paveikslas. Lietuvos būsto pasiūlos rodikliai

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP duomenimis



56 paveikslas. Būstų skaičiaus ir gyventojų pokytis 2004-2024 m.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP duomenimis

Vertinant būsto ir gyventojų skaičiaus kaitą, šalies mastu pastebima gyventojų ir būsto pasiskirstymo problema.

- Daugumoje savivaldybių būstų skaičius augo, mažėjimas užfiksuotas tik mažosioms priskiriamose savivaldybėse. Vertinant pagal savivaldybių grupes, mažosiose savivaldybėse fiksuojama būsto fondo dydžio stagnacija, didžiuosiuose, pramoniniuose miestuose ir aplinkinėse savivaldybėse – padidėjimas apie 15 proc., kurortinėse savivaldybėse – padidėjimas apie 45 proc., žiedinėse savivaldybėse fiksuojamas didžiausias padidėjimas – apie 85 proc. (Klaipėdos r. sav. – 166, 4 proc.)
- Gyventojų skaičius padidėjo šešiose savivaldybėse: Vilniaus m. sav., žiedinėse trijų didžiųjų miestų savivaldybėse, kurortinės Palangos m. sav. ir Neringos sav.[129] 2/3 Lietuvos savivaldybių būstų skaičius

[129] Pastarojoje gyventojų skaičius padidėjo labiau nei būstų kiekis, todėl vertinama, kad Neringos sav. galimas būstų trūkumas.

didėjo, o gyventojų skaičius mažėjo. Penktadalyje savivaldybių sumažėjo tiek gyventojų, tiek būstų skaičius.

- Būstų skaičiaus sumažėjimas fiksuojamas savivaldybėse, kurios daugiausiai išsidėsčiusios Šiaurės Lietuvoje arba pasienio teritorijose.

19 lentelė. Savivaldybių skaičius pagal būstų ir gyventojų skaičiaus pokytį

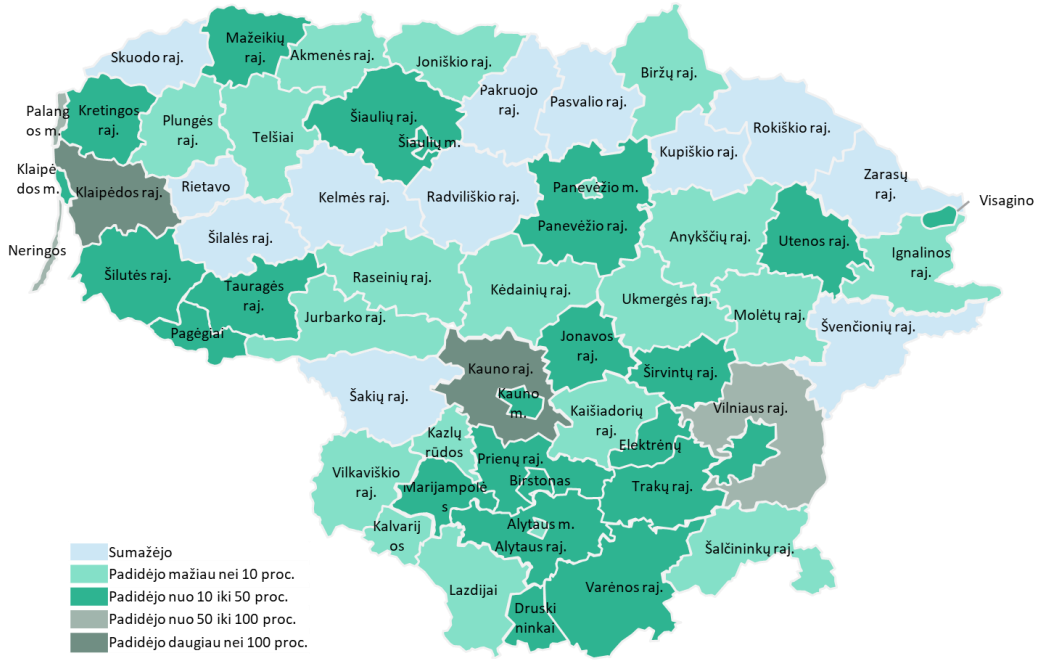
Būsto skaičiaus pokyčiai 2000-2024	Gyventojų skaičiaus pokyčiai 2000-2024	Savivaldybių skaičius
Sumažėjo	Sumažėjo	12
Padidėjo	Sumažėjo	42
Padidėjo	Padidėjo	6[130]

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP duomenimis[131]

20 lentelė. Būstų ir gyventojų skaičiaus pokytis nuo 2004 iki 2024 m. savivaldybėse pagal grupes

Savivaldybių grupė	Vidutinis gyventojų pokytis savivaldybių grupėje	Vidutinis būstų skaičiaus pokytis savivaldybės grupėje
Mažosios savivaldybės	-33, 0%	2, 1%
Žiedinės savivaldybės	4, 8%	83, 6%
Didžiųjų miestų savivaldybės	-14, 4%	17, 0%
Pramoninių miestų savivaldybės	-23, 8%	13, 6%
Aplinkinės savivaldybės	-21, 1%	14, 0%
Kurortinės ir rekreacinės savivaldybės	13, 6%	45, 9%

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP duomenimis[132]



57 paveikslas. Būstų skaičiaus kaitos 2004-2024 m. žemėlapis

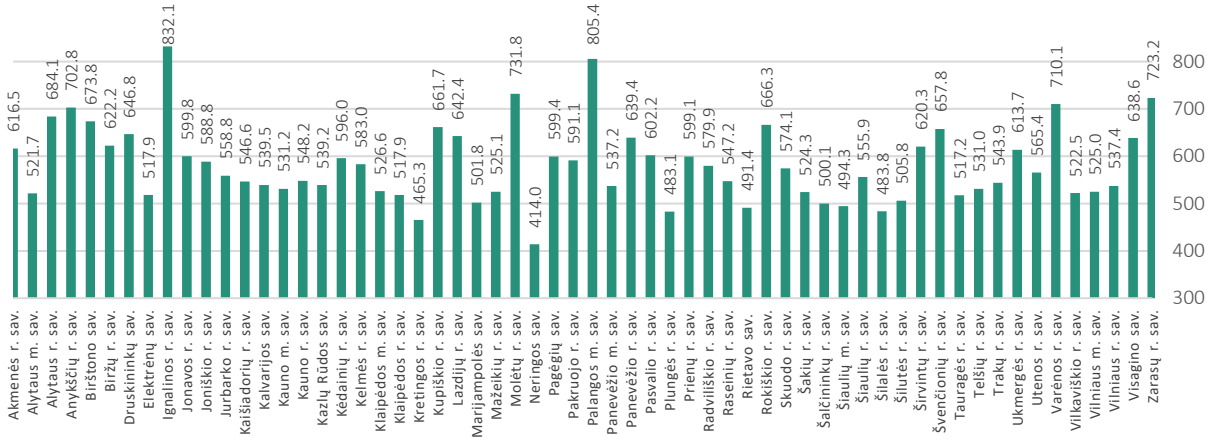
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP duomenimis

[130] Vienintelėje Neringos sav. gyventojų skaičiaus pokytis viršijo būstų pokytį.

[131] SSVA. SLD išdavimo statistika pagal kiekį ir vėlavimus. Prieiga internetu: https://maps.planuojustatau.lt/portal/apps/dashboards/bf0a8816c4644f518454f85f7c1d80ed

[132] Ten pat

Savivaldybės, kurių gyventojams proporcingai tenka daugiausiai būstų – Ignalinos r. sav., Palangos m. sav., Molėtų r. sav., Zarasų r. sav. ir Varėnos r. sav. Šios savivaldybės pasižymi nuo 2004 m. reikšmingai (trečdaliu ar daugiau) sumažėjusiu gyventojų skaičiumi ir padidėjusiu būstų skaičiumi. Išimtis – Palangos m. sav., kurioje apie 5 proc. padidėjo gyventojų skaičius, tačiau gyventojų padidėjimas buvo daug mažesnis nei būstų – nuo 2004 m. Palangos m. sav. būstų skaičius padidėjo 88, 1 proc. Tuo tarpu savivaldybės, kurių gyventojams proporcionaliai tenka mažiausiai būstų – Neringos sav., Kretingos r. sav., Plungės r. sav., Šilalės r. sav., Rietavo sav. Šiose savivaldybėse 1000 gyventojų tenka mažiau nei 500 būstų arba vienam žmogui – mažiau nei pusės būsto.



58 paveikslas. Būstų, tenkančių 1000 gyventojų, skaičius savivaldybėse 2024 m.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP duomenimis

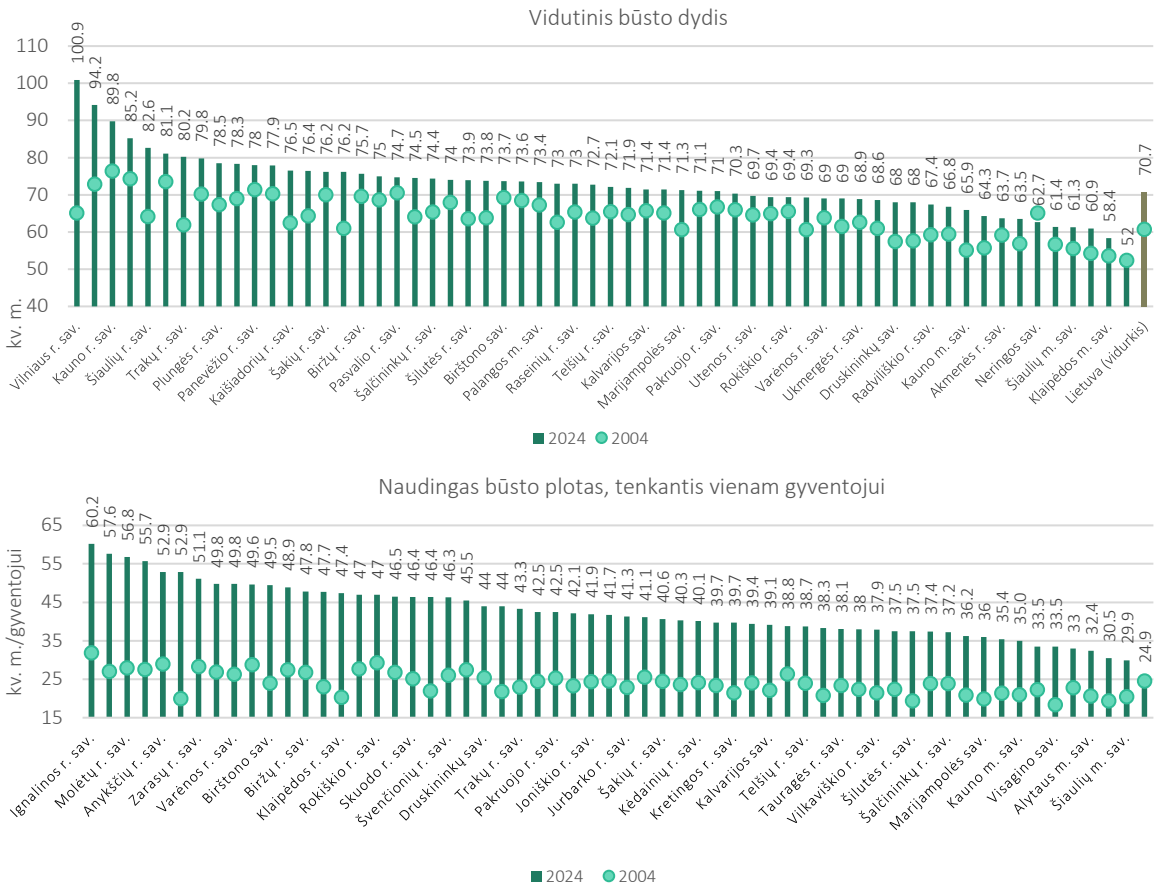
21 lentelė. Vidutinio 1000 gyventojui tenkančio būstų kiekio statistika savivaldybėse (pagal grupes)

Savivaldybių grupė	Vid. būstų 1000 gyv. skaičius grupės savivaldybėje	Didžiausias būstų 1000 gyv. skaičius grupės savivaldybėje	Mažiausias būstų 1000 gyv. skaičius grupės savivaldybėje	Didžiausią rodiklį turinti savivaldybė grupėje	Mažiausią rodiklį turinti savivaldybė grupėje
Aplinkinės	550, 3	731, 8	465, 3	Molėtų r. sav.	Kretingos r. sav.
Didžiųjų miestų	522, 7	537, 2	494, 3	Panevėžio m. sav.	Šiaulių m. sav.
Kurortų	635, 0	805, 4	414, 0	Palangos m. sav.	Neringos sav.
Mažosios	603, 9	832, 1	483, 8	Ignalinos r. sav.	Šilalės r. sav.
Pramoninių miestų	567, 4	616, 5	501, 8	Akmenės r. sav.	Marijampolės sav.
Žiedinės	580, 5	684, 1	517, 9	Alytaus r. sav.	Klaipėdos r. sav.

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP duomenimis

Vidutinis būsto dydis savivaldybių lygiu auga, o didžiausias vidutinis būstas, kaip ir ryškiausias jo augimas, fiksuojamas žiedinėse šešių didžiųjų miestų savivaldybėse, taip pat Kretingos r. sav., Trakų r. sav. Tai siejama su intensyvia didžiųjų miestų plėtra arba didele individualių namų dalimi šiose savivaldybėse. Tuo tarpu vidutiniškai mažiausią būstą turi Visagino sav. (vos 52 m2) bei didžiųjų miestų savivaldybės – tai siejama su didele butų daugiabučiuose dalimi tarp viso gyvenamųjų namų fondo šiose savivaldybėse.

Naudingas būsto plotas, tenkantis vienam gyventojui, taip pat reikšmingai padidėjo. Daugiausiai (daugiau nei 50 kv. m.) būsto ploto 2024 m. teko Ignalinos r. sav., Palangos m. sav., Molėtų r. sav., Alytaus r. sav., Vilniaus r. sav., Anykščių r. sav., Zarasų r. sav. gyventojams. Vertinant savivaldybių grupes, daugiausia naudingojo ploto tenka žiedinių savivaldybių gyventojams. Tuo tarpu mažiausias naudingas būsto plotas fiksuotas šešių didžiųjų miestų ir Visagino savivaldybėse (gyventojams teko 35 arba mažiau kv. m.).



59 paveikslas. Vidutinis būsto dydis ir naudingas būsto plotas, tenkantis vienam gyventojui savivaldybėse 2004 ir 2024 m.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP duomenimis

22 lentelė. Vidutinio būsto dydžio statistika savivaldybėse (pagal grupes)

Savivaldybių grupė	Vid. būsto dydis savivaldybėje, 2004	Vid. būsto dydis savivaldybėje, 2024	Didžiausias vid. būsto dydis grupės savivaldybėje (2024)	Mažiausias vid. būsto dydis grupės savivaldybėje (2024)	Didžiausią rodiklį turinti savivaldybė grupėje (2024)	Mažiausią rodiklį turinti savivaldybė grupėje (2024)
Aplinkinės	65, 2	75, 9	85, 2	68, 0	Kretingos r. sav.	Elektrėnų sav.
Didžiųjų miestų	55, 2	62, 0	65, 9	58, 4	Kauno m. sav.	Klaipėdos m. sav.
Kurortų	64, 8	69, 5	73, 7	62, 7	Birštono sav.	Neringos sav.
Mažosios	65, 1	71, 9	79, 8	52, 0	Skuodo r. sav.	Visagino sav.
Pramoninių miestų	60, 3	67, 3	71, 3	63, 5	Marijampolės sav.	Jonavos r. sav.
Žiedinės	70, 6	87, 8	100, 9	78, 0	Vilniaus r. sav.	Panevėžio r. sav.

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP duomenimis

23 lentelė. Vienam gyventojui tenkančio naudingojo ploto statistika savivaldybėse (pagal grupes)

Savivaldybių grupė	Vid. naud. plotas, tenkantis 1 gyventojui savivaldybėje, 2004	Vid. naud. plotas, tenkantis 1 gyventojui savivaldybėje, 2024	Didžiausias vid. naud. plotas, tenkantis 1 gyventojui grupės savivaldybėje (2024)	Mažiausias vid. naud. plotas, tenkantis 1 gyventojui grupės savivaldybėje (2024)	Didžiausią rodiklį turinti savivaldybė grupėje (2024)	Mažiausią rodiklį turinti savivaldybė grupėje (2024)
Aplinkinės	23, 7	42, 0	56, 8	35, 4	Molėtų r. sav.	Elektrėnų sav.
Didžiųjų miestų	21, 1	32, 4	35, 0	29, 9	Kauno m. sav.	Šiaulių m. sav.
Kurortų	25, 3	44, 0	57, 6	24, 9	Palangos m. sav.	Neringos sav.
Mažosios	25, 2	43, 8	60, 2	33, 5	Ignalinos r. sav.	Visagino sav.
Pramoninių miestų	22, 6	38, 6	41, 7	36, 0	Utenos r. sav.	Marijampolės sav.
Žiedinės	23, 3	50, 0	55, 7	46, 4	Alytaus r. sav.	Šiaulių r. sav.

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP duomenimis

Remiantis bendrosios būstų pasiūlos rodiklių apžvalga, įžvelgiamos pagrindinės problemos:

- **esamas statybos būsto fondas yra senas** – pastebima, kad po 1991 m. buvo pastatyta tik 27, 9 proc. visų būsto fonde esančių pastatų, dėl to tikėtina, kad gyventojai, gyvenantys sename būste, susiduria su tokiomis problemomis kaip renovacijos poreikis ir didesnės išlaidos būstui išlaikyti dėl prasto energetinio efektyvumo;
- **būsto ir gyventojų skaičiaus disbalansas** – savivaldybėse įvykę gyventojų skaičiaus pokyčiai buvo daug reikšmingesni nei būsto fondo pokytis. Nors šalies mastu dėl pagerėjusios ekonominės situacijos padidėjo tiek namų ūkių skaičius, tiek būsto kiekis, šalies regionus tai paveikė skirtingai.
    - Mažėjančiosiose savivaldybėse būsto kiekis augo nedaug ar liko stabilus, tačiau didžiausią gyventojų skaičiaus augimą patiriančiose savivaldybėse būstų skaičius auga lėčiau nei gyventojų;
    - Savivaldybėse, kur būsto padidėjimas sparčiausias, kyla urbanistinės driekos iššūkiai;
    - Kitose augančiose savivaldybėse kyla būstų trūkumo rizika, gyventojų skaičiumi besitraukiančiose savivaldybėse – kylantys perteklinio būsto fondo išlaikymo iššūkiai.
- **būsto dydžių skirtumai tarp regionų** – šis skirtumas yra nulemtas skirtingos būsto fondo struktūros kaimo ir miesto vietovėse. Kita vertus, kyla rizika, jog šis atotrūkis didės, kadangi miestuose statomo būsto – daugiabučių – dydis išlieka toks pat ar net mažėja.

Analizuojami rodikliai leidžia teigti, kad kai kuriose Lietuvos savivaldybėse būsto pasiskirstymas gali būti neefektyvus ar nepakankamas pasikeitusio gyventojų skaičiaus skirtinguose Lietuvos regionuose, namų ūkių poreikių atžvilgiu.

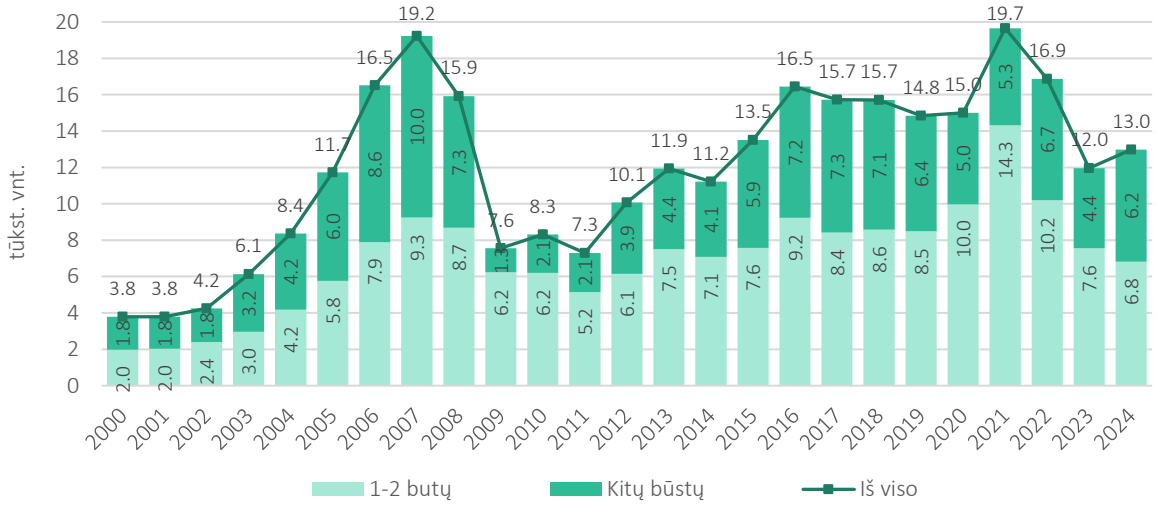
2.1.2. Būsto pasiūla

2.1.2.1. Būstų statyba

Leistų statyti būstų skaičius 2024 m., lyginant su 2000 m., padidėjo 3, 4 kartus ir siekė 13 tūkst. vnt., iš kurių 1–2 butų būstai sudarė 52, 3 proc., o kiti būstai sudarė 47, 7 proc. Pastebima, jog vienbučių ir dvibučių pastatų statyba yra mažiau veikiama socioekonominės situacijos: pavyzdžiui, ekonominės krizės laikotarpiu 2009–2011 m. iš leistų statyti būstų 1–2 butų būstai sudarė didžiąją dalį (71, 2–81, 6 proc.). Leistų statyti 1–2 butų pastatų skaičiaus padidėjimas 2021 m., gali būti siejamas su Covid–19 pandemijos sukelta tendencija persikelti į individualų būstą (turintį nuosavą atviros žemės plotą). Kita vertus, 2023 m. leistų statyti būstų skaičiaus mažėjimas gali būti siejamas su sumažėjusiu būsto rinkos aktyvumu, sulėtėjusiu kainų augimu ir

pablogėjusiais plėtotojų lūkesčiais dėl naujo būsto realizacijos. „Ober-Haus“ duomenimis, 2023 m. spalį bendras butų kainų lygis penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose per metus augo tik 1,1 proc., o kai kuriuose miestuose mėnesiniai kainų pokyčiai jau buvo neigiami. Kartu naujų butų realizacijos apimtys 2023 m. sausio–spalio laikotarpiu, palyginti su 2022 m. vidurkiu, buvo mažesnės Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje. Tai rodo, kad paklausos sulėtėjimas ir išaugęs neparduoto būsto kiekis mažino plėtotojų paskatas pradėti naujus projektus.

Šią tendenciją patvirtina ir statybos aktyvumo duomenys: 2023 m. I–III ketv., palyginti su tuo pačiu 2022 m. laikotarpiu, pradėtų statyti būstų skaičius daugiabučiuose Lietuvoje sumažėjo 49 proc., o leistų statyti būstų skaičius – 51 proc. Todėl tikėtina, kad dalis plėtotojų atidėjo naujų projektų pradžią ar statybos leidimų siekimą, siekdami sumažinti realizacijos riziką ir išlaikyti kainų lygį rinkoje. Statybos ir žemės kainų augimas galėjo papildomai didinti projektų savikainą, tačiau pagrindinis 2023 m. leidimų mažėjimo paaiškinimas turėtų būti siejamas su paklausos sulėtėjimu, neparduoto būsto pasiūlos augimu ir sumažėjusiu plėtotojų pasitikėjimu rinkos atsigavimu[133].

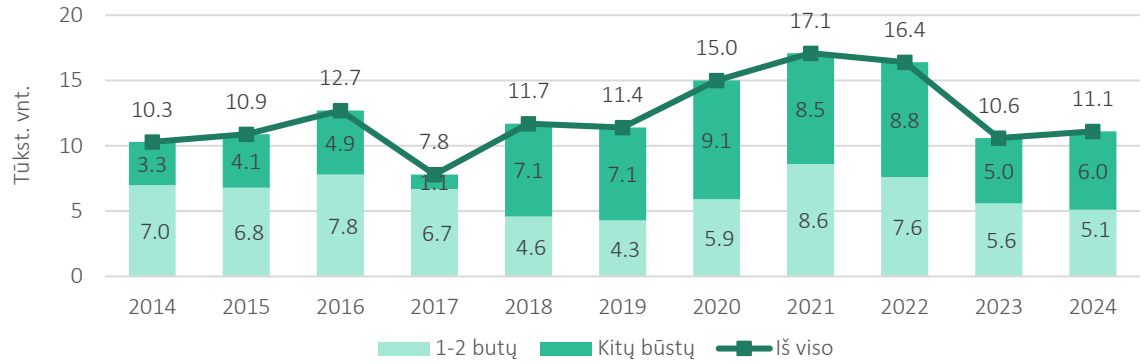


60 paveikslas. Leistų statyti būstų skaičius
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[134] duomenimis

Pradėtų statyti būstų duomenys, prieinami nuo 2014 m., rodo, kad per dešimtmetį statybos mastas bei pasiskirstymas tarp 1-2 butų ir daugiabučių pastatų svyravo. 2024 m. pradėtų statyti būstų skaičius sudarė 11,1 tūkst. vnt., iš kurių didesnę dalį (54 proc.) sudarė daugiabučiai būstai. Kita vertus, iki 2017 m. dažniau buvo statomas 1–2 butų būstas (ypatingai išsiskiria 2017 m. – 1–2 butų būstai sudarė 85,9 proc. visų pradėtų statyti būstų).

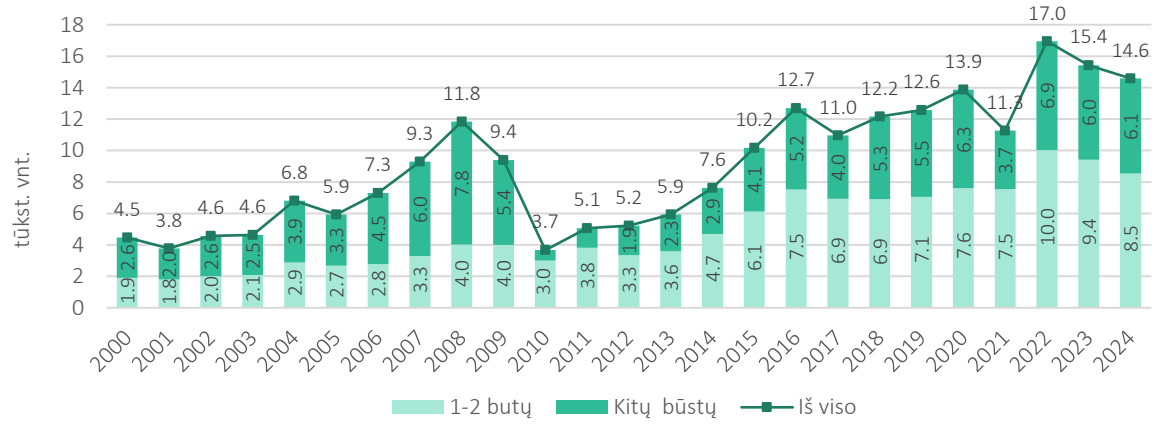
Pradėtų statyti būstų skaičiaus padidėjimas (bei kitų būstų dalies santykinis padidėjimas) pastebimas 2020–2022 m., kuomet vykdyta fiskalinio skatinimo politika, pasižymėjusi žemų palūkanų laikotarpiu. 2023-2024 m. laikotarpiu pastebimas pradėtų statyti būstų masto sumažėjimas sietinas su Rusijos plataus masto invazija į Ukrainą ir dėl to kilusiu energijos ir medžiagų kainų šuoliu.

[133] OBER-HAUS. „Butų plėtotojų investicijos susitraukė kelis kartus“. Prieiga internetu: https://www.ober-haus.lt/butu-pletotoju-investicijos-susitrauke-kelis-kartus/
[134] OSP. Leista statyti gyvenamųjų pastatų. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu–rodikliu–analize?hash=73dd54e3–8d58–47ba–a80c–9a134f08babe



61 paveikslas. Pradėtų statyti būstų skaičius
Šaltinis: parengta Konsultanto, remiantis OSP[135] duomenimis

Baigtų statyti būstų skaičius nuo 2000 m. taip pat išaugo 3,2 kartus ir 2024 m. siekė 14,6 tūkst. Analizuojant skirtingų būsto rūšių santykį, 1–2 butų būstai sudaro didesnę dalį (58,2 proc.). Nuo 2011 m., baigtų statyti būstų skaičiaus pasiskirstymas tarp 1–2 ir kitų būstų išlieka santykinai tolygus. Baigtų statyti būstų skaičius nuo 2011 iki 2020 m. pasižymėjo tolygia augimo tendencija su nedideliais svyravimais (išsiskiria 2021 m., kai dėl Covid–19 pandemijos padarinių baigtų statyti būstų skaičius sumažėjo). Nuo 2022 m. pastebimas rodiklio mažėjimas atspindi nekilnojamojo turto rinkos sulėtėjimą.



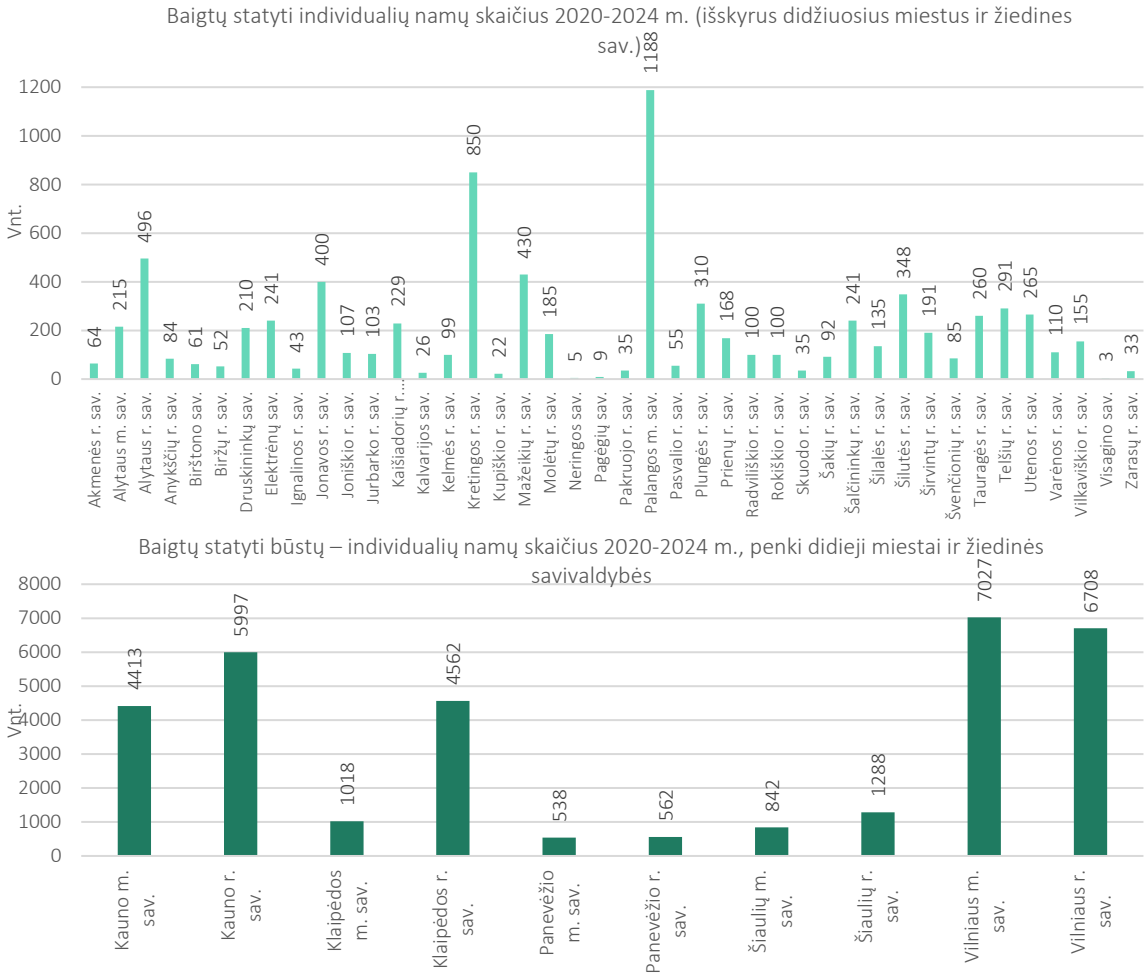
62 paveikslas. Baigtų statyti būstų skaičius
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[136] duomenimis

Analizuojant statybos rodiklius savivaldybių lygiu, matoma, kad individualių namų statyba intensyviausiai vykdyta trijų didžiųjų miestų ir jų rajonų savivaldybėse. Dėl Vilniaus m. sav. ypatumų miesto teritorijoje pastatyta daugiau individualių namų nei Vilniaus rajone, tuo tarpu Kauno ir Klaipėdos rajonų savivaldybėse pastatyta daugiau individualių namų nei jų miestų savivaldybėse. Šiaulių ir Panevėžio miestų bei rajonų savivaldybėse pastebima tokia pati, tik nuosaikesnė tendencija. Daug individualių namų taip pat pastatyta Kretingos r. sav., Trakų r. sav., Palangos m. sav. (sietina su nedideliu atstumu nuo didžiųjų miestų ar pajūrio).

Daugiabučių statyba didžiojoje dalyje (31 savivaldybėje) nuo 2020 m. iš viso nevykdyta, arba pastatyti tik pavieniai tokie būstai. Tarp tokių savivaldybių patenka dalis pramoninių miestų (Jonavos, Mažeikių, Utenos), taip pat Šiaulių, Telšių rajonų savivaldybės. Pažymėtina, jog vidutinis šių savivaldybių dydis siekia 25 tūkst. gyventojų. Kita vertus, tarp savivaldybių, kuriose buvo statomi daugiabučiai namai, patenka visos didžiųjų miestų, jų žiedinių savivaldybių, kurortinės savivaldybės. Vilniaus m. sav., butų daugiabučiuose (beveik 20

[135] OSP. Pradėtų statyti būstų skaičius. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=b33d0ce0-11a3-4670-a1da-3624601e7588
[136] OSP. Baigtų statyti būstų skaičius. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=dcefb6cf-0794-4125-ad6a-7ec87546fe4e

tūkst.) pastatyta daugiau nei visose kitose savivaldybėse kartu sudėjus. **Ši statistika parodo netolygų naujos statybos NT rinkos veikimą Lietuvoje, vystytojų veiklos koncentraciją** didžiuosiuose miestuose (ypatingai – Vilniuje) ir ribotas statybos apimtis bei naujo būsto pasiūlą regionuose (išskyrus kurortus).



63 paveikslas. Baigtų statyti individualių būstų skaičius savivaldybėse (didieji miestai ir žiedinės savivaldybės – paveikslas apačioje, kitos savivaldybės – paveikslas viršuje).
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[137] duomenimis

24 lentelė. Baigtų statyti daugiabučių skaičius savivaldybėse

Savivaldybė	Kitų būstų statyba, 2020-2024 m.	Savivaldybė	Kitų būstų statyba, 2020-2024 m.
Vilniaus m. sav.	19 244	Kėdainių r. sav.	44
Kauno m. sav.	4 156	Pasvalio r. sav.	30
Klaipėdos m. sav.	1 693	Joniškio r. sav.	28
Kauno r. sav.	1 185	Molėtų r. sav.	19
Palangos m. sav.	1 103	Plungės r. sav.	13
Klaipėdos r. sav.	245	Prienų r. sav.	13
Panevėžio m. sav.	234	Švenčionių r. sav.	12
Kretingos r. sav.	209	Neringos sav.	10
Birštono sav.	177	Marijampolės sav.	9

[137] OSP. Baigtų statyti būstų skaičius. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=dcefb6cf-0794-4125-ad6a-7ec87546fe4e

Elektrėnų sav.	149	Šalčininkų r. sav.	9
Druskininkų sav.	106	Lazdijų r. sav.	6
Šiaulių m. sav.	86	Širvintų r. sav.	6
Tauragės r. sav.	80	Šilutės r. sav.	3
Vilniaus r. sav.	65	Šakių r. sav.	1
Alytaus m. sav.	48		

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[138] duomenimis

Toks pasiskirstymas sietinas ne tik su vystytojų pasirinkimu, bet ir su objektyviomis rinkos sąlygomis: mažesnėse savivaldybėse gyventojų skaičius dažnai stagnuoja arba mažėja, namų ūkių pajamos yra mažesnės, būsto pirkėjų ratas siauresnis, tačiau naujos statybos būsto kaina dėl statybos sąnaudų reikšmingai nesiskiria nuo didmiesčių. Dėl to galutinė naujo būsto pardavimo kaina daugelyje regionų viršytų vietos gyventojų mokumą, o projektų realizacijos rizika vystytojams tampa per didelė.

Šią situaciją papildo ir esamo būsto fondo struktūra: regionuose dažnai dominuoja senesnis, pigesnis antrinės rinkos būstas, todėl naujas daugiabutis būstas konkuruoja ne tik su kitais naujos statybos projektais, bet ir su gerokai pigesniu esamu fondu. Todėl net pramoninėse ar darbo vietų turinčiose savivaldybėse naujo daugiabučio būsto plėtra gali nevykti, jei vietos būsto kainų lygis ir gyventojų perkamoji galia neužtikrina projekto atsiperkamumo.

Atsižvelgiant į tai, ribota naujo būsto pasiūla regionuose turėtų būti vertinama ne tik kaip rinkos neaktyvumo problema, bet ir kaip investicinio gyvybingumo problema. Jai spręsti vien bendrų būsto pasiūlos didinimo priemonių nepakanka – reikalingi tiksliniai mechanizmai, mažinantys projektų riziką regionuose: savivaldybių ar valstybės žemės suteikimas lengvatinėmis sąlygomis, infrastruktūros įmokų lengvatos, savivaldybės ar darbdavio įsipareigojimas išnuomoti ar rezervuoti dalį būstų, viešojo ir privataus sektorių partnerystės modeliai, taip pat savivaldybių ar specialistams skirto būsto plėtra.

STATYBOS LEIDIMŲ IŠDAVIMO IR ITERACIJŲ DUOMENYS LIETUVOJE. Kaip vienas iš būsto pasiūlą lemiančių veiksnių yra statybą leidžiančių dokumentų (toliau – SLD) išdavimo greitis ir vidutinis iteracijų (t. y. pakartotinių prašymų išduoti SLD) skaičius. Pažymėtina, kad SLD analizė šiame Vertinime yra indikacinio pobūdžio, nes detalesni duomenys apie SLD išdavimo eigą, derinimo iteracijas ir jų priežastis prieinami tik nuo 2024 m. Todėl ši analizė leidžia identifikuoti pagrindines administracines tendencijas, tačiau neleidžia daryti ilgalaikių išvadų apie jų kaitą.

Remiantis SSVA pateiktais duomenimis, prieinamais nuo 2024 m., Lietuvoje 2024 m. iš viso buvo išduota 11,2 tūkst. SLD. Iš jų 10,65 tūkst. buvo išduoti laiku (95,1 proc.), 492 išduota pavėlavus iki 10 d. (4,4 proc.), 55 – išduoti pavėlavus virš 10 d. (0,5 proc.), o 171 prašymas buvo atmestas (1,5 proc.).

25 lentelė. SLD išdavimų ir vėlavimų išduoti skaičius (vnt.)

Metai	Visi leidimai	Išduota nustatytu laiku	Išduota pavėlavus iki 10d.	Išduota pavėlavus virš 10 d.	Atsisakyta išduoti
2024	11 201	10 654	492	55	171

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis SSVA duomenimis[139]

Pagal iteracijų skaičių pastebima, kad didžioji dalis SLD sprendimo atvejų baigėsi per 1–3 derinimo ciklus, o dažniausiai pakartotiniai prašymai išduoti SLD įvyksta didžiųjų miestų ir žiedinėse savivaldybėse. Fiksuojama, kad 2024 m. sprendimas po 1–3 iteracijų priimtas 75, 6 proc. atvejų, iki 7 iteracijų – 99, 3 proc. atvejų. Pastebima, jog SLD iteracijų skaičius yra didesnis negyvenamosios statybos nei gyvenamosios statybos atvejais.

[138] OSP. Baigtų statyti būstų skaičius. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=dcefb6cf-0794-4125-ad6a-7ec87546fe4e

[139] SSVA. SLD išdavimo statistika pagal kiekį ir vėlavimus. Prieiga internetu: https://maps.planuojustatau.lt/portal/apps/dashboards/bf0a8816c4644f518454f85f7c1d80ed

26 lentelė. Daugiabučių pastatų bei vienbučių ir dvibučių pastatų paskirties iteracijų skaičius 2024 m.

Iteracijų skaičius	Vienbučiai ir dvibučiai	Daugiabučiai	Bendras sk.
1	2132	372	2504
2	1284	98	1382
3	1472	118	1590
4	888	96	984
5	399	44	443
6	172	28	200
7	68	21	89
8	22	10	32
9	9	2	11
10 ir daugiau	8	2	10

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis SSVA duomenimis[140]

Nors SLD derinimo iteracijos nėra vienintelis būsto pasiūlą lemiantis veiksnys, jos gali didinti projektų įgyvendinimo trukmę, administracines sąnaudas ir investicinį neapibrėžtumą. Didžiausią poveikį tai gali turėti teritorijose, kuriose būsto paklausa yra didelė ir naujos statybos pasiūla ribota. Tokiais atvejais ilgesni projektų derinimo terminai gali prisidėti prie lėtesnės naujo būsto pasiūlos plėtros ir netiesiogiai veikti būsto prieinamumą.

Pažymima, kad SLD derinimo metu susidarančios iteracijos gali būti susijusios su įvairiais veiksniais – projektinių sprendinių tikslinimu, institucijų pastabomis, teritorijų planavimo dokumentų reikalavimais, inžinerinės infrastruktūros sprendiniais ar kitais administraciniais aspektais. Kadangi turimi duomenys neleidžia šių priežasčių kiekybiškai išskirti, šiame Vertinime daugiau vertinamas bendras iteracijų mastas ir jų teritorinis pasiskirstymas.

TERITORIJŲ PLANAVIMO ASPEKTAI. Vertinant galimybes panaudoti laisvus valstybinės žemės plotus, siekiama įvertinti teritorijų planavimo aspektų, tokių kaip žemės reforma, įtaką būsto pasiūlai (naujai statybai ar atnaujinimui). Lietuvoje struktūrizuoto teritorijų planavimo ir atnaujinimo sistema yra tebesivystanti, vertinama, jog jai trūksta lankstumo, leidžiančio investicijoms parengti kvartalus ar įgyvendinti esamų daugiabučių namų kvartalų urbanistinį atsinaujinimą.

Pirma, neužbaigta žemės reforma gali apriboti galimybę organizuoti žemės sklypų aukcionus, jei savivaldybėje nėra patenkinti visi prašymai atkurti nuosavybės teises į žemę pagal LR įstatymus (įskaitant remiantis LR piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymu). Tai apriboja galimybes formuoti naujus sklypus statybai ar statinių atnaujinimo (modernizavimo) projektams, išnaudoti užstatymui tinkamas erdves mažo urbanistinio integralumo teritorijose, nors tą leistų savivaldybės lygio teritorijų planavimo dokumentai. Taip pat nesuformuotų sklypų aplink daugiabučius pastatus problema apriboja galimybes pastatų modernizavimui keičiant jų tūrį, kadangi nėra galimybės įvertinti, ar pastato pakeitimai neigiamai nepaveiktų kaimyninių sklypų savininkų.

Siekiant skatinti kompleksišką teritorijų atnaujinimą, atliepiantį gyventojų poreikius bei naujų žemės sklypų, pritaikytų statybai, pasiūlą, Aplinkos ministerijai parengtas Daugiabučių namų transformacijos modelis[141], kuriame įvardijamos šios veiksmų kryptys:

- žemės sklypų formavimo procesų pertvarka, suteikiant galimybę laisviau formuoti žemės sklypus gyvenamųjų kvartalų teritorijose, tiek naujos statybos, tiek rekonstravimo statybos darbų atlikimui bei nustatyti galimybę viešame aukcione parduoti suformuotus laisvos valstybinės žemės sklypus, gautas lėšas skiriant gyvenamųjų kvartalų renovacijai;
- didesnis dėmesys ir ištekliai renovuojamų miesto kvartalų teritorijų planavimo dokumentų rengimui, sudarant sąlygas kvartalų perplanavimui. Rengiant vietovės lygmens teritorijų

[140] SSVA. SLD iteracijų statistika pagal iteracijų skaičių. Prieiga internetu: https://maps.planuojustatau.lt/portal/apps/dashboards/38d5331de3f1447c9b7d0b9578aa262c

[141] AM Daugiabučių namų transformacijos modelis. Prieiga internetu: https://am.lrv.lt/media/viesa/saugykla/2024/6/15xoJeO94pA.pdf

planavimo dokumentus būtų suplanuojami nauji investicijoms pritaikyti žemės sklypai (taip pat skirti aukcionams), užtikrinamas esamų daugiabučių renovacijai reikalingos visos kvartalo infrastruktūros poreikis;

- siekiant tvaraus finansų ir socialinio kapitalo augimo reikalingas kompleksiškas teritorijų ir infrastruktūros planavimas kartu su aiškiomis taisyklėmis ir investicijų sąlygomis, leidžiantis pritraukti privataus kapitalo iš NT rinkos dalyvių.

Didesnė sklypų pasiūla ar lankstesnio pastatų atnaujinimo galimybės sudarytų sąlygas didesniam naujai statomų pastatų skaičiui bei esamo būsto fondo aplinkos atnaujinimui. Tokie pokyčiai labiausiai atlieptų A ir C tikslinių grupių poreikius.

Taip pat regionų gyvybingumui ir socialinio kapitalo didinimui būtina stiprinti socialinę infrastruktūrą, pritraukti gyventojus ir verslą, siekiant spręsti nerentabilaus, nusidėvėjusio, energiškai neefektyvaus būsto problemą naudojant jau esamą nekilnojamąjį turtą bei socialinio ar savivaldybės būsto sistemas. Tokios priemonės atlieptų A, B ir C tikslinių grupių poreikius.

Taigi, teritorijų planavimo problemos daro nevienodą poveikį skirtingiems būsto rinkos segmentams. Neužbaigta žemės reforma, sudėtingi sklypų formavimo procesai ir teritorijų planavimo apribojimai pirmiausia riboja naujos statybos projektų įgyvendinimą. Tuo tarpu nepakankamai išplėtoti konversijos ir kompleksinio teritorijų planavimo mechanizmai apsunkina apleistų teritorijų pritaikymą gyvenamajai paskirčiai bei daugiabučių kvartalų modernizavimą. Dėl to mažėja galimybės efektyviai didinti būsto pasiūlą jau urbanizuotose teritorijose ir gerinti esamo būsto fondo kokybę.

Apibendrinant gyvenamojo būsto statybos situaciją Lietuvoje, išskiriamos tokios įžvalgos:

- vertinant gyvenamųjų pastatų statybos tendencijas per pastarąjį dešimtmetį, daugiabučių pastatų statyba yra labiau svyruojanti nei individualių (1-2 butų) statyba, taip labiau susijusi su šalies makroekonomine situacija, NT vystytojų ir būsto įsigijimo galimybėmis;
- **daugiau nei pusėje (31) šalies savivaldybių daugiabučių pastatų statyba nėra vykdoma**, įskaitant kai kuriuos svarbius regionų ekonominius centrus. Įvertinant tai, jog daugiau nei pusė viso pastatomo daugiabučių būsto fondo yra Vilniuje, egzistuoja didelė NT vystytojų koncentracija ekonomiškai pajėgiausiose šalies savivaldybėse bei kurortuose. Žiedinėse savivaldybėse, išskyrus Kauno raj., 1-2 butų būsto statyba taip pat lenkia daugiabučių statybos mastus.

Kaip didesnę naujo būsto pasiūlą ribojančias reguliacines problemas galima išskirti valdysenos procesus, tokius kaip:

- Neužbaigta žemės reforma riboja valstybinės žemės sklypų formavimą ir jų pardavimą aukcionuose. Tai reiškia, kad nauji sklypai, skirti pastatų perstatymo ar statinių atnaujinimo (modernizavimo) projektams, negalėtų būti formuojami ir perduodami tretiesiems asmenims, kol žemės grąžinimas tame mieste nėra baigtas.
- Stokojant kompleksinės teritorijų planavimo ir urbanistikos politikos, negalima įgyvendinti gyvenamųjų kvartalų renovacijos, konversijos modelio, kuris užtikrintų tiek privataus kapitalo pritraukimą pasiūlant sklypus naujai statybai, tiek leistų užtikrinti esamų gyventojų poreikius atnaujinant daugiabučių teritorijas. Šiuo metu renovacijos procesas orientuojamas į pastatų energinio efektyvumo didinimą, o ne į kompleksinį teritorijų planavimą (viešųjų erdvių tvarkymą, įrengimą, infrastruktūros gerinimą ir pan.).
- SLD išdavimo vėlavimai ir didelis iteracijų skaičius: SSVA atliekamas SLD išdavimo proceso monitoringas fiksuoja SLD išdavimo vėlavimus (11 savivaldybių rodiklis viršija 10 proc. nuo visų išduodamų dokumentų). Didžiausias daugiabučių pastatų SLD išdavimo iteracijų skaičius (trys ar daugiau) fiksuotas didžiųjų miestų, jų rajonų, kurortinėse ir kai kurių aplinkinių miestų

savivaldybėse. Šie procesai paliečia savivaldybes, kuriose statybų rinka yra aktyvesnė nei likusiose savivaldybėse[142].

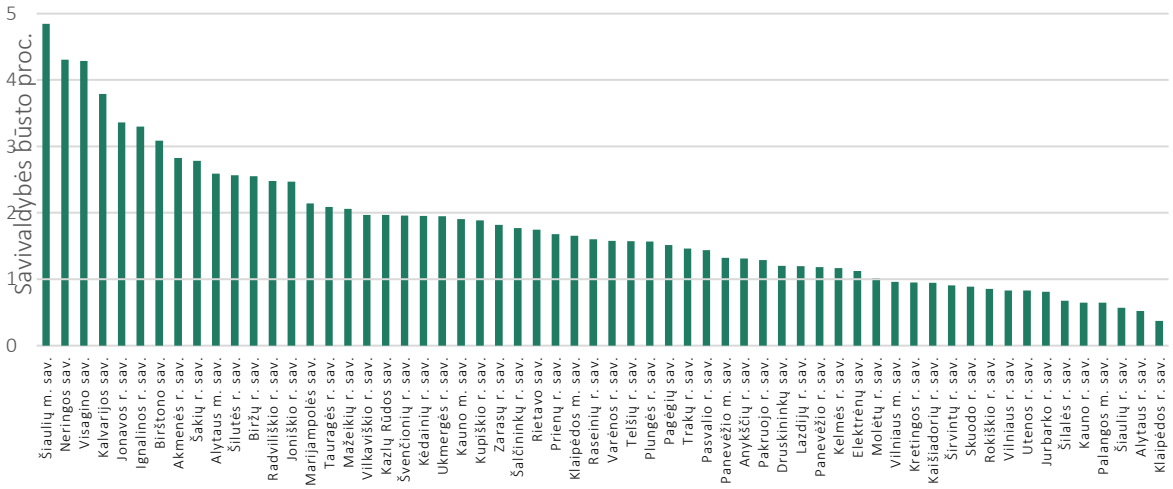
2.1.2.2. Socialinio ir savivaldybės būsto pasiūlos rodikliai Lietuvoje

Šiame Vertinime atskiriami savivaldybių valdomo ar organizuojamo būsto segmentai: socialinis būstas ir savivaldybės (municipalinis) būstas.

- Socialinis būstas suprantamas kaip savivaldybei priklausantis būstas, skirtas asmenims ir šeimoms, turintiems teisę į socialinio būsto nuomą pagal galiojančius teisės aktus.
- Savivaldybės arba municipalinis būstas, suprantamas kaip savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar jos išsinuomotas būstas (be socialinio būsto), įtrauktas į savivaldybės būsto fondo sąrašą ir nuomojamas kitokiomis nei socialinio būsto sąlygomis.

Vertinime vėliau taip pat naudojama sąvoka prieinamas savivaldybės būstas kaip galimas politikos instrumentas, skirtas namų ūkiams, kurių pajamos viršija socialinio būsto kriterijus, tačiau yra nepakankamos kokybiškam būstui rinkos sąlygomis įsigyti ar išsinuomoti.

Detalesnis socialinio ir savivaldybės būsto apibrėžimas pateikiamas 3.3 skyriuje, kaip taikomi instrumentai būsto prieinamumui užtikrinti. Būstų, priklausančių savivaldybės nuosavybei (įtraukiant ir socialinius, ir savivaldybės būstus), skaičius nagrinėjamu laikotarpiu išliko reikšmingai nepasikeitęs, bet jų dalis visame būstų fonde kai kuriose savivaldybėse išsiskiria. Pastebima, kad 2024 m. daugumoje Lietuvos savivaldybių jų nuosavybės teise valdomų būstų dalis buvo mažesnė nei 2 proc., tačiau išsiskiria Šiaulių miesto, Visagino, Neringos savivaldybės, kuriose ši dalis yra didesnė nei 4 proc. Nedidelė (< 1 proc.) savivaldybių nuosavybės dalis fiksuojama žiedinėse savivaldybėse, kuriose fiksuotas didžiausias santykinis būsto padidėjimas visoje šalyje. Nepastebima esminio sąryšio tarp savivaldybės gyventojų skaičiaus ir savivaldybei nuosavybės teise priklausančio būsto fondo.



64 paveikslas. Savivaldybės nuosavybės būsto dalis būsto fonde savivaldybėse 2024 m.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[143] duomenimis

[142] SSVA. SLD iteracijų statistika pagal iteracijų skaičių. Prieiga internetu: https://maps.planuojustatau.lt/portal/apps/dashboards/38d5331de3f1447c9b7d0b9578aa262c

[143] OSP. „Būstų skaičius metų pabaigoje“. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=4ba24451-ff51-4d83-9249-4e206f88348b

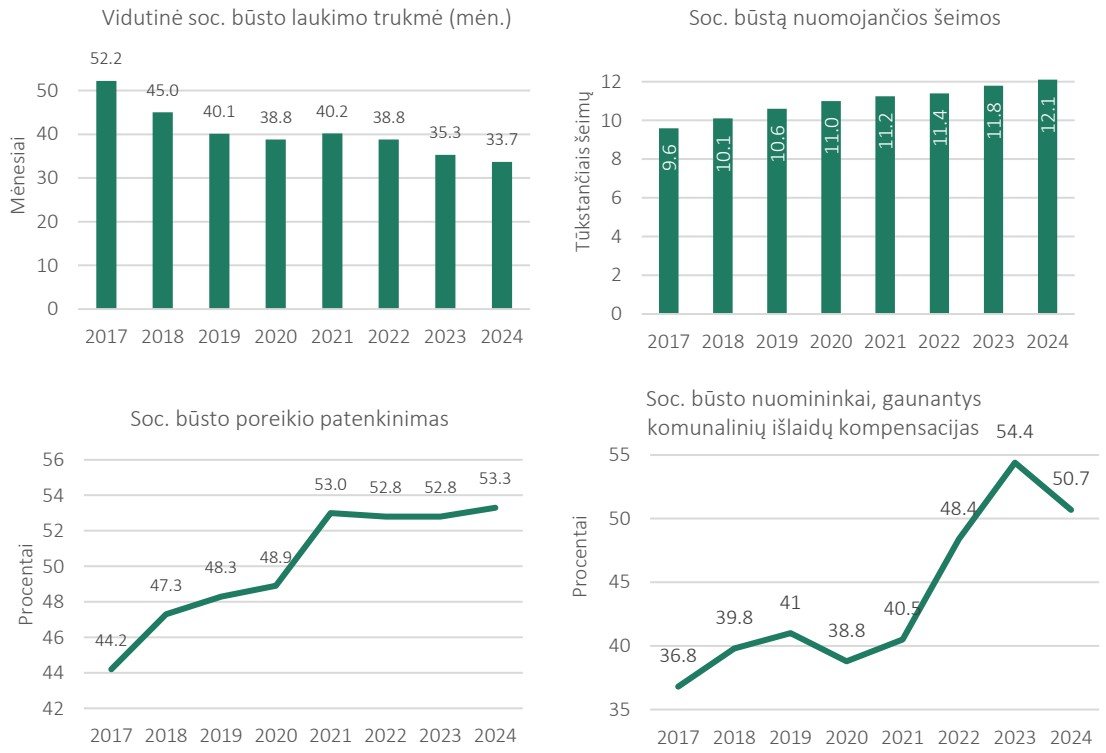
Pažymima, kad savivaldybei nuosavybės teise priklauso tiek socialiniai, tiek savivaldybių būstai, kurie Vertinime nagrinėjami atskirai dėl skirtingos jų paskirties.

SOCIALINIS BŪSTAS. Viena iš pagrindinių prieinamo būsto formų yra socialinis būstas – savivaldybei nuosavybės teise priklausantis būstas, skirtas asmenims ir šeimoms, turinčioms teisę į paramą būstui.

Analizuojant Socialinės paramos šeimai informacinės sistemos (SPIS) pateikiamus socialinio būsto pasiūlos rodiklius šalyje, nuo 2017 m. nustatyta, kad vidutinė socialinio būsto laukimo trukmė mažėja. 2024 m. ji buvo lygi beveik 3 metams (33,7 mėn.), lyginant su 2017 m., ši trukmė siekė daugiau nei 4 metus (52,2 mėn.). Nors ir reikšmingai sumažėjęs, socialinio būsto laukimo laikotarpis yra reikšmingas ir beveik siekia LR Paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatymo 16 str. 13 punkte nurodytą maksimalią 3 metų socialinio būsto nuomos laukimo (buvimo sąraše) trukmę.

Šeimų, besinuomojančių socialinį būstą, skaičius (naudojamų socialinių būstų skaičius) nagrinėjamu laikotarpiu padidėjo 26 proc. ir 2024 m. siekė 12,1 tūkst. šeimų šalyje. Tai siejama su didėjančiu socialinio būsto patenkinimo lygiu, kuris padidėjo penktadaliu – 2024 m. daugiau nei pusės (53,3 proc.) asmenų socialinio būsto poreikis buvo patenkintas, lyginant su 44,2 proc. patenkinimo lygiu 2017 m. Vis dėlto socialinio būsto poreikis nepatenkintas 10,6 tūkst. šeimų (esančios laukiančiųjų sąraše).

Be aprūpinimo socialiniu būstu, didėjo ir teikiamų kompensacijų mastas – 2024 m. daugiau nei pusė (50,7 proc.) socialinio būsto nuomininkų gavo komunalinių (būsto šildymo, karšto ir geriamo vandens) išlaidų kompensacijas, o tai yra trečdaliu (37,8 proc.) daugiau nei 2017 m.



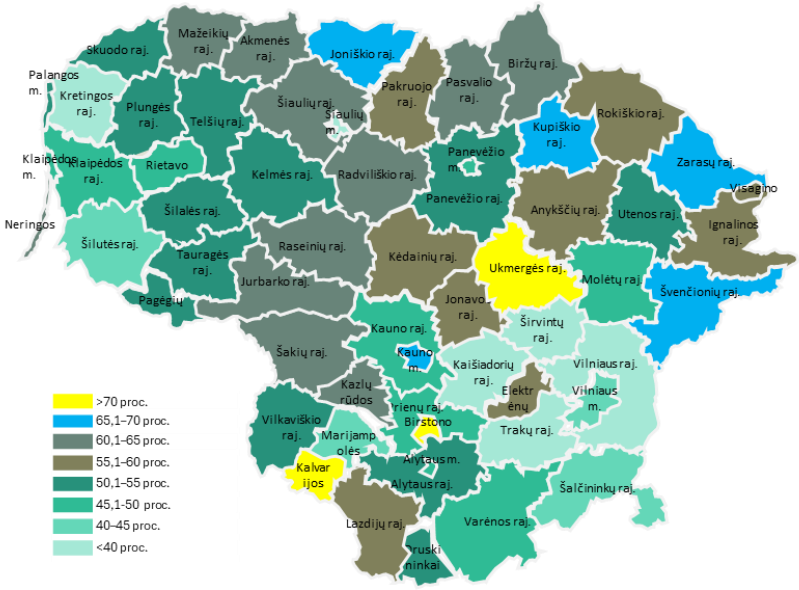
65 paveikslas. Socialinio būsto pasiūlos rodikliai
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis SPIS [144] duomenimis

Socialinių būstų skaičius dažnai priklauso nuo savivaldybės gyventojų skaičiaus, tačiau verta pažymėti, kad santykinai didelis socialinių būstų kiekis pastebimas tokiose savivaldybėse kaip Mažeikių r. sav., Tauragės r.

[144] Socialinės paramos informacinė sistema. Skurdo mažinimas. Pagalba. Būstas. Prieiga internetu: https://qlik–public.socmin.lt/sense/app/3b7d2f59–5a02–4f21–87aa–e92332d457d7/sheet/5e83052e–3183–4e3b–9da2–2be2f98853d3/state/analysis

sav., Joniškio r. sav., Ukmergės r. sav. ir Jonavos r. sav. Kita vertus, žiedinės rajonų savivaldybės greta didžiųjų miestų (ypač – Vilniaus r. sav. ir Klaipėdos r. sav.), nepasižymėjo dideliu socialinių būstų skaičiumi. Šiose trijose žiedinėse savivaldybėse socialinio būsto patenkinimas yra žemas – Kauno ir Klaipėdos r. savivaldybėse jis nesiekia 50 proc., o Vilniaus r. – 40 proc.

Pastebima, kad mažiausias socialinio būsto poreikio patenkinimas yra aplink didžiuosius Lietuvos miestus, ypač Vilnių ir Klaipėdą. Didžiausias socialinio būsto patenkinimas (daugiau nei 70 proc.) fiksuojamas Ukmergės r. sav., Birštono sav. ir Kalvarijos sav.



66 paveikslas. Socialinio būsto patenkinimo lygis savivaldybėse
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis SPIS [145] duomenimis

SAVIVALDYBĖS (MUNICIPALINIS) BŪSTAS. Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis būstas, ar išsinuomotas iš juridinių ar fizinių asmenų būstas, įtraukiant jį į savivaldybės būsto fondo sąrašą, kurio pagrindinė paskirtis – gyvenamoji (įvairioms soc. grupėms).

Municipalinis būstas. Lietuvos Respublikos teisės aktuose terminas „municipalinis būstas" šiuo metu nėra tiesiogiai vartojamas. Tačiau ši sąvoka turi tvirtą sisteminį pagrindą galiojančiuose įstatymuose, kurie jau numato savivaldybės būsto fondo struktūrą, apimančią ne tik socialinį būstą, bet ir platesnės paskirties savivaldybės būstus, nuomojamus ne socialinio būsto nuomos sąlygomis.

Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 1 straipsnio 1 dalis nustato, kad šio įstatymo paskirtis yra nustatyti paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti teikimo asmenims ir šeimoms principus, finansavimo šaltinius, formas, paramą gaunančių asmenų teises ir pareigas, taip pat socialinio būsto ir savivaldybės būsto nuomos bei savivaldybės būsto pardavimo sąlygas ir tvarką. Pažymėtina, kad pats Įstatymas jau skiria du atskirus institutus – socialinio būsto nuomą ir savivaldybės būsto nuomą, – tuo patvirtindamas, kad savivaldybės disponuojamas būstas nėra vienalytė kategorija, apsiribojanti vien socialine parama.

Įstatymo 2 straipsnio 8 dalis apibrėžia savivaldybės būstą kaip savivaldybei nuosavybės teise priklausantį ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotą būstą, įtrauktą į savivaldybės tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos patvirtintą savivaldybės būsto fondo sąrašą. Tuo tarpu socialinis būstas, apibrėžtas to paties straipsnio 10 dalyje, yra savivaldybei priklausantis ar išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės socialinio būsto fondo sąrašą, kuris yra savivaldybės būsto fondo sąrašo dalis. Prie socialinio būsto nepriskiriami savivaldybės būstai, kurie nuomojami ne socialinio būsto nuomos sąlygomis. Taigi pats Įstatymas expressis

[145] Socialinės paramos informacinė sistema. Skurdo mažinimas. Pagalba. Būstas. Prieiga internetu: https://qlik–public.socmin.lt/sense/app/3b7d2f59–5a02–4f21–87aa–e92332d457d7/sheet/5e83052e–3183–4e3b–9da2–2be2f98853d3/state/analysis

verbis įtvirtina, kad socialinis būstas tėra platesnio savivaldybės būsto fondo dalis, o likusi fondo dalis – savivaldybės būstai, nuomojami kitomis sąlygomis – sudaro atskirą, nuo socialinio būsto funkciškai besiskiriantį segmentą.

Įstatymo 14 straipsnis, reglamentuojantis savivaldybės būsto fondo sudarymą ir naudojimą, 1 dalyje aiškiai nurodo, kad savivaldybės būsto fondą sudaro socialiniai būstai ir savivaldybės būstai, kurie nuomojami kitais tikslais. Tarp šių tikslų 14 straipsnio 1 dalies 3 punkte numatyta galimybė savivaldybės tarybos sprendimu nuomoti savivaldybės būstus asmenims ir šeimoms, kurie su savivaldybe ar jos įstaigomis yra susiję darbo santykiais ar jų esmę atitinkančiais santykiais. Be to, 14 straipsnio 1 dalies 4 punktas suteikia savivaldybės tarybai teisę nuomoti savivaldybės būstus ir kitais tikslais, vadovaujantis Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu. Ši nuostata suteikia plačią diskreciją savivaldybėms formuoti būsto prieinamumo politiką, neapsiribojant vien socialinės paramos teikimu. Savivaldybės būsto nuomos mokesčio rinkos pataisos koeficientus nustato pati savivaldybės taryba (Įstatymo 20 straipsnio 10 dalis), todėl nuomos kaina gali būti lanksčiai reguliuojama pagal vietos poreikius – ji yra kur kas mažesnė nei rinkos kaina, tačiau didesnė nei socialinio būsto nuomos kaina.

Papildomą teisinį pagrindą municipalinio būsto koncepcijai suteikia Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas. Šio įstatymo 6 straipsnio 15 punktas savivaldybės socialinio būsto fondo sudarymą, jo remontą ir socialinio būsto nuomą priskiria prie savarankiškųjų savivaldybių funkcijų. Dar svarbiau, kad 6 straipsnio 22 punktas savarankiškąja funkcija laiko infrastruktūros, socialinės ir ekonominės raidos planavimą, strateginių plėtros ir veiklos planų rengimą, taip pat būsto plėtros programų rengimą. Vietos savivaldos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 1 punktas nustato, kad savarankiškąsias funkcijas savivaldybės atlieka pagal Konstitucijos ir įstatymų suteiktą kompetenciją, įsipareigojimus bendruomenei ir šios interesais, turėdamos sprendimų iniciatyvos, priėmimo ir įgyvendinimo laisvę. Taigi savivaldybės turi ir pareigą, ir diskreciją formuoti būsto plėtros programas, kurių tikslai gali apimti ne tik socialinę paramą, bet ir platesnį būsto prieinamumo didinimą, regionų konkurencingumo stiprinimą bei specialistų pritraukimą.

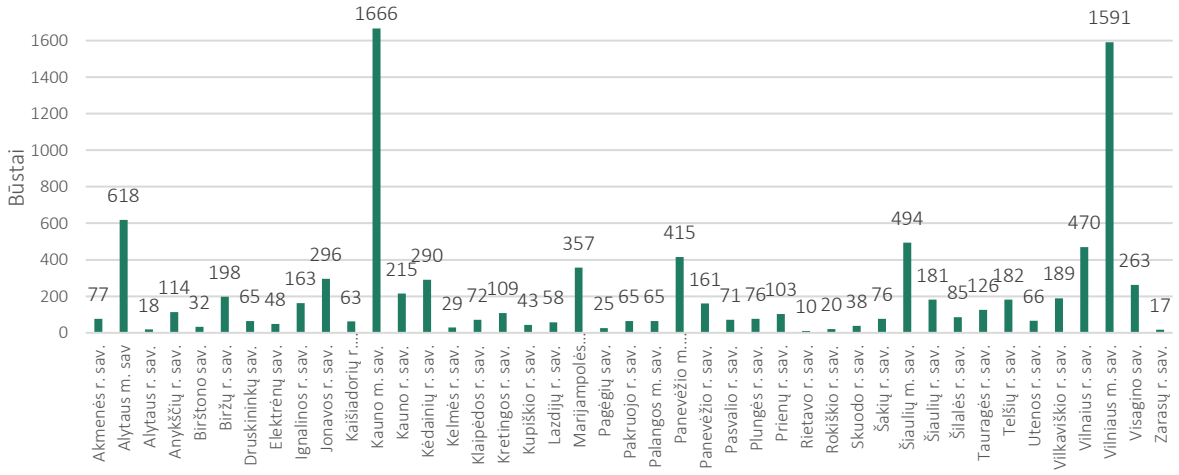
Municipalinis būstas – kaip savivaldybei priklausantis ar nuomojamas būstas, skirtas dirbantiems gyventojams ir šeimoms, kurių pajamos yra per didelės socialiniam būstui gauti, bet nepakankamos savarankiškai apsirūpinti būstu rinkos sąlygomis – iš esmės atitinka tą savivaldybės būsto fondo dalį, kuri pagal Įstatymo 14 straipsnio 1 dalį nuomojama ne socialinio būsto nuomos sąlygomis. Ypač tiesioginė sąsaja matoma su 14 straipsnio 1 dalies 3 punktu, numatančiu būsto nuomą darbo santykiais su savivaldybe susijusiems asmenims, ir 4 punktu, leidžiančiu savivaldybės tarybai nustatyti kitus būsto nuomos tikslus.

Vis dėlto būtina pažymėti, kad galiojantis Įstatymas municipalinio būsto kaip savarankiškos teisinės kategorijos neapibrėžia. Savivaldybės būstų nuoma ne socialinio būsto sąlygomis reglamentuojama atskirais atvejais (darbo santykiai, teismo sprendimų vykdymas, nelaimės ir kiti Civiliniame kodekse numatyti atvejai). Kita vertus, iki šiol nėra apibrėžtas municipalinio būsto tikslas suteikti prieinamą būstą ne tik tiesiogiai su savivaldybe susijusiose įmonėse dirbantiems gyventojams, tačiau ir kitiems savivaldybei reikalingiems darbuotojams ar gyventojų grupėms, kurie neatitinka socialinio būsto gavėjų kriterijų. Šio platesnio tikslo įgyvendinimui šiuo metu nėra nustatytų atskirų pajamų ir turto kriterijų numatomai tikslinei gyventojų grupei, o viso municipalinio būsto fondo mastu trūksta aiškių plėtros tikslų, kurie būtų susiję su regionų konkurencingumu ar darbo jėgos pritraukimu.

Savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašai, vadovaujantis Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 24 straipsnio 3 dalimi[146], turi būti skelbiami savivaldybių interneto svetainėse. Vis dėlto šie duomenys nėra pateikiami centralizuotai, jų forma, detalumas ir atnaujinimo periodiškumas savivaldybėse skiriasi, todėl viešai skelbiamų sąrašų nepakanka vienodai ir palyginamai savivaldybių būsto fondo apimčiai nustatyti. Dėl šios priežasties duomenys apie savivaldybių būsto fondą papildomai rinkti atliekant Savivaldybių gyvenamojo būsto fondo duomenų surinkimo apklausą. Kadangi į apklausą atsakė 43 savivaldybės, apibendrinti duomenys neapima visų Lietuvos savivaldybių ir neparodo viso šalies savivaldybių būsto fondo dydžio. Daugiausiai municipalinių būstų 2024 m. duomenimis

[146] LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, priimtas 2014 m. spalio 9 d. Nr. XII–1215 (galiojanti suvestinė redakcija nuo 2026-01-01), 24 str., 3 p.

turi Vilniaus ir Kauno miestų savivaldybės. Taip pat išskiriama Alytaus m. sav., kurioje pagal apklausos duomenis 2024 m. buvo 618 municipalinių būstų – daugiau nei Šiaulių m. sav. (494 būstai) ir Panevėžio m. sav. (415 būstų). Daugumos kitų savivaldybių, pateikusių atsakymus į apklausos klausimus, municipalinio būsto fondą sudaro iki 200 būstų.



67 paveikslas. Savivaldybės (municipalinio) būsto pasiūlos rodikliai
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis Savivaldybės gyvenamojo būstų fondo duomenų surinkties apklausos duomenimis

Pažymėtina, kad savivaldybės būsto fondo duomenys šiame Vertinime surinkti apklausos būdu ir apima ne visas savivaldybes, todėl jie laikytini indikaciniais. Šie duomenys leidžia įvertinti bendras tendencijas ir savivaldybių taikomų praktikų įvairovę, tačiau negali būti laikomi tikslia visos Lietuvos savivaldybės būsto fondo statistika.

Remiantis socialinio ir municipalinio būsto pasiūlos analize, pastebima nepatenkinto socialinio būsto poreikio problema:

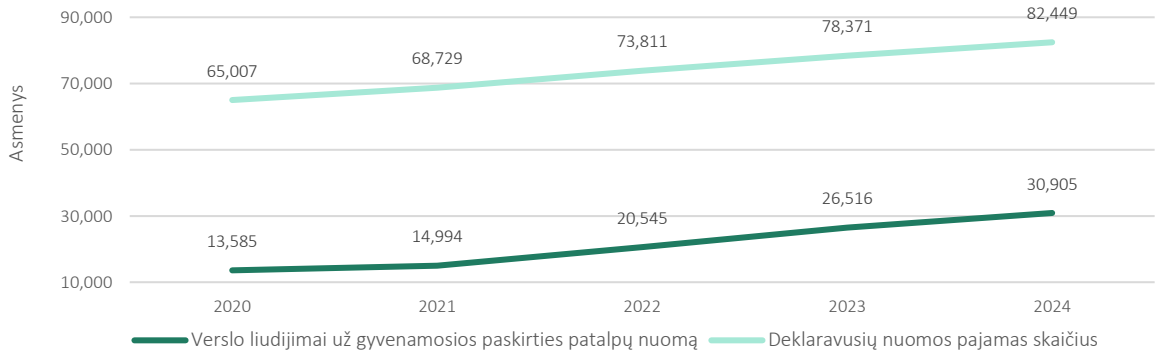
- Nors socialinio būsto patenkinimo lygis didėja, jo nepatenkinimo problema išlieka – net 10,6 tūkst. šeimų 2024 m. buvo laukiančiųjų sąraše. Patenkinto socialinio būsto poreikio dalis siekia kiek daugiau nei 53 proc. 40-tyje savivaldybių socialinio būsto poreikis nuo 2017 iki 2024 m. padidėjo, daugiausia nuo 5 proc. iki 10 proc. 19-koje savivaldybių socialinio būsto poreikio patenkinimo lygis buvo mažesnis nei 50 proc. Trijose žiedinėse savivaldybėse vyrauja nedidelis socialinio būsto patenkinimas – Kauno ir Klaipėdos rajonuose jis nesiekia 50 proc., o Vilniaus r. – 40 proc.
- Nors vidutinė socialinio būsto laukimo trukmė sumažėjo, ji vis dar viršija 33 mėnesius – tai rodo socialinio būsto pasiūlos trūkumą ir beveik siekia LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo numatytą didžiausią galimą socialinio būsto laukimo laikotarpį (3 metus). Ilgiausia laukimo trukmė pastebima tarp kurortinių savivaldybių.
- Neapibrėžtas savivaldybių (municipalinio) būsto poreikis – nors informacija apie savivaldybių būsto fonde esančius socialinius ir kitus savivaldybės būstus skelbiama savivaldybių interneto svetainėse, nacionaliniu mastu nėra centralizuotų ir vienodai struktūruotų duomenų apie šio fondo dydį, sudėtį ir panaudojimą. Be to, viešai skelbiami esamo fondo duomenys neparodo nepatenkinto municipalinio būsto poreikio, potencialių tikslinių grupių dydžio ir savivaldybėms reikalingos fondo plėtros apimties. Savivaldybės taip pat netaiko bendros municipalinio būsto poreikio vertinimo metodikos.

2.1.2.3. Būsto nuoma

ILGALAIKĖS BŪSTO NUOMOS PASIŪLA. Lietuvoje nuomos santykių teisinis reguliavimas nenumato, kad nuomos sutartys būtų registruojamos (t. y. tai daroma savanoriškai), todėl nėra tikslios informacijos, kiek būstų Lietuvoje yra nuomojama. Remiantis PGS tyrimu, 2024 m. apie 13 proc. arba 202 tūkst. Lietuvos namų ūkių gyvena ne nuosavame būste. Iš jų apie 76,5 tūkst. namų ūkių (apie 5 proc.) nuomojasi būstą, likę namų ūkiai

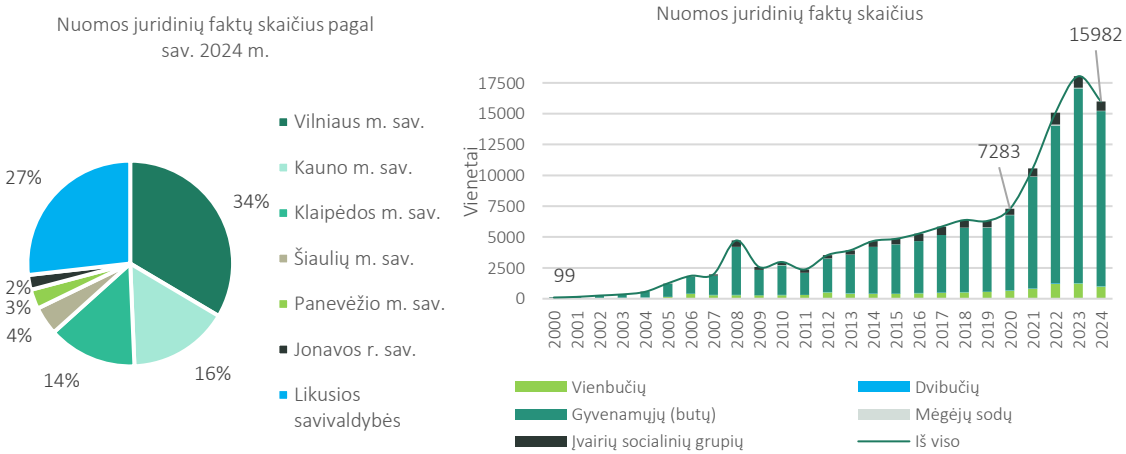
gyvena nemokėdami nuomos[147]. VMI duomenimis, 2024 m. buvo išimta 30,9 tūkst. verslo liudijimų už gyvenamosios paskirties patalpų nuomą, o 82,4 tūkst. asmenų deklaravo nuomos pajamas. Pažymėtina, kad šie skaičiai gali sutapti ir tas pats būstas gali būti nuomojamas išsiimant atitinkamą verslo liudijimą daliai laiko, o pajamos už likusį laikotarpį ar jo dalį gali būti deklaruojamos teikiant gyventojų pajamų mokesčio deklaraciją. Todėl šie skaičiai neleidžia tiksliai nustatyti nuomojamų būstų skaičiaus.

Bendra būstų nuomos rinkos tendencija – didėja būstų, kurie nuomojami išsiimant verslo liudijimą ar deklaruojant gautas pajamas, skaičius. Lyginant 2020 m. ir 2024 m. nustatyta, kad verslo liudijimų nuomai skaičius išaugo 56 proc. (nuo 13,5 tūkst. iki 30,9 tūkst.) ir penktadaliu daugiau asmenų deklaravo nuomos pajamas (nuo 65 tūkst. iki 82,4 tūkst.). Tai rodo didėjantį nuomos rinkos aktyvumą ir jos svarbą būsto sistemoje, tačiau duomenų prieinamumo ribotumas neleidžia atspindėti realios situacijos.



68 paveikslas. Būsto nuomotojų skaičiaus kaita 2000–2024 m.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis VMI duomenimis

Remiantis RC duomenimis, 2024 m. iš viso buvo 15,9 tūkst. aktyvių nuomos sutarčių. Daugiausiai sutarčių – Vilniuje (34 proc.), Kaune (16 proc.) ir Klaipėdoje (14 proc.). Pažymėtina, kad lyginant 2000 m. ir 2024 m. registruotų nuomos juridinių faktų skaičius ženkliai išaugo, nuo 99 sutarčių iki 15,9 tūkst. Tai rodo, kad vis daugiau nuomos sutarčių yra registruojama. Kita vertus, remiantis teisiniu nuomos sutarčių registravimo poreikio vertinimu, privalomas visų nuomos sutarčių registravimas, neatsižvelgiant į jų poveikį tretiesiems asmenims, būtų pernelyg platus kišimasis į dviejų pusių susitarimą ir nėra pateisinamas viešuoju interesu, viršytų proporcingumo ribas, nes tas pats tikslas (trečiųjų asmenų apsauga) pasiekiamas savanoriškos registracijos mechanizmu, be to, pažeistų nesikišimo į šalių susitarimus principą.

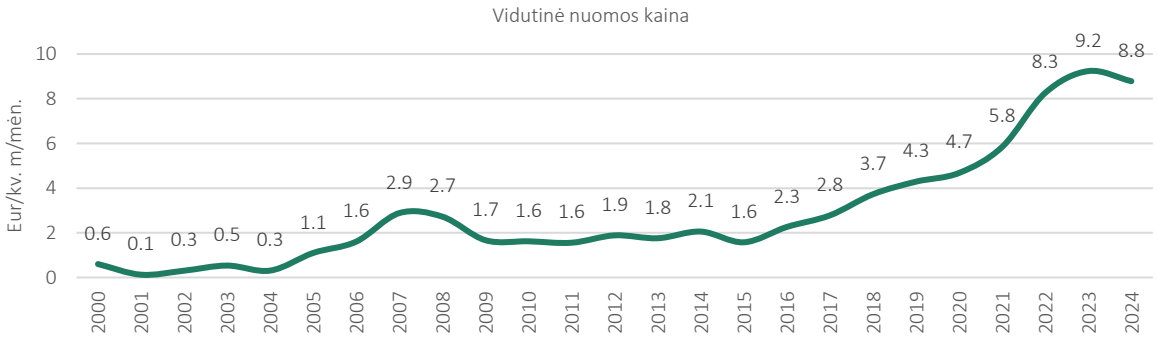


69 paveikslas. Nuomos juridinių faktų skaičiaus pagal savivaldybes 2024 m. ir bendroji kaita 2000–2024 m.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis RC duomenimis

[147] PGS tyrimo metu yra pateikiamas toks atsakymo variantas į klausimą, koks yra namų ūkio būsto tipas. Šis atsakymo variantas nėra detalizuojamas, todėl nėra žinomi gyvenimo nemokant nuomos ypatumai, priežastys ar kiti aspektai.

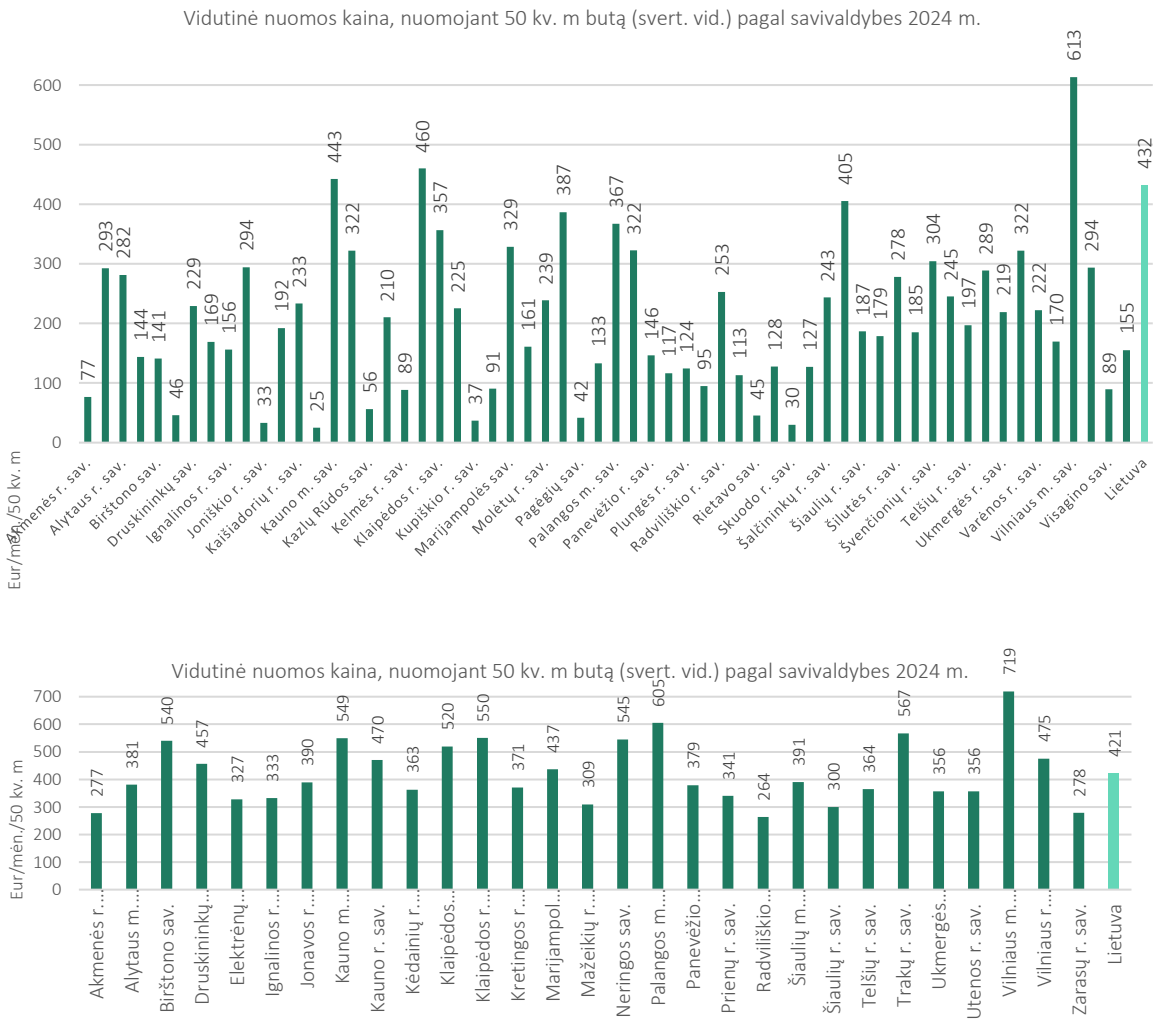
Lyginant VMI ir RC duomenis, VMI nuomos skaičiai yra 2–5 kartus didesni (atsižvelgiant į verslo liudijimų už gyvenamosios paskirties patalpų nuomą skaičių – 2 kartus, atsižvelgiant į asmenis, deklaravusius nuomos pajamas – 5 kartus) nei RC. Taip pat negalima atmesti, kad dalis nuomos vyksta „šešėlyje“.

Analizuojant vidutinės nuomos kainas mėnesiui Lietuvoje 2000–2024 m. laikotarpiu, pastebimos sąsajos su ekonomikos vystymosi tendencijomis. Pirmas kainų augimo laikotarpis vyko iki 2008 m. (fiksuojamas staigus nuomos kainų šuolis 2007 m.). 2008–2015 m. pastebimi kainų svyravimai, po 2009 m. įvykusio kritimo dėl ekonominės krizės, kainos išliko panašios iki 2012 m. Po 2015 m. (euro įvedimo ir ekonomikos bei pajamų augimo laikotarpio) iki 2023 m. matomas nuoseklus nuomos kainų augimas, su itin sparčiu augimu 2020–2023 m. Toks kainų augimas galėtų būti siejamas su augančia migracija į didžiuosius miestus, didėjančia būsto paklausa tuose miestuose, didėjančia infliacija ir brangstančiais būsto eksploatavimo kaštais, taip pat padidėjusia skolinimo kaina.



70 paveikslas. Vidutinė nuomos už 1 kvadratinį metrą kaina Lietuvoje pagal RC duomenis
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis RC ir Aruodas.lt duomenimis

Pažymėtina, kad vidutinės nuomos kainos duomenys ženkliai skiriasi priklausomai nuo duomenų šaltinio ir duomenų imties, todėl labiau atspindi tendencijas. Nuomos skelbimų portaluose nurodomos kainos paprastai yra aukštesnės nei registruotose nuomos sutartyse (ypač vertinant mažąsias savivaldybes). Taip pat pastebimi dideli svyravimai tarp savivaldybių, tačiau šie svyravimai turėtų būti vertinami atsargiai dėl nedidelės imties, ypač kai kurių savivaldybių atveju, arba nežinomos imties (Aruodas.lt duomenų atveju). 31 savivaldybėje vertinant Aruodas.lt duomenis nenustatyta nuomojamo būsto pasiūla.



71 paveikslas. Vidutinė 50 kv. m. būsto nuomos kaina Lietuvoje pagal RC (paveikslas viršuje) ir Aruodas.lt portalo (paveikslas apačioje) duomenis

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis RC ir Aruodas.lt duomenimis

Didžiausios vidutinės nuomos kainos fiksuojamos didžiųjų miestų savivaldybėse, ypač Vilniaus m., taip pat žiedinėse savivaldybėse, ypač Šiaulių r. sav., ir kurortų savivaldybėse. Žemiausios vidutinės kainos fiksuojamos mažosiose savivaldybėse, kur nuomos rinka apskritai yra labai maža ir neaktyvi.

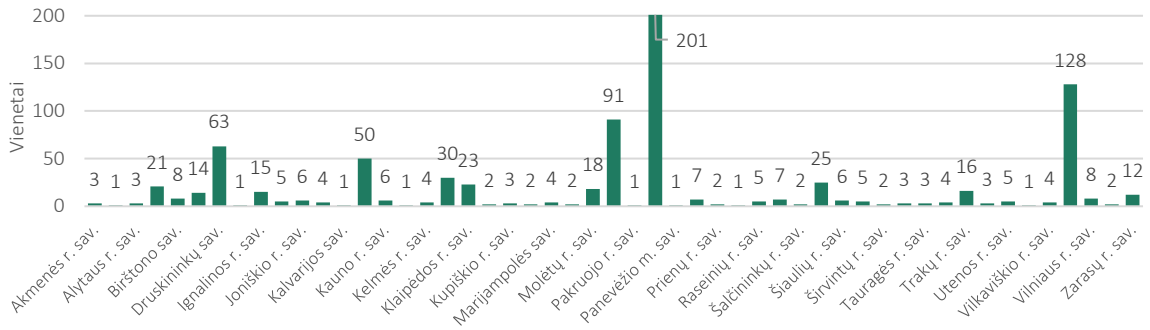
27 lentelė. Vidutinė 50 kv. m. būsto nuomos kaina Lietuvoje pagal savivaldybių grupes

Savivaldybių grupė	Vidutinė 50 kv. m. būsto nuomos kaina grupės savivaldybėje (RC, 2024)	Didžiausias vidutinės nuomos kainos rodiklis savivaldybės grupėje (RC, 2024)	Mažiausias vidutinės nuomos kainos rodiklis savivaldybės grupėje (RC, 2024)	Didžiausią rodiklį turinti savivaldybė grupėje (2024)	Mažiausią rodiklį turinti savivaldybė grupėje (2024)
Aplinkinės	183,2	288,8	56,2	Trakų r. sav.	Kazlų Rūdos sav.
Didžiųjų miestų	395,7	613,1	243,5	Vilniaus m. sav.	Šiaulių m. sav.
Kurortų	281,1	386,6	141,2	Neringos sav.	Birštono sav.
Mažosios	135,1	304,4	25,0	Švenčionių r. sav.	Kalvarijos sav.
Pramoninių miestų	232,0	328,6	76,5	Marijampolės sav.	Akmenės r. sav.
Žiedinės	300,9	405,3	146,5	Šiaulių r. sav.	Panevėžio r. sav.

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis RC duomenimis

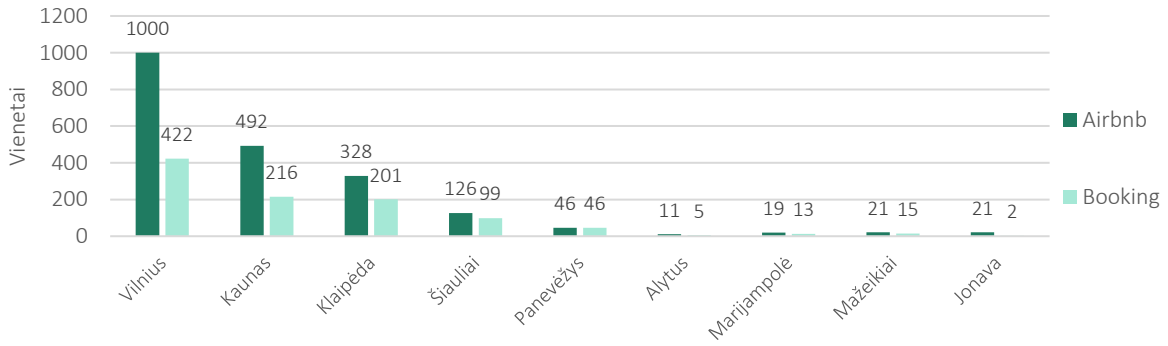
Esamų nuomos kainos duomenų nepakanka arba jie yra netikslūs siekiant įvertinti nuomos įmokų dalį namų ūkių pajamose ar jų keliamą finansinę naštą namų ūkiams, todėl šiame Vertinime teikiama rekomendacija dėl geresnio nuomos rinkos stebėjimo ir nuomos duomenų surinkimo ateityje.

TRUMPALAIKĖ NUOMA. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos (toliau – VVTAT) 2025 m. duomenimis Lietuvoje yra apie 835 būstai (tiekėjas – fizinis subjektas, o būsto tipas – privataus apgyvendinimo paslaugos), kurie gali būti naudojami trumpalaikei nuomai. Iš viso tai 2 643 kambariai. Daugiausiai trumpalaikei nuomai nuomojamų būstų yra Palangos m. sav. (201 būstas), Vilniaus m. sav. (128 būstai) ir Neringos sav. (91 būstas).



72 paveikslas. Privačių asmenų nuomojamas būstas trumpalaikei nuomai 2025 m.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis VVTAT duomenimis

Tokiose platformose kaip Airbnb ir Booking.com taip pat nemažai butų yra prieinami trumpalaikei nuomai. Naudojant sistemos filtrus[148] nustatyta, kad Airbnb platformoje yra daugiau nei 2 064 būstai nuomai, o Booking.com platformoje – 1 019 būstų. Pažymėtina, kad buvo atrinkti tik didžiausi Lietuvos miestai, todėl realus nuomojamų būstų skaičius gali būti didesnis. Trumpalaikių būstų pasiūla Airbnb ar Booking.com platformose gali skirtis priklausomai nuo sezoniškumo.



73 paveikslas. Fizinių asmenų nuomojamas būstas didžiuosiuose Lietuvos miestuose Airbnb ir Booking.com platformose
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis Airbnb ir Booking.com platformų duomenimis (paieška vykdyta 2026 m. vasario 11 d.)

Pažymėtina, kad nėra statistinių duomenų, kurie leistų nustatyti, kaip keičiasi trumpalaikei nuomai skirtų būstų skaičius. **Vis dėlto, didėjant nuomojamų būstų skaičiui, trumpalaikė nuoma taip pat yra patrauklus būdas išnaudoti turimą būstą. Atitinkamai, trumpalaikės nuomos plėtra mažina ilgalaikei nuomai ir nuolatiniam gyvenimui skirtų būstų pasiūlą, ypač kurortinėse savivaldybėse, kur paklausa ir taip yra didelė**. Todėl didėja nuomos kainos, o būsto įperkamumas vietos gyventojams mažėja. Be to, nepakankamas šios veiklos reguliavimas ir duomenų trūkumas apsunkina galimybes tiksliai įvertinti jos mastą ir taikyti veiksmingas būsto politikos priemones.

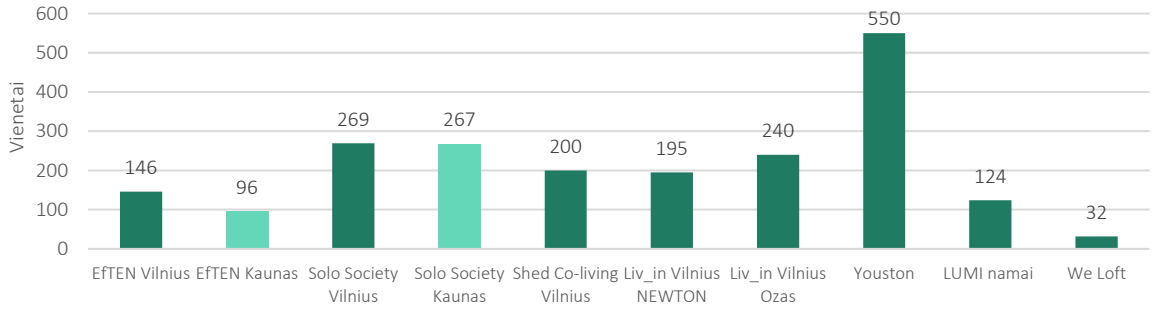
[148] Airbnb platformoje taikyti filtrai: aktualus miestas, entire home, kitchen, apartment, house. Booking.com atveju – aktualus miestas, homes&apartments, kithen, private bathroom, kitchen facilities, entire homes&apartments

Taip pat pažymėtina, kad VVTAT, Airbnb ir Booking.com duomenys apie trumpalaikę nuomą yra indikaciniai ir negali būti tiesiogiai lyginami kaip vienodo pobūdžio rodikliai. VVTAT duomenys apima registruotus paslaugų teikėjus, o platformų duomenys rodo konkrečiu paieškos metu matomą pasiūlą, kuri gali būti sezoninė, dubliuotis tarp skirtingų platformų ir neapimti visos rinkos. Todėl šie duomenys leidžia identifikuoti trumpalaikės nuomos koncentracijos teritorijas ir galimą poveikio kryptį, tačiau neleidžia tiksliai nustatyti viso trumpalaikės nuomos būstų masto Lietuvoje.

Atsižvelgiant į tai, ilgalaikėje būsto prieinamumo stebėsenoje tikslinga sukurti nuoseklų trumpalaikės nuomos duomenų rinkimo mechanizmą, ypač kurortinėse savivaldybėse, Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje. Tokia stebėsena leistų tiksliau vertinti, kiek trumpalaikė nuoma mažina ilgalaikei nuomai ir nuolatiniam gyvenimui skirtų būstų pasiūlą.

INSTITUCINĖ NUOMA. Institucinė nuomos rinka -- būsto nuomos segmentas, kuriame būstą nuomai valdo juridiniai asmenys (įmonės), Lietuvoje yra neapibrėžta, o jos mastas nėra didelis, tačiau pastaraisiais metais pastebimas tokios nuomos rūšies augimas. Institucinė nuoma, kuomet būstą individualiems nuomininkams nuomoja juridinis asmuo, gali pasireikšti paviene būsto nuosavybe (nuomojami atskiri būstai pastate), nuosavybe viso pastato mastu arba „Co-living“ bendruomeniško būsto konceptu, skirtą jaunų žmonių, profesionalų, laisvai samdomų specialistų, dirbančių nuotoliniu būdu, studentų gyventojų grupėms. Pastarasis nuomos būdas lengviausiai pastebimas nuomos rinkoje dėl bendruomeniško būsto valdytojų vykdomos aktyvios rinkodaros.

Remiantis Aruodas.lt ir aktualių įmonių pateiktais duomenimis, 2026 m. kovą rinkoje siūlyta 10 „co-living“ tipo projektų, 8 iš jų Vilniuje, o 2 – Kaune, kurie kartu apima apie 2,1 tūkst. būstų. Remiantis NT rinkos stebėtojų duomenimis, Vilniuje nuo pandemijos pradžios išplėtota apie 2,5 tūkst. kvadratinių metrų būsto „co-living“ segmente[149]. Šie projektai daugiausiai tenkina trumpesnio laikotarpio (iki 1 metų) nuomos poreikį. Dominuoja mažo ploto (15-30 kv. m.) butai ar studijos, tačiau galima išsinuomoti ir didesnius 3-4 kambarių butus. „Co-living“ tipo apgyvendinimą išskiriantis bruožas – be būsto gaunami kiti privalumai, kaip bendros erdvės, poilsio ir pramogų zonos, kiti patogumai. Tai lemia didesnę būsto kainą – Aruodas.lt puslapyje 1 kv. m. kaina varijuoja nuo 14 iki 39,17 Eur.



74 paveikslas. „Co-living“ projektai pagal būstų skaičių
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis Aruodas.lt duomenimis

Taigi, „co-living“ bendruomeniško būsto konceptas yra siūlomas kaip būsto pasirinkimas jauniems žmonėms, norintiems gyventi miesto centre. Tokio būsto plėtra aktuali didžiuosiuose miestuose, daugiausiai Vilniuje ir Kaune, kuriuose pastebima darbuotojų, studentų imigracija (pavyzdžiui, tarptautinių studentų skaičius Vilniuje per du metus (2023-2025 m.) padaugėjo nuo 3,6 tūkst. iki 5,9 tūkst.),[150] Kaune apie 4,7 tūkst. (arba

[149] Verslo žinios, „Institucinė būsto nuoma 2026 m.: atsargesni vertinimai ir aiški plėtros kryptis“. Prieiga internetu: https://www.vz.lt/statyba-ir-nt/2026/01/08/institucine-busto-nuoma-2026-m-atsargesni-vertinimai-ir-aiski-pletros-kryptis-578660

[150] Go Vilnius. „Kurti gyvenimo Lietuvoje lieka tik kas dvidešimtas užsienio studentas: kaip išlaikyti talentus, kuriuos patys ugdome“. Prieiga internetu: https://www.govilnius.lt/visos-naujienos/lietuvoje-lieka-tik-kas-dvidesimtas-uzsienio-studentas

16 proc.) studentų buvo iš užsienio[151]. Tokios tendencijos rodo pagrindą tolimesnei trumpesnės trukmės nuomos būsto, kaip „co-living“, pasiūlos plėtrai. Vertinant šį fenomeną kaip naują būsto nuomos rinkos dinamikos apraišką, įžvelgiamos šios galimybės ir rizikos:

- trūksta teisinio „co-living“ projektų reglamentavimo, kuris patvirtintų, jog siūlomas būstas atitinka nustatytus minimalaus gyvenamojo ploto reikalavimus bei nuomos sutarčių taisykles;
- galima „co-living“ būstų ar kito trumpesnės trukmės nuomos būsto plėtra ne Vilniaus mieste. Pavyzdžiui, Kauno mieste užsienio studentų skaičius nedaug skiriasi nuo Vilniaus, tačiau pastarajame yra tik apie penktadalį visų „co-living“ tipo būstų. Kituose šalies miestuose, pavyzdžiui, Klaipėdoje, tokio tipo būsto projektų nėra;
- „co-living“ būsto plėtra gali paskatinti nenaudojamų ar negyvenamų pastatų konversiją į tokio tipo gyvenamųjų būstų projektus;
- „co-living“ būsto plėtra gali sudaryti paskatas vystyti projektus, kuriuose būstai būtų pritaikyti ilgalaikei arba išperkamajai nuomai, finansavimą („*build to rent*“ modelis).

Būsto nuomos sutarčių reguliavimas. Lietuvoje būsto nuoma, sutarčių sudarymas bei bendrieji galiojimo principai yra reglamentuojami Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso nuostatomis. Civilinis kodeksas (toliau – CK) numato tik pagrindinius reikalavimus nuomos santykiams. Gyvenamosios patalpos nuomos sutartis, kai nuomotojas yra valstybė, savivaldybė ar juridinis asmuo, turi būti sudaroma raštu, o nuomos sutartys tarp fizinių asmenų gali būti sudaromos žodžiu[152]. Taip pat terminuota gyvenamosios patalpos nuomos sutartis, nepaisant, kas yra jos šalis, turi būti sudaroma raštu[153].

Esamas CK modelis leidžia šalims pačioms spręsti, ar registruoti sutartį, o neregistravimo atveju, šalys patiria riziką. Nors bendrosios sandorių registravimo taisyklės nustato, kad įstatymas gali nustatyti privalomą tam tikrų sandorių teisinę registraciją, sudarytas sandoris galioja nepaisant registravimo fakto[154]. Kita vertus, esant konfliktams su trečiosiomis šalimis, sutartis gali būti panaudota prieš trečiuosius asmenis, pavyzdžiui, kreditorius ar naują būsto savininką tik įregistravus ją įstatymų nustatyta tvarka viešame registre[155].

Neregistravimo pasekmės yra ypač reikšmingos nuomininkui. Kai išnuomoto daikto nuosavybės teisė iš nuomotojo pereina kitam asmeniui, registruotina nuomos sutartis lieka galioti naujam savininkui, jeigu iš nuomos sutarties atsiradusios teisės įstatymų nustatyta tvarka buvo įregistruotos viešame registre. Kitaip tariant, gyvenamosios patalpos nuosavybės teisę perėmus kitam asmeniui, gyvenamosios patalpos nuomos sutartis lieka galioti naujam savininkui, jeigu gyvenamosios patalpos nuomos sutartis buvo įregistruota viešame registre įstatymų nustatyta tvarka[156].

Prievolė registruoti būsto nuomos sutartį. Gyvenamosios patalpos nuomos sutarties registravimas nėra privalomas, o toks reikalavimas prieštarautų kitoms CK nuostatoms. Vadovaujantis principu, jog būsto nuomos sutartis yra laisvas dviejų šalių susitarimas, privalomas nuomos sutarčių registravimas keltų riziką pažeisti šiuos sutarčių sudarymo principus:

- privalomas nuomos sutarčių registravimas ribotų sutarties laisvę (primetant papildomą naštą ir reikalavimą, kuris nėra būtinas sutarties galiojimui tarp šalių (CK 6.156 straipsnis).
- privalomas nuomos sutarčių registravimas sukeltų kišimąsi į privačius santykius ir pažeistų CK 1.2 straipsnio 1 dalies nesikišimo į privačius santykius principą; valstybė gali kištis tik įstatymų pagrindu ir tik tada, kai tai būtina viešajai tvarkai, moralei, sveikatai, gyvybei, turtui ar teisėms apsaugoti (CK 1.2 straipsnio 2 dalis).
- privalomas visų nuomos sutarčių registravimas, neatsižvelgiant į jų poveikį tretiesiems asmenims, būtų pernelyg platus kišimasis, nepateisinamas viešuoju interesu, pažeistų civilinių

[151] Kauno diena. „Kaune – dvigubai daugiau studentų iš užsienio“. Prieiga internetu: https://kauno.diena.lt/naujienos/lietuva/salies-pulsas/kaune-dvigubai-daugiau-studentu-uzsienio-1226960
[152] CK 6.579 straipsnio 1 ir 2 dalys
[153] CK 6.579 straipsnio 3 dalis
[154] CK 1.75 straipsnio 1 dalis
[155] CK 6.579 straipsnio 4 dalis
[156] CK 6.494 straipsnio 1 dalis

santykių reguliavimo proporcingumo principą (CK 1.2 straipsnio 1 dalis). Privalomas registravimas, taikomas visiems nuomos santykiams, viršytų proporcingumo ribas, nes tas pats tikslas (trečiųjų asmenų apsauga) pasiekiamas savanoriškos registracijos mechanizmu ir viršytų proporcingumo principą (papildomos administracinės ir kitokios naštos, perteklinis teisinių santykių subjektų suvaržymas (LR teisėkūros pagrindų įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 2 punktas).

Kita vertus, sutarties laisvės principas gali būti ribojamas remiantis viešojo intereso tikslais, tarp kurių patenka tikslas užkirsti kelią teisės principų pažeidimams, diskriminacijai, sutarties šalių lygiateisiškumui. Pavyzdžiui, diskriminacijos draudimas nuomos santykiuose yra įtvirtintas šeimyninės padėties ar vaikų atžvilgiu[157].

ŠEŠĖLINĖ NUOMOS RINKA. Nuomotojų vengimas sudaryti ir (ar) registruoti nuomos sutartis yra susijęs su mokesčių našta bei galimybe vienašališkai įgyvendinti nuomos pagrindus (pvz. padidinti nuomos kainą). Įregistravus nuomos sutartį, asmuo turi deklaruoti gaunamas pajamas ir mokėti 15 proc. gyventojų pajamų mokestį (Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymas 6 straipsnis).

Nuomos rinkoje paplitęs elgesys, kai nuomotojai siekia nuomoti būstus nesudarant sutarčių, jų neregistruojant, nuomą gaunant grynaisiais pinigais, apriboja prieigą prie būsto šioms asmenų grupėms:

- apribojama asmenų teisė gauti paramą nuomos mokesčiui. Remiantis Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nuostatomis, parama negali būti gaunama be nuomos sutarties registracijos Nekilnojamojo turto registre[158]. Teisę į būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensaciją turintys asmenys ir šeimos (turintys teisę į socialinio būsto nuomą, įrašyti į asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti, sąrašus ir išsinuomoję fiziniams ar juridiniams asmenims (išskyrus savivaldybės) priklausantį tinkamą būstą gyvenamąją vietą deklaruotoje savivaldybėje [159].
- nuomos sutarčių registravimas yra reikalingas asmenims iš trečiųjų valstybių (migrantams ar karo pabėgėliams), siekiantiems gauti leidimą gyventi Lietuvoje ar pretenduoti į socialinę paramą ar paslaugas. Atsisakymas išnuomoti ar registruoti nuomos sutartį yra susijęs su galima diskriminacija ir apriboja būsto pasiūlą užsieniečiams, sukeliant didesnius kaštus dėl mažesnės pasiūlos[160].

Esamas teisinis reguliavimas, saugantis dviejų sutartį sudarančių pusių laisvę, atitinka civilinius principus, tačiau praktikoje apsunkina galimybę namų ūkiams gauti paramą iš valstybės dėl šešėlinės nuomos praktikos paplitimo. Griežtesnis reguliavimas (pavyzdžiui, privalomas visų sutarčių registravimas) galimas tik įvertinus, ar tokie apribojimai neprieštarautų konstituciniams principams. Kita vertus, mokestinių paskatų sistemos sudarytų sąlygas daliai nuomotojų registruoti sutartis savanoriškai ir teisėtu būdu, kas padėtų skaidrinti nuomos rinką, ypač pretenduojantiems į socialinę paramą namų ūkiams.

Nuomos rinkos mastas Lietuvoje yra sunkiai įvertinamas dėl liberalaus nuomos santykių reguliavimo:

- kadangi dalis būsto nuomos sandorių nėra registruojami, nėra galimybės įvertinti realios nuomos rinkos situacijos ir masto Lietuvoje dėl patikimų duomenų trūkumo.

[157] Lygių teisių kontrolieriaus tarnyba. „Būsto nuomos rinka: Lietuvoje gyvenančių užsieniečių situacijos analizė (2025)“, 61 psl. Prieiga internetu: https://lygybe.lt/tyrimai/busto-nuomos-rinka-lietuvoje-gyvenanciu-uzsienieciu-situacijos-analize-2025/?cn-reloaded=1

[158] LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo, priimto 2019 m. vasario 12 d. Nr. XIII-1959 (galiojanti suvestinė redakcija nuo 2019-09-01), 17 straipsnis.

[159] LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo, priimto 2019 m. vasario 12 d. Nr. XIII-1959 (galiojanti suvestinė redakcija nuo 2019-09-01), 8 straipsnis.

[160] Lygių teisių kontrolieriaus tarnyba. „Būsto nuomos rinka: Lietuvoje gyvenančių užsieniečių situacijos analizė (2025)“ Prieiga internetu: https://lygybe.lt/tyrimai/busto-nuomos-rinka-lietuvoje-gyvenanciu-uzsienieciu-situacijos-analize-2025/?cn-reloaded=1

- lyginant registruotų nuomos sutarčių įkainius (RC duomenys) bei skelbimų portalų duomenis, pastebima, jog skelbimų portaluose pateikiamos kainos yra aukštesnės nei registruotos būsto nuomos sandorių kainos.
- dėl nuomos rinkos neskaidrumo, pavyzdžiui, kai neprivaloma registruoti vykdomą individualią veiklą nuomojant, apsunkinama veiklos kontrolė ir stebėjimas, kai nuoma vykdoma tęstinai ir siekiant pastovaus pelno (pvz., ilgalaikė būsto nuoma). Tai labiausiai aktualu miesto ir kurortinėms savivaldybėms, kuriose būstai perkami investicijai.
- trumpalaikei nuomai skiriamų būstų plėtra mažina ilgalaikei nuomai prieinamų būstų pasiūlą, ypač didžiuosiuose miestuose, kur paklausa ir taip yra didelė. Į trumpalaikę nuomą nukreipti būstai neprieinami vietos gyventojams. Situaciją apsunkina ir tikslių duomenų trūkumas – nėra oficialių duomenų, kiek Lietuvoje būstų yra skirta trumpalaikei nuomai. Nuomojimas trumpalaikėje rinkoje gali būti pelningesnis nei ilgalaikės nuomos atveju, sukeliant papildomą paskatą investuojantiems į nekilnojamą turtą.

Taigi, vertinant nuomos rinką svarbu atsižvelgti į skirtingų duomenų šaltinių paskirtį ir ribotumus. VMI duomenys atspindi gyventojų ir juridinių asmenų deklaruojamas pajamas iš būsto nuomos, todėl leidžia įvertinti oficialiai deklaruojamos nuomos rinkos mastą, tačiau neapima nedeklaruojamos nuomos sandorių. RC duomenys apima tik įregistruotas nuomos sutartis, tačiau kadangi gyvenamosios paskirties būsto nuomos sutarčių registravimas nėra privalomas, šie duomenys neatspindi visos ilgalaikės nuomos rinkos. Skelbimų portalų duomenys atspindi rinkai siūlomų nuomos objektų pasiūlą ir siūlomas kainas konkrečiu laikotarpiu, tačiau neparodo faktiškai sudarytų nuomos sandorių, jų trukmės ar galutinės sutartos nuomos kainos.

Dėl skirtingos šių duomenų šaltinių paskirties jie neturėtų būti tiesiogiai lyginami kaip vienodo pobūdžio rodikliai. VMI duomenys apibūdina deklaruojamos nuomos mastą, RC duomenys – registruotų sutarčių skaičių, o skelbimų portalų informacija – potencialią rinkos pasiūlą ir kainų lūkesčius. Todėl tik šių šaltinių visuma leidžia susidaryti išsamesnį nuomos rinkos vaizdą, tačiau nė vienas jų atskirai neleidžia tiksliai įvertinti realaus ilgalaikės nuomos masto Lietuvoje.

Nuomos rinkos duomenų fragmentacija turėtų būti vertinama kaip savarankiška būsto politikos problema. Nesant vientisos ir išsamios informacijos apie nuomos sandorius, sudėtinga tiksliai įvertinti ilgalaikės nuomos pasiūlą, nuomos kainų pokyčius, valstybės paramos būstui išsinuomoti priemonių veiksmingumą bei trumpalaikės nuomos poveikį ilgalaikės nuomos rinkai. Ateityje tikslesnei nuomos rinkos stebėsenai tikslinga stiprinti administracinių duomenų integraciją ir plėtoti vieningą nuomos rinkos stebėsenos sistemą, apjungiančią VMI, RC, savivaldybių ir kitų institucijų duomenis.

2.1.3. Būsto paklausa

Šiame poskyryje vertinamas būsto vartojimas būstą įsigyjant (vertinant pirkimo ir pardavimo dydžių dinamiką, kreditavimo galimybes), taip pat įsigyjant būstą investiciniais tikslais bei gaunant būstą iš savivaldybių (socialinis būstas).

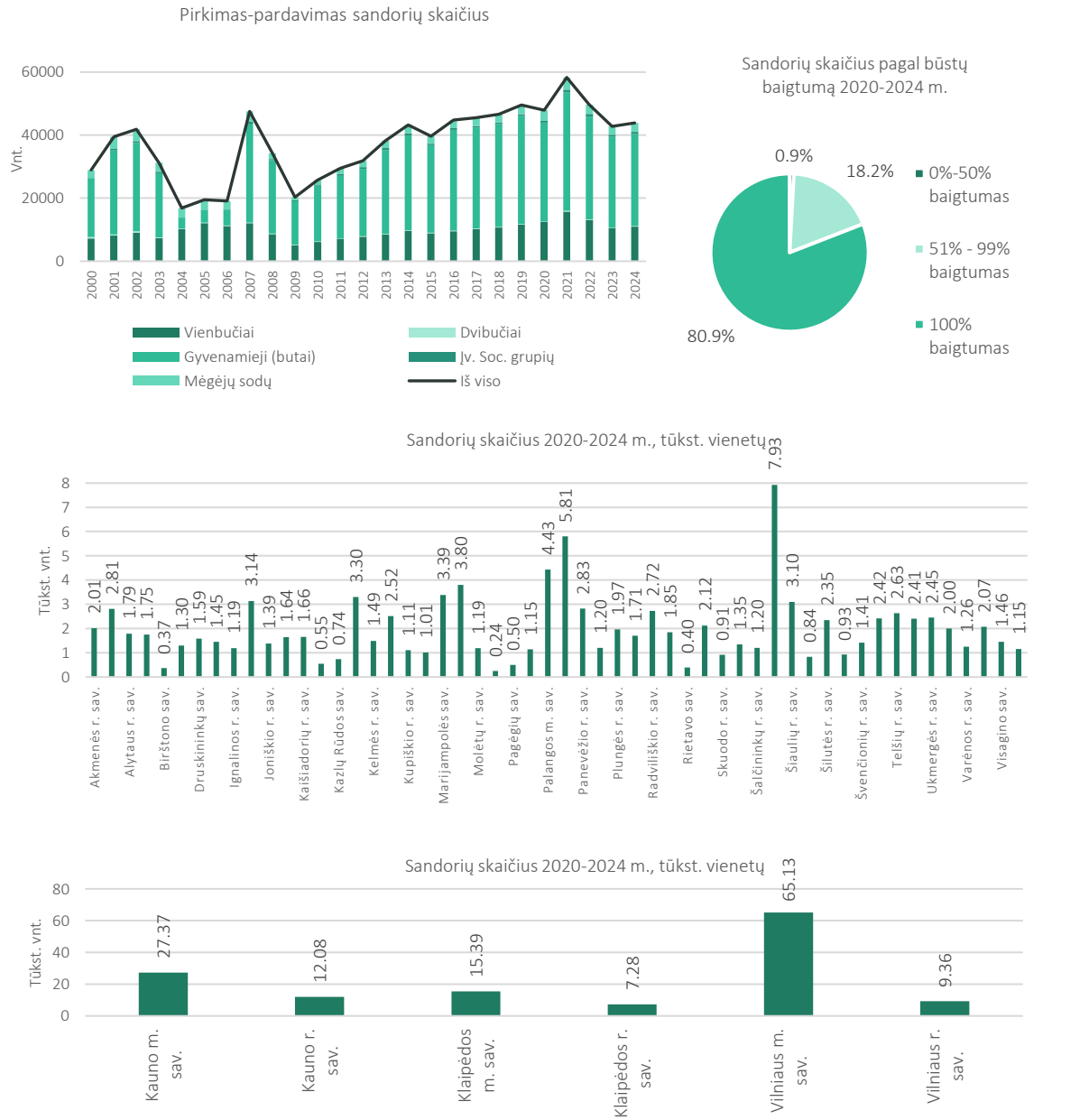
2.1.3.1. Būsto pirkimas ir pardavimas

Nagrinėjant būsto pirkimo-pardavimo rodiklius, remiamasi gautais RC duomenimis apie įregistruotų nekilnojamojo turto nuomos ir pirkimo–pardavimo sandorių objektų skaičių, vidutines kainas pagal paskirties tipą bei įregistruotų nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sandorių objektų skaičių pagal objekto kainos sandoryje rėžius ir baigtumą.

PIRKTŲ-PARDUOTŲ BŪSTŲ SKAIČIUS. Sandorių skaičiaus dinamika gali būti siejama su ekonomikos vystymosi tendencijomis. Didžiausias būstų pirkimo–pardavimo sandorių skaičius ir didžiausia įsigyto NT objektų ploto suma užfiksuota 2021 m. (COVID–19 pandemijos laikotarpis), kai buvo nupirkta kiek daugiau nei 47 tūkst. NT objektų, o ploto suma sudarė beveik 3, 2 mln. m2 (vidutinis įsigyto NT objekto plotas ~68 m2). Mažiausias būstų pirkimo-pardavimo sandorių skaičius užfiksuotas 2004 m., kai buvo nupirkta apie 15 tūkst. objektų. Nuo 2010 m. po finansų krizės, kuri labai stipriai paveikė būsto rinką, ypač butų rinką, būstų pardavimo

apimtys tolygiai didėjo. Vis dėlto po pandemijos, ženkliai pakilus skolinimosi kainai, taip pat prasidėjus karui Ukrainoje ir padidėjus baimei bei nežinomybei, būstų pardavimai 2022 ir 2023 m. sumažėjo. 2024 m. gali būti traktuojami kaip situacijos stabilizavimo metai. Padidėję būsto pirkimo tempai galėtų būti siejami su pagerėjusia gyventojų finansine situacija, atpigusiomis paskolomis, sumažėjusia baime dėl geopolitinės situacijos.

Vertinant būstų pardavimus pagal būstų baigtumą, nustatyta, kad daugiau nei 80 proc. parduotų būstų buvo visiškai užbaigti statyti. Apie 18 proc. parduotų būstų turėjo 51-99 proc. baigtumą ir mažiau nei 1 proc. – mažesnį nei 50 proc. baigtumą. Tokie skaičiai gali būti siejami su dideliu antrinės rinkos mastu būstų pirkimo-pardavimo rinkoje.



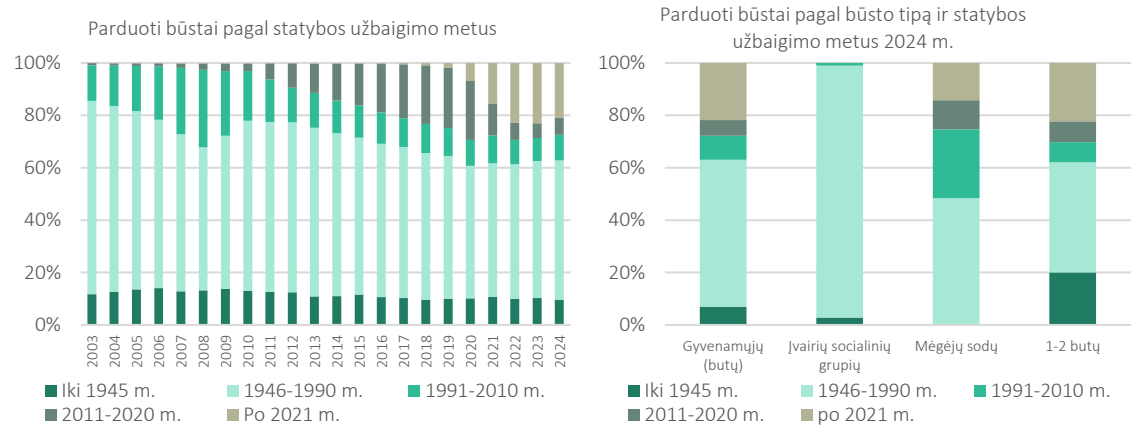
75 paveikslas. Būsto pirkimo-pardavimo sandorių skaičius trijuose didžiuosiuose miestuose ir žiedinėse jų savivaldybėse (paveikslas apačioje) ir likusiose savivaldybėse (paveikslas viršuje).
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis RC duomenimis

Vertinant 5 metų būstų pirkimo-pardavimo sandorių skaičių, nustatyta, kad būstų pirkimo-pardavimo rinkoje didžiausias sandorių skaičius sudarytas Vilniaus mieste (65 tūkst. sandorių), Kauno m., Klaipėdos m., Klaipėdos r. sav. – šiose savivaldybėse bendras būstų pirkimo-pardavimo sandorių skaičius viršijo 15 tūkst.

Išskirtinos taip pat Vilniaus r., Kauno r., Šiaulių m. ir Panevėžio m. sav. – šiose savivaldybėse bendras būstų pirkimo-pardavimo sandorių skaičius viršijo 5 tūkst. Visose kitose savivaldybėse sandorių skaičius buvo daug mažesnis. **Taigi, didžiausias būsto rinkos aktyvumas stebimas didžiausių miestų ir jų žiedinėse savivaldybėse, tuo metu kitose savivaldybėse rinkos aktyvumas labai mažas.** Tokia situacija gali būti siejama tiek su savivaldybių profiliu (miesto/kaimo gyventojų santykiu), tiek su namų ūkių pajamomis, persikėlimu į priemiesčius, vidinės migracijos tendencijomis.

Būstų pirkimo-pardavimo sandorių skaičius pagal statybos užbaigimo metus parodo, kad neužbaigtų statyti būstų dalis yra nedidelė, daugiausia tokie sandoriai sudaromi likus metams iki statybos užbaigimo. Baigtų statyti namų pirkimo-pardavimo santykiai pagal būsto statybos metus pasiskirsto taip:

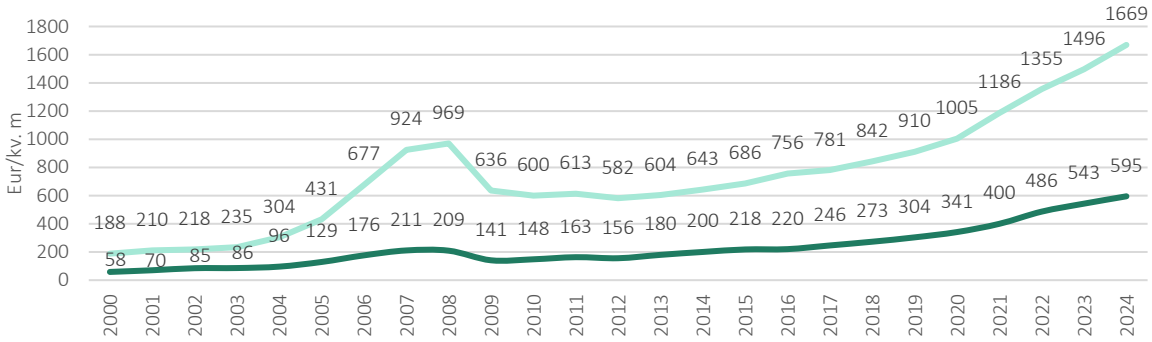
- Iki 1990 m. pastatytų būsto pardavimo dalis nagrinėjamu laikotarpiu svyravo, tačiau nuo 2020 m. stabilizavosi ir sudarė apie 60 proc. visų parduotų būstų.
- Butų, esančių daugiabučiuose namuose atveju didžiausią parduotų butų dalį sudarė butai, pastatyti 1946-1990 m. (56 proc.), daugiau nei penktadalį – butai, pastatyti po 2021 m. (22 proc.). Įvairių socialinių grupių būstų atveju didžiausią dalį – 96 proc. – sudarė būstai, pastatyti 1946-1990 m.
- Mėgėjų sodų atveju apie 48 proc. sudarė sodai, pastatyti 1946-1990 m., daugiau nei ketvirtadalį – sodai, pastatyti 1991-2010 m., ketvirtadalį – sodai, pastatyti po 2011 m. ir tokia tendencija gali būti siejama su namų, kuriuose gyvenama nuolat, statyba sodų bendrijose neregistruojant jų kaip mėgėjų sodų paskirties.
- 1-2 butų, t. y. individualių namų atveju fiksuota išskirtinė situacija dėl namų, pastatytų iki 1945 m., kurie sudarė penktadalį visų sandorių šioje pastatų tipo grupėje. Šiam tipui priskiriamų namų atveju apie 42 proc. parduotų būstų sudarė būstai, pastatyti 1946-1990 m., daugiau nei penktadalį – būstai pastatyti po 2021 m., kas atspindi pandemijos poveikį ir bendras tendencijas persikelti į priemiesčius (ypač Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos r. sav.).



76 paveikslas. Būsto pirkimo-pardavimo juridinių faktų skaičiaus pasiskirstymas pagal būstų statybos užbaigimo metus
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis RC duomenimis

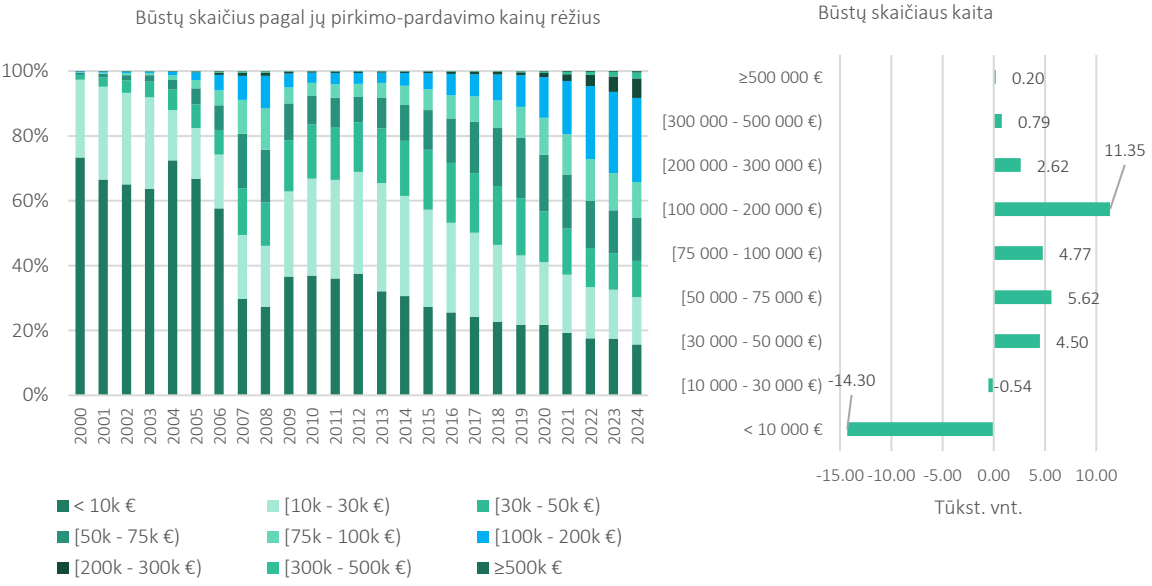
Remiantis LB atlikto tyrimo duomenimis, 2023 m. investicijai įsigyti būstai sudarė apie 35 proc. visų būsto sandorių. Vertinant butų dalį, apie 75-80 proc. investiciniais tikslais perkamų būstų yra naujos statybos butai (perkamų investicijai butų dalis padidėjo ir 2023 m. sudarė apie 29 proc.)

BŪSTO PIRKIMO-PARDAVIMO KAINOS. Būsto kainų augimas sietinas su ekonomikos svyravimais. 2000–2008 m. matomas vidutinės pirkimo–pardavimo sandorio kainos augimo laikotarpis, su spartesniu kainų augimu 2006–2008 m. Po šių metų fiksuojamas staigus kainos kritimas, sietinas su 2008 m. pasauline ekonomine krize. 2009–2015 m. – stagnacijos laikotarpis, kai kainos augo lėtai ir vyko nedideli svyravimai. Vidutinis metinis vienbučių namų kainos už 1 kv. m. augimas sudarė 10,2 proc., tuo metu vidutinis metinis butų daugiabučiuose kainos už 1 kv. m. augimas – 9,5 proc. Iš žemiau pateiktų duomenų matyti, kad butų kainos yra jautresnės ekonomikos svyravimams. Didžiausias atotrūkis tarp vienbučių būstų ir butų, esančių daugiabučiuose namuose, fiksuotas 2007-2009 m. laikotarpiu, kai sudarė apie 4, 5 karto, tuo metu nuo 2021 m. šis atotrūkis sumažėjo ir buvo mažiausias per visą nagrinėjamą laikotarpį (2,8 kartai).



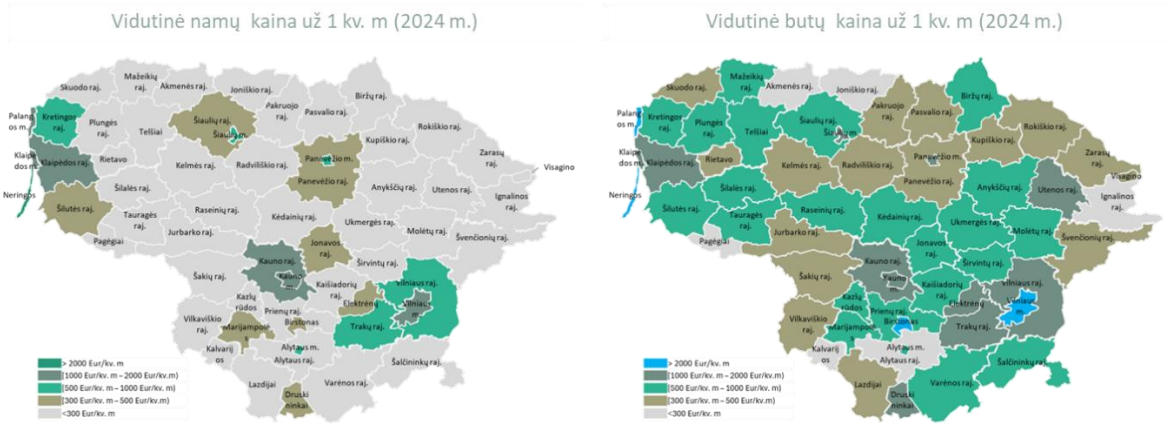
77 paveikslas. Vidutinės būstų pirkimo–pardavimo sandorių kainos pokyčiai Lietuvoje 2000–2024 m. (svert. vid.)
Šaltinis: parengta Konsultanto, remiantis RC duomenimis

Vertinant būstų sandorių struktūrą pagal pirkimo-pardavimo kainų rėžius, konstatuota, kad rinka ilgainiui struktūriškai pasikeitė – sumažėjo pigiausių NT objektų dalis ir išaugo vidutinės ir aukštos kainos būstų pardavimai. Tai būtų galima sieti su augančiomis NT kainomis. Būstų, kurių vertė mažiau nei 10 tūkst. Eur, sandorių skaičius palyginus 2000 ir 2024 m. duomenis, sumažėjo daugiau nei 14 tūkst. vnt. Tuo metu daugiausia išaugo būstų, kurių vertė yra nuo 100 iki 200 tūkst. Eur, sandorių skaičius – apie 11,4 tūkst. Reikšmingu augimu pasižymėjo taip pat sandorių, kurių kaina viršija 200 tūkst. Eur, skaičius – nuo 2000 iki 2024 m. šis skaičius padidėjo 3,61 tūkst., ypač reikšmingas augimas užfiksuotas nuo 2020 m.



78 paveikslas. Būstų pirkimo–pardavimo sandorių skaičius pagal kainų rėžius (2000-2024 m.)
Šaltinis: parengta Konsultanto, remiantis RC duomenimis

Analizuojant vienbučių namų ir butų kainas pagal savivaldybes, nustatyta, kad vienbučių namų kainos išsiskiria keliose savivaldybėse (didžiųjų miestų ir žiedinėse, kurortinėse), kai didžiojoje dalyje likusių savivaldybių yra panašios. Tuo metu butų kainų skirtumai tarp savivaldybių mažesni, tačiau skirtumas tarp mažiausių ir didžiausių kainų siekia daugiau nei 2 tūkst. Eur / kv. m.

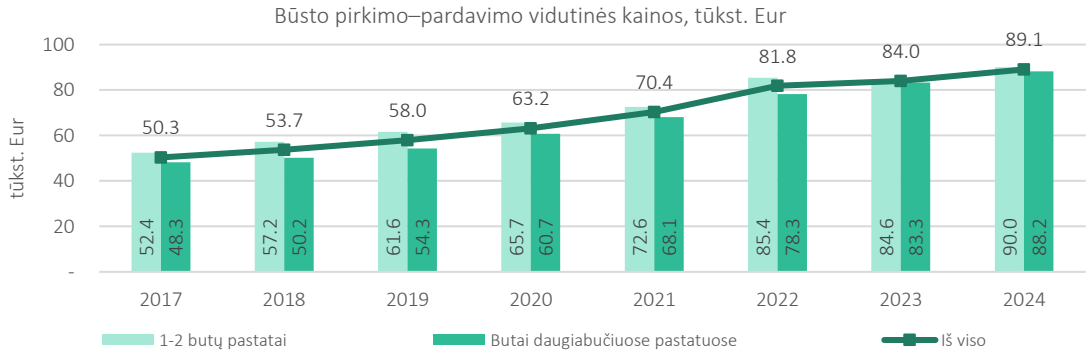


79 paveikslas. Vidutinės būstų pirkimo–pardavimo sandorių kainos pagal savivaldybes 2024 m. (svert. vid.)
Šaltinis: parengta Konsultanto, remiantis RC duomenimis

Nuo 2007 m. būsto kainos didėjo, išskyrus 2008–2009 ir 2012 m. laikotarpius. 2013–2021 m. būsto pirkimo (pardavimo) kainų augimas, lyginant su praėjusiais metais, buvo vis didesnis, o 2021 m. fiksuotas teigiamas 19,8 proc. pokytis nuo 2020 m. – būsto kainos per metus paaugo penktadaliu. Po 2021 m. šis augimas pradėjo lėtėti ir 2024 m. siekė 9,8 proc. teigiamą būsto kainų pokytį. Taigi, būsto kainos toliau didėja, tačiau nuo 2021 m. šis augimas nėra toks intensyvus.

1–2 butų pastatų ir butų daugiabučiuose pastatuose pirkimo (pardavimo) kainų pokyčiai nagrinėjamu laikotarpiu nebuvo itin skirtingi. Pastebima, jog 2016–2020 m. sparčiau kilo 1–2 butų pastatų kainos (ypač 2018 m. augimas buvo du kartus didesnis nei daugiabučių), o nuo 2021 m. didesnis augimas fiksuotas daugiabučių būstų rinkoje, tačiau 2024 m. augimas reikšmingai nesiskyrė – 1–2 butų pastatų kainos išaugo 9,5 proc., o daugiabučių – 9,9 proc. Būsto kainų pokyčiai pasižymėjo panašiomis tendencijomis kaip ir darbo užmokesčio (bruto) tendencijos.

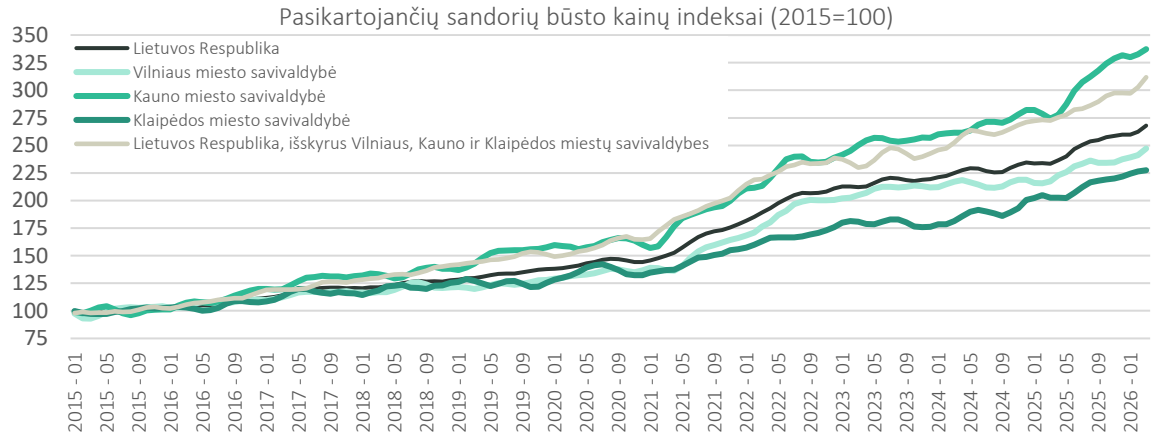
Būsto pirkimo–pardavimo vidutinės kainos nuo 2017 m. išaugo 77,1 proc. ir 2024 m. būstų rinkoje pirkto–parduoto būsto vidutinė vertė siekė 89,1 tūkst. Eur, lyginant su 50,3 tūkst. Eur vidutine būsto verte 2017 m. 1–2 butų pastatų kaina nuo 2017 iki 2024 m. padidėjo 71,8 proc., tuo metu butų daugiabučiuose pastatuose – 82,6 proc., t. y. sparčiau nei 1–2 butų pastatų. Vidutinių 1–2 butų pastatų ir butų daugiabučiuose pastatuose kainų skirtumas mažėjo – 2024 m. 1–2 butų pastatai vidutiniškai pirkti–parduoti už 90 tūkst. Eur, o butai daugiabučiuose – už 88, 2 tūkst. Eur (1,8 tūkst. Eur skirtumas), lyginant su 2017 m., kai 1–2 butų pastatai vidutiniškai pirkti–parduoti už 52,4 tūkst. Eur, o daugiabučiai – už 48,3 tūkst. Eur (4,1 tūkst. Eur skirtumas).



80 paveikslas. Būsto pirkimo–pardavimo vidutinės kainos Lietuvoje
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP duomenimis[161]

[161] OSP. Būsto pirkimo–pardavimo vidutinės kainos. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=2eddd15b-435c-4a0f-ad24-ac9fa41ddfac

LB renka statistiką apie pasikartojančius būsto sandorius ir viešina pasikartojančių sandorių būsto kainų (PSBKI) indekso duomenis[162]. Šis indeksas nurodo pakartotinai parduoto būsto kainų skirtumus ir yra naudojamas kaip alternatyvus būsto kainų matavimo indeksas, kadangi lyginamos jau anksčiau pirktų-parduotų būsto vienetų kainos. Remiantis jo duomenimis, nuo 2015 m. būsto kainos skirtingose Lietuvos vietovėse pakilo nuo 2,3 (Klaipėdos m.) iki 3,3 (Kauno m.) karto (Lietuvos vidurkis – 2,7 karto). Pastebima, jog kainų didėjimas yra spartesnis Kauno m. savivaldybėje bei ne didžiųjų trijų miestų savivaldybėse (tam gali turėti įtakos mažesnės būsto vertės).



81 paveikslas. LB pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksai
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis LB duomenimis[163]

Apibendrinant galima teigti, kad Lietuvos būsto pirkimo–pardavimo rinka pasižymi ryškia teritorine koncentracija ir ciklišku mu. Didžiausias rinkos aktyvumas fiksuojamas didžiuosiuose miestuose ir jų žiedinėse savivaldybėse, ypač Vilniaus mieste, o didžiojoje dalyje kitų savivaldybių sandorių skaičius išlieka nedidelis. Tai rodo, kad aktyvi būsto rinka koncentruojasi teritorijose, kuriose gyventojų skaičius ir pajamos yra didesni, o darbo rinkos ir migracijos procesai palaiko paklausą.

Analizė taip pat rodo, kad Lietuvos būsto rinka išlieka orientuota į esamą būsto fondą – daugiau kaip 80 proc. sudaromų sandorių vyksta su visiškai baigtais statyti būstais, o apie 60 proc. visų parduodamų būstų yra pastatyti iki 1990 m. Tai patvirtina, kad antrinė rinka tebėra pagrindinis gyventojų apsirūpinimo būstu šaltinis, o naujos statybos būstas sudaro santykinai nedidelę rinkos dalį.

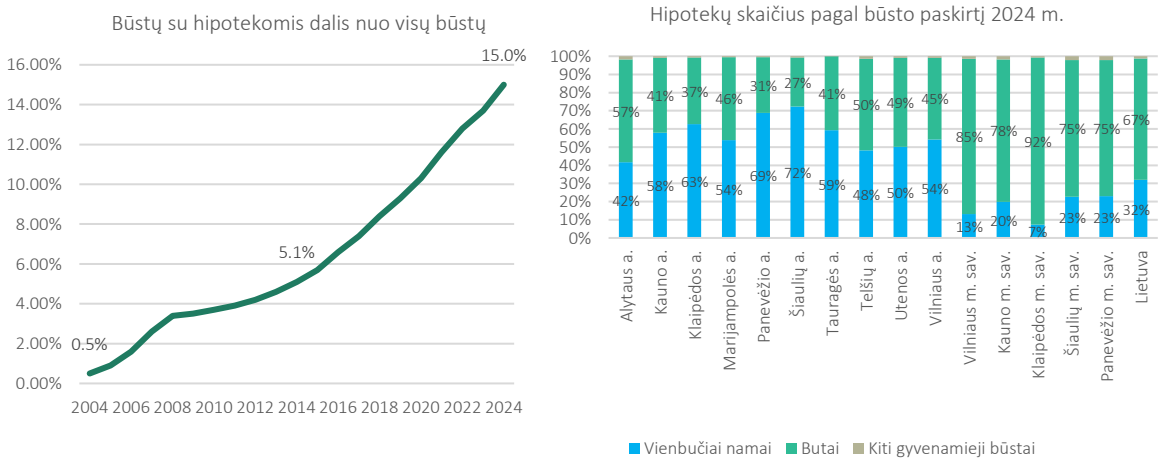
Nors po 2021 m. būsto sandorių skaičius sumažėjo dėl išaugusių skolinimosi kaštų ir sulėtėjusios paklausos, 2024 m. stebimi rinkos stabilizacijos požymiai. Kita vertus, būsto kainos ir toliau augo – nuo 2017 iki 2024 m. vidutinė būsto sandorio vertė padidėjo daugiau kaip 77 proc. Spartus kainų augimas, ypač 2020–2023 m., viršijo ilgalaikes rinkos tendencijas ir apsunkino būsto įperkamumą, ypač pirmąjį būstą įsigyjantiems namų ūkiams.

Atsižvelgiant į nustatytus teritorinius skirtumus, galima daryti išvadą, kad būsto politikos priemonės, susijusios su būsto įsigijimu ir įperkamumu, neturėtų būti vienodos visoms savivaldybėms. Didžiuosiuose miestuose svarbiausias iššūkis yra būsto įperkamumas dėl aukštų kainų, o daugelyje regionų – ribota naujo būsto pasiūla ir mažas rinkos aktyvumas. Todėl būsto politikos priemonės turėtų būti diferencijuojamos pagal regionų būsto rinkos brandą ir pagrindinius vietos iššūkius.

[162] Pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksas (PSBKI) – LB skaičiuojamas būsto kainų indeksas taikant pakartotinio pardavimo metodą – skaičiuojant naudojami mažiausiai du kartus parduoto to paties būsto kiekvieno sandorio duomenys.
[163] LB. Pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksas. Prieiga internetu: https://www.lb.lt/lt/pasikartojanciu-sandoriu-busto-kainu-indeksas?ff=1&date_interval%5Bfrom%5D=2006-01&date_interval%5Bto%5D=2026-03&PSBKI_TERITORIJA%5B%5D=LT0&PSBKI_TERITORIJA%5B%5D=LT1&PSBKI_TERITORIJA%5B%5D=LT2&PSBKI_TERITORIJA%5B%5D=LT3&PSBKI_TERITORIJA%5B%5D=LTZ2&PSBKI_RODIKLIS%5B%5D=PSBKA&PSBKI_RODIKLIS%5B%5D=PSBKI

2.1.3.2. Būsto įsigijimas skolinantis

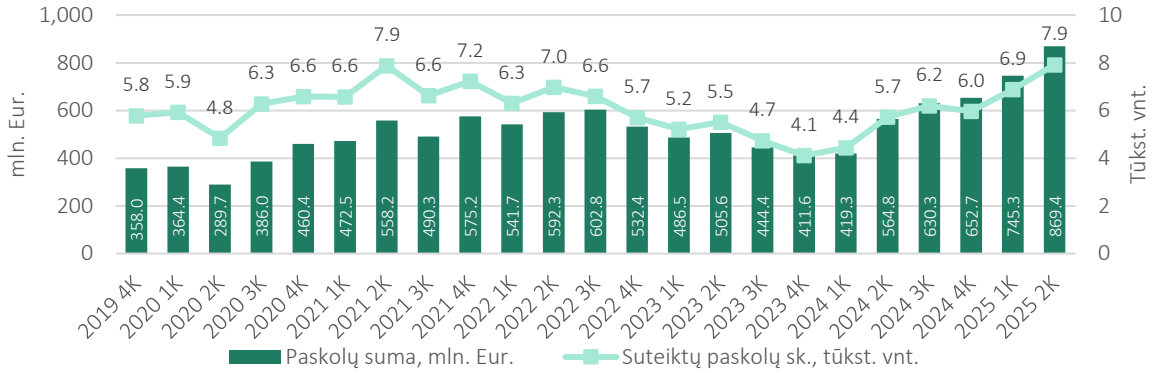
Nagrinėjant būstų įsigijimą skolinantis, nustatyta, kad apie 15 proc. viso gyvenamojo būsto fondo sudaro būstai su hipotekomis ir ši dalis nuo 2004 m. išaugo 14 proc. punktų. Tai sietina su skolinimosi galimybių iš kredito įstaigų stabilizavimusi ir institucionalizacija, lyginant su laikotarpiu, kai buvo paplitusios būsto paskolos užsienio valiuta, o paskoloms nebuvo taikomi atsakingo skolinimosi kriterijai. 60 proc. hipotekų yra didžiųjų miestų būstams, o 33 proc. visų hipotekų yra vien Vilniaus m. sav. būstams. Analizuojant hipotekų skaičiaus pasiskirstymą pagal būsto tipą nustatyta, kad apie 67 proc. hipotekų yra butams, esantiems daugiabučiuose pastatuose. Tuo metu analizuojant duomenis apskrityse, nustatyta, kad vienbučių namų hipotekų skaičius sudaro nuo 42 iki 72 proc. visų hipotekų. Penkių didžiųjų miestų atveju dominuoja hipotekos butams, esantiems daugiabučiuose pastatuose, kas atitinka bendrą būsto tipo pasiskirstymo tendenciją.



82 paveikslas. Būstai su hipotekomis
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis RC duomenimis

Remiantis LB duomenimis, nuo paskutinio 2019 m. ketvirčio iki 2025 m. 2 ketvirčio tikrųjų naujų paskolų[164] būstui įsigyti vertė padidėjo 2,4 karto, o jų skaičius per tą patį laikotarpį padidėjo 36,2 proc. ir 2025 m. 2 ketvirtį užfiksuota 7,9 tūkst. tokių paskolų. Mažesnis tikrųjų naujų paskolų būstui įsigyti skaičiaus padidėjimas lyginant su jų bendros sumos padidėjimu reiškia, kad vidutinės tikrosios naujos paskolos būstui įsigyti vertė nagrinėjamu laikotarpiu padidėjo: naujų paskolų būstui įsigyti vertės vidurkis padidėjo itin reikšmingai – beveik du kartus - 2025 m. pirmoje pusėje siekė vidutiniškai 81,6 tūkst. Eur. Tai siejasi su 2019–2024 m. 65,1 proc. padidėjusiomis būsto pirkimo–pardavimo kainomis, kurios bus nagrinėjamos skyriuje toliau.

[164] Tikrosios naujos paskolos apima sutartis, kuriose pirmą kartą nustatomos paskolos sąlygos, ir persvarstant sutartis padidinta paskolų dalis. Tikrosios naujos paskolos neapima atnaujinamųjų paskolų ir sąskaitų lėšų pereikvojimo, kredito kortelės kredito.



83 paveikslas. Tikrosios naujos paskolos būstui įsigyti Lietuvoje[165]
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis LB duomenimis

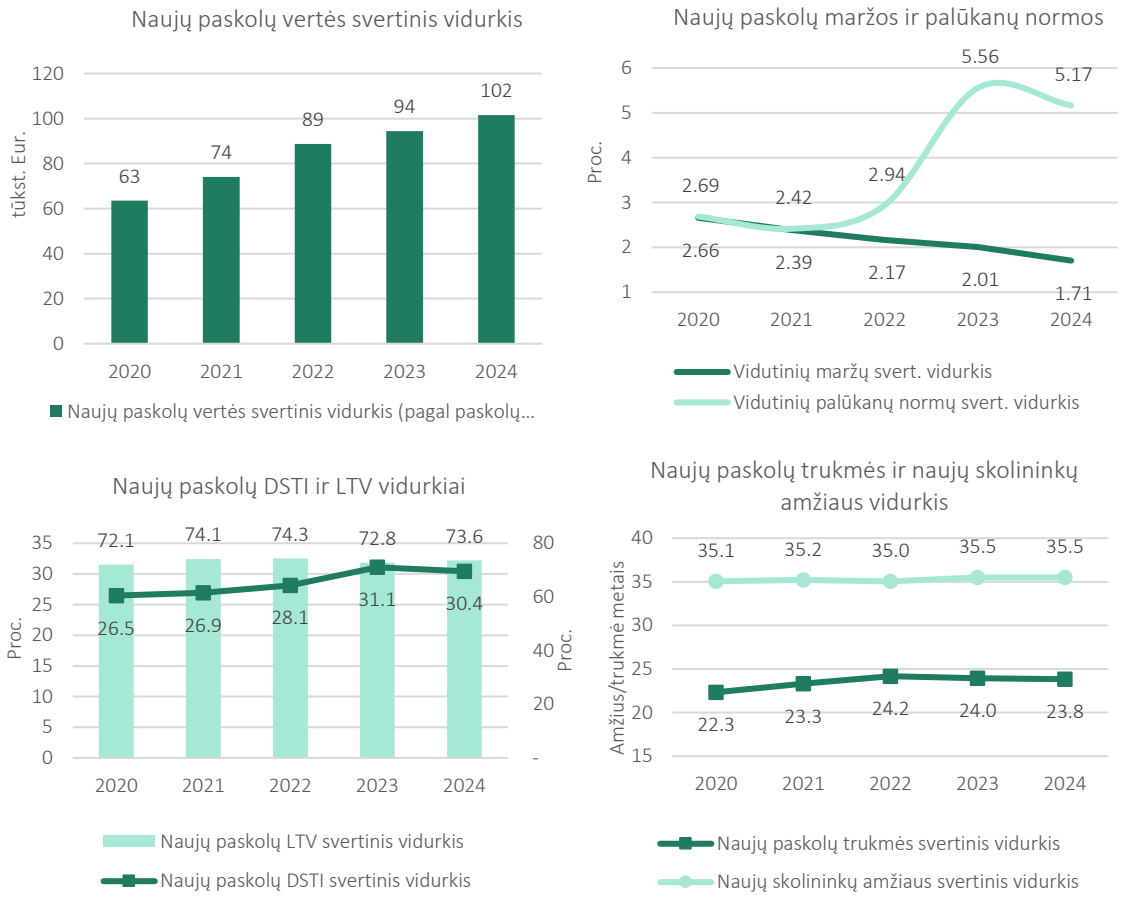
Asmens finansinis stabilumas ir gebėjimas įvykdyti finansinius įsipareigojimus matuojamas paskolos DSTI[166] rodikliu, t. y. skolos įmokų (įskaitant naują paskolą) ir asmens disponuojamų pajamų santykiu. Nustatytas maksimalus DSTI santykio dydis yra 40 proc. Nuo 2020 iki 2024 m. naujų paskolų būstui įsigyti vidutinis metinis DSTI rodiklis pakilo 3,9 proc. punkto, o 2023–2024 m. pasiekė aukščiausią lygį per pastarąjį dešimtmetį. DSTI reikšmės išlikimas žemiau 40 proc. ribos rodo, kad naujos būsto paskolos buvo teikiamos laikantis atsakingojo skolinimo reikalavimų, tačiau savaime nereiškia, kad būsto kredito prieinamumo problema nekilo. Priešingai, vidutinio DSTI padidėjimas rodo, kad paskolų įmokos augo sparčiau nei gyventojų disponuojamosios pajamos, daugiausia dėl išaugusių palūkanų normų, todėl naujas būsto paskolas imantiems namų ūkiams teko didesnė finansinių įsipareigojimų našta.

Paskolos LTV[167], t. y. kredito sumos ir įkeičiamo nekilnojamo turto vertės santykis, parodo, kokią turto vertės dalį padengia paskola. Pagal atsakingojo skolinimo reikalavimus kiekvienai būsto paskolai taikoma maksimali LTV riba – ne daugiau kaip 85 proc. turto vertės. Vidutinis LTV rodiklis parodo, kokią įsigyjamo būsto vertės dalį vidutiniškai finansuoja kredito įstaigos ir kokio dydžio nuosavų lėšų ar pradinio įnašo vidutiniškai reikia paskolos gavėjams. Nagrinėjamu laikotarpiu (2020-2024 m.) naujų paskolų būstui įsigyti LTV metinis vidurkis išliko gana stabilus (2024 m. siekė 73,6 proc.). Nors gyventojų nuosavų lėšų skiriama dalis būsto kainoms padengti išliko panaši, tačiau kylant būsto kainoms, kredito įmokoms padengti reikia vis daugiau nuosavų lėšų. **Atsižvelgiant į tai, kad būsto kainų ir pajamų santykis nuo 2020 m. Lietuvoje didėjo, iškyla rizika, kad spartesnis būsto kainų, lyginant su pajamomis, kilimas lems mažesnį būsto prieinamumą.**

Pastebima, jog dėl palūkanų normų didinimo 2023 m. naujų būsto paskolų DSTI būstui įsigyti artėjo, o LTV nežymiai tolo nuo nustatytų limitų, kurie apsaugo skolininkus nuo per didelės finansinių įsipareigojimų naštos, tačiau 2024 m. vėl sumažėjus paskolų palūkanų normoms, DSTI pradėjo mažėti, o LTV didėti, tačiau šis pokytis nėra itin ryškus.

Nagrinėjamu laikotarpiu fiksuojamas nuoseklus paskolų būstui įsigyti maržų vidurkio mažėjimas – nuo 2,7 proc. 2020 m. iki 1,7 proc. 2024 m. Naujų paskolų palūkanų normų vidurkis iki 2023 m. didėjęs, po 2023 m. vėl mažėjo ir 2024 m. siekė 5,17 proc. 2025 m. mažėjimo tendencija išliko, o palūkanų normų vidurkis sumažėjo iki 4,1 proc. Palūkanų normų vidurkio svyravimai daugiausia siejami su ECB pagrindinių palūkanų normų pokyčiais ir jų poveikiu EURIBOR rodikliui.

[165] Prieinami rodikliai nuo 2019 m. 4 ketvirčio iki 2025 m. 2 ketvirčio
[166] Kredito gavėjo vidutinės mėnesio įmokos pagal visus jo turimus skolinius įsipareigojimus ir jo mėnesio pajamų santykis (angl. *debt service-to-income).*
[167] Kredito sumos ir įkeičiamo nekilnojamo turto vertės santykis (angl. *loan-to-value ratio)*



84 paveikslas. Naujų paskolų būstui įsigyti rodikliai Lietuvoje
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis LB duomenimis

Fiksuojama, jog vidutinė naujų paimtų paskolų būstui įsigyti trukmė 2024 m. siekė 23,8 metus, o tai yra 1, 5 metais daugiau lyginant su 2020 m., kai vidutiniškai naujos paskolos buvo paimamos 22,3 metams. Nagrinėjamu laikotarpiu naujų skolininkų vidutinis amžius išliko panašus (35,1 metų 2020 m. ir 35,5 metų 2024 m.). Didėjantis skolininkų amžius gali parodyti, jog būsto įsigijimas atidedamas, taip pat būstas gali būti dažniau keičiamas įsigyjant naują būstą skolinantis lėšas. Kita vertus, ilgėjanti paskolos grąžinimo trukmė gali rodyti santykinį turto brangimą gaunamų pajamų atžvilgiu.

Nagrinėjamu laikotarpiu nuo 2020 m. visose apskrityse tikrųjų naujų paskolų būstui įsigyti suma padidėjo. Pastebima, jog tikrųjų naujų paskolų būstui įsigyti sumos, užfiksuotos 2024 m. rugpjūčio 1 d. ir 2025 m. rugpjūčio 1 d. – padidėjo 1,6 karto.

Priešingai nei naujų paskolų vidutinė vertė, naujų tikrųjų naujų paskolų skaičius daugumoje apskričių sumažėjo. Visgi, verta pažymėti, jog tiek suma, tiek tikrųjų naujų paskolų būstui įsigyti skaičius, laikotarpiu nuo 2024 m. rugpjūčio 1 d. iki 2025 m. rugpjūčio 1 d. – padidėjo beveik 1,4 karto.

Apibendrinant paskolų būstui statistiką pastebima netolygaus būsto finansavimo tendencija:

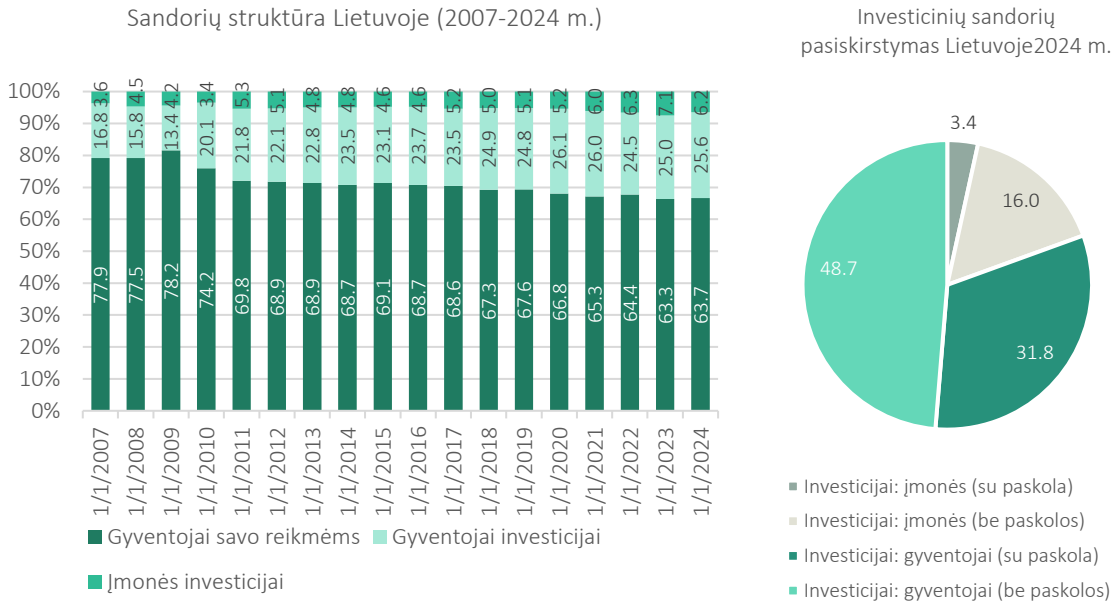
- Skirtingas būsto hipotekų pobūdis nurodo, jog didžiuosiuose miestuose kredituojami daugiabučiuose esantys butai, kitose apskrityse – individualūs namai.
- Būsto finansavimo koncentracija didžiuosiuose miestuose – būsto finansavimas yra netolygus ir koncentruotas Vilniaus ir kitose didžiosiose apskrityse. Vilniuje fiksuojama didžiausia naujų paskolų vertė, skaičius ir hipotekų koncentracija. Taip pat fiksuojama, kad naujų paskolų vertė, skaičius ir hipotekų skaičius gan didelis Kauno ir Klaipėdos apskrityse. Tokį pasiskirstymą gali lemti aktyvesnė būsto rinkos dinamika ir didesnis kreditavimo intensyvumas šiose teritorijose.

- Vidutinis naujų skolininkų amžius nežymiai didėja ir yra lygus 35-36 metams, o paskolų trukmė išlieka panaši (apie 24 metus).
- Gyventojų paskolų įmokų ir pajamų santykio (DSTI) rodiklio vidutinės reikšmės išlikimas žemiau maksimalios 40 proc. ribos rodo, kad naujos būsto paskolos buvo teikiamos laikantis atsakingojo skolinimo reikalavimų (tai savaime nereiškia, kad būsto kredito prieinamumo rizikų nekyla), o metinio DSTI vidurkio didėjimas rodo, kad naujas būsto paskolas imantiems namų ūkiams teko didesnė paskolų įmokų našta, daugiausia susijusi su palūkanų normų augimu. Kita vertus, nors paskolos dydžio ir įkeičiamo turto vertės rodiklis (LTV) reikšmingai nesikeitė, tačiau kylant būsto kainoms, kredito įmokoms padengti reikia vis daugiau nuosavų lėšų.

2.1.3.3. Investiciniai sandoriai

Pastebima, kad būstų, kaip investicijos, įsigijimas Lietuvoje, o ypač sostinėje, populiarėja. Tai gali būti siejama su būsto, kaip turto kaupimo ir apsaugos nuo infliacijos priemonės, patrauklumu, ribotomis alternatyviomis investavimo galimybėmis ar informuotumu apie jas daliai gyventojų bei lūkesčiais dėl ilgalaikio būsto vertės augimo. Remiantis LB duomenimis, gyventojų ir įmonių investiciniai būsto pirkimo-pardavimo sandoriai šalyje 2024 m. gruodį sudarė apie 31,8 proc. visų būstų pirkimo-pardavimo sandorių. 6,2 proc. sudarė įmonių investiciniai sandoriai, o maždaug 4,5 kartus daugiau (25,6 proc.) gyventojų investiciniai sandoriai. Nuo 2007 m. bendra investicinių sandorių dalis išaugo daugiau nei perpus – gyventojų investiciniai sandoriai išaugo 52,4 proc., o įmonių – 72,2 proc.

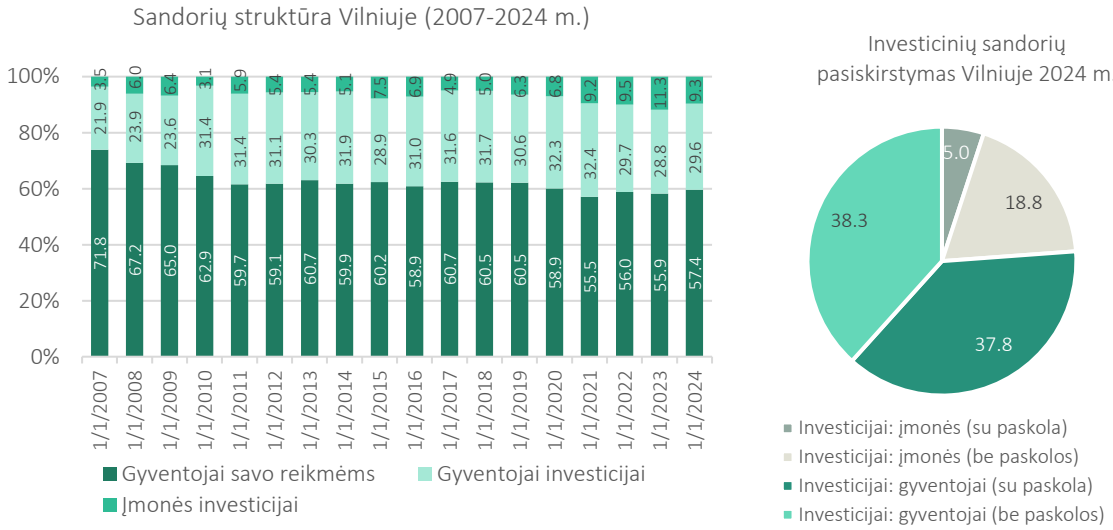
Didžioji dalis investicinių sandorių buvo sudaryti be paskolos. Beveik pusę jų 2024 m. gruodį sudarė gyventojų investiciniai sandoriai be paskolos, o dar 16 proc. įmonių investiciniai sandoriai be paskolos. Sandorių dalis su paskola tarp gyventojų buvo lygi 39,5 proc., o tarp įmonių – 17,5 proc.



85 paveikslas. Investicinių sandorių dalis ir struktūra Lietuvoje (2007-2024 m.)
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis LB duomenimis

Investicinių sandorių dalis Vilniaus mieste 2024 m. gruodį siekė 38,9 proc. visų būsto pirkimo sandorių (9,3 proc. sudarė įmonių investiciniai sandoriai, o beveik tris kartus daugiau – 29,6 proc. – gyventojų investiciniai sandoriai). Vilniuje įmonių investiciniai sandoriai sudaro didesnę dalį visų investicinių sandorių nei Lietuvos vidurkis, visgi, ši dalis neviršija gyventojų sudarytų investicinių sandorių dalies. Nuo 2007 m. bendra investicinių sandorių dalis išaugo daugiau nei perpus – gyventojų investiciniai sandoriai išaugo 35,2 proc., o įmonių – net 165,7 proc. Spartesnis įmonių investicinių sandorių augimas parodo, kad šalyje aktyviai formuojasi institucinės nuomos sektorius, kuomet būstą nuomoja ne fizinis, o juridinis asmuo (plačiau aprašyta poskyryje „Būsto nuoma“).

Investicinių sandorių su ir be paskolos pasiskirstymas Vilniuje, lyginant su Lietuva, buvo tolygesnis. Sandoriai su paskola iš viso sudarė 42,8 proc. (5 proc. įmonių, 37,8 proc. – gyventojų). Įmonių sandoriai be paskolos sudarė 18,8 proc., o gyventojų – 38,3 proc. Pusė gyventojų investicinius būstų sandorius Vilniuje sudarė su paskola (reikšmingai didesnė dalis nei Lietuvos vidurkis), o tai galima sieti su aukštesnėmis sostinės būsto kainomis bei mažesniu įperkamumu.



86 paveikslas. Investicinių sandorių dalis ir struktūra Vilniuje (2007-2024 m.)
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis LB duomenimis

Lietuvoje apie trečdalį visų būstų paklausos sudaro būstai investicijai. Tokie butai išplečia nuomos rinką, tačiau mažina pasiūlą perkantiems pirmąjį būstą. Atsižvelgiant į Vilniuje augančią investicinių būsto sandorių dalį, galima įžvelgti tokias problemas ar rizikas Vilniaus mieste:

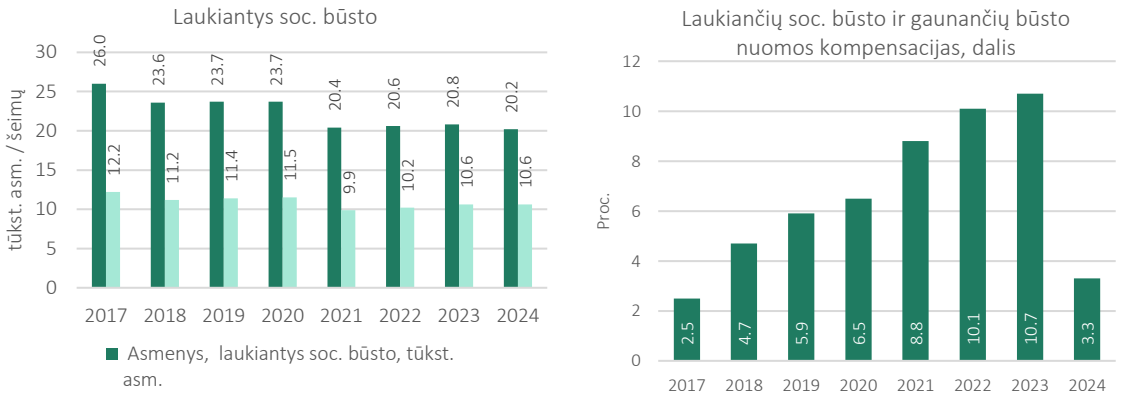
- Mažėjanti prieinamo būsto gyvenimui dalis – auganti investicinė paklausa gali prisidėti prie spartesnio kainų kilimo, ypač patraukliausiose miesto dalyse ir likvidžiausiuose būsto segmentuose. Dėl to gyventojams, perkantiems būstą savo reikmėms, ypač pirmąjį, tampa sunkiau konkuruoti rinkoje, nes tai dar labiau blogina įperkamumą.
- Per nagrinėjamą laikotarpį reikšmingai išaugęs juridinių asmenų investavimas į gyvenamąjį būstą parodo naujai besiformuojantį nuomos rinkos segmentą – investicinę nuomą.
- Kylanti socialinės atskirties ir segregacijos rizika – jei investicinė paklausa ir toliau augs greičiau nei gyventojų galimybės įsigyti būstą, daliai namų ūkių, ypač mažesnes pajamas gaunantiems ar jauniems asmenims, būstas Vilniaus mieste gali tapti vis sunkiau prieinamas, o tai savo ruožtu gali skatinti disbalansą tarp besinuomojančių namų ūkių (arčiau miesto centro) ir pirmąjį būstą įsigyjančių namų ūkių (toliau nuo miesto centro ar užmiestyje).

2.1.3.4. Socialinio būsto paklausa

Remiantis Socialinės paramos šeimai informacinės sistemos (SPIS) statistika, pastebima, jog nagrinėjamu laikotarpiu nuo 2017 m. Lietuvoje laukiančių būsto asmenų skaičius reikšmingai sumažėjo – 22,3 proc. arba 5,8 tūkst. iki 20,2 tūkst. socialinio būsto laukiančių asm. 2024 m. Tuo tarpu laukiančių šeimų skaičius nuo 2017 m. sumažėjo 13,1 proc. ir 2024 m. siekė 10,6 tūkst.

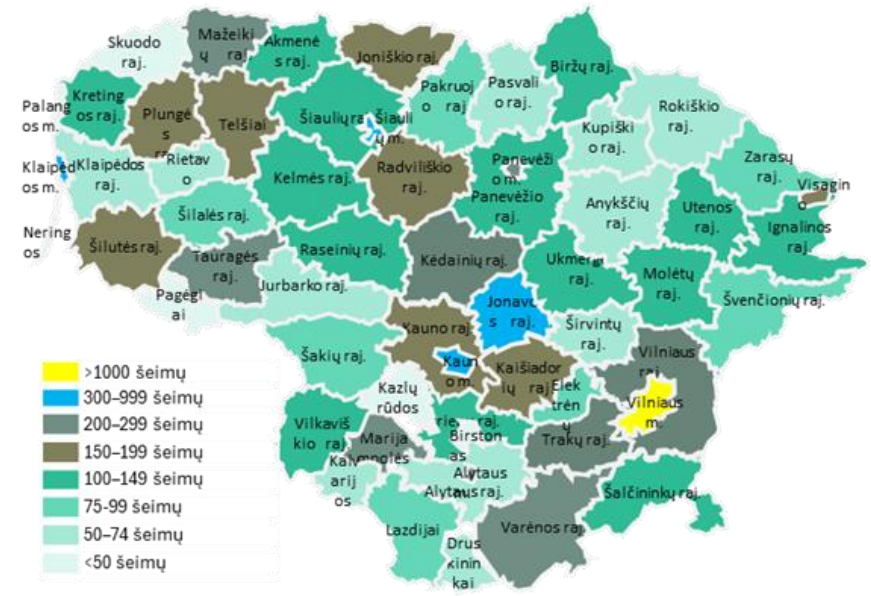
Nuo 2017 m. didėjusios būsto nuomos kompensacijos padidino laukiančiųjų soc. būsto asmenų, gaunančių būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijas, dalį 4,3 karto iki 10, 7 proc. (2017 m. – 2,5 proc.). Kita vertus, būsto nuomos mokesčio kompensacijų gavėjų dalis šalies mastu išlieka žema, o 18 savivaldybių nei viena šeima 2023 m. negavo būsto nuomos kompensacijos. Kita vertus, remiantis SPIS duomenimis, 2024 m. kompensacijas gavusių ir soc. būsto laukiančių asmenų skaičius sumažėjo daugiau nei tris kartus iki 3,3 proc.

Išliekantis žemas rodiklio vidurkis šalyje rodo, kad būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos yra nepakankamai išnaudojamos sprendžiant apsirūpinimo būstu problemas.



87 paveikslas. Socialinio būsto paklausos Lietuvoje rodikliai
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis Socialinės paramos informacinės sistemos[168] duomenimis

Daugiausiai socialinio būsto laukiančiųjų buvo Vilniaus mieste, taip pat daug laukiančių šeimų užfiksuota Kauno ir Klaipėdos miestuose bei Jonavos r. sav. Didžiojoje dalyje savivaldybių užfiksuota mažiau nei 150 laukiančių šeimų.



88 paveikslas. Laukiančios socialinio būsto šeimos savivaldybėse 2024 m.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis SPIS[169] duomenimis

Apibendrinant socialinio būsto paklausos rodiklius, galima išskirti kelias esmines problemas:

- Reikšmingas išliekantis socialinio būsto poreikis – nors socialinio būsto laukiančiųjų asmenų skaičius mažėja, kas siejasi su didėjančiu socialinio būsto patenkinimo lygiu, socialinio būsto vis dar trūksta. Daugiausiai šeimų laukia trijuose didžiuosiuose miestuose ir Jonavos r. sav.

[168] Socialinės paramos informacinė sistema. Skurdo mažinimas. Pagalba. Būstas. Prieiga internetu: https://qlik–public.socmin.lt/sense/app/3b7d2f59–5a02–4f21–87aa–e92332d457d7/sheet/5e83052e–3183–4e3b–9da2–2be2f98853d3/state/analysis
[169] Ten pat.

- Socialinio būsto laukiančiųjų poreikio nepatenkinimo rizika – staigus būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos sumažėjimas tarp laukiančiųjų socialinio būsto gali nurodyti problemą, kad socialinio būsto, dažnai kelis metus, laukiantiems asmenims teikiama parama išlaikyti būstą yra nepakankama.

Toliau apibendrinama pasiūlos ir paklausos situacija bei jų santykis atskirose savivaldybių grupėse.

28 lentelė. Pasiūlos ir paklausos vertinimas pagal savivaldybių grupes

Savivaldybių grupė	Pasiūla	Paklausa	Pasiūlos ir paklausos santykio vertinimas
Didieji miestai	Aktyviausia nauja statyba, didžiausia sandorių ir nuomos pasiūla.	Gyventojų koncentracija, darbo vietos, studentai, migracija, aukštesnės pajamos.	Pasiūla aktyvi, bet prieinamo būsto nepakanka dėl aukštų kainų ir nuomos.
Žiedinės savivaldybės	Sparčiai auga būstų skaičius, dominuoja individualių namų plėtra.	Priemiesčių plėtra, šeimų migracija, susisiekimas su didmiesčiais.	Pasiūla auga, bet kelia urbanistinės driekos, infrastruktūros ir paslaugų kaštų riziką.
Aplinkinės savivaldybės	Situacija mišri, nauja statyba daugiausiai priklauso nuo artumo didmiesčiams.	Susisiekimas, darbo vietos, migracija, paslaugų prieinamumas.	Kai kuriose savivaldybėse, ypač aplink Vilnių ir Klaipėdą pasiūlos spaudimas didesnis, kitose teritorijose – rinkos aktyvumas ribotas.
Kurortinės savivaldybės	Būsto fondas auga, bet dalis jo naudojama ne nuolatiniam gyvenimui.	Investicinė paklausa, trumpalaikė nuoma, sezoninis poreikis.	Didelė paklausa riboja vietos gyventojų galimybes įsigyti ar nuomotis būstą.
Pramoninių miestų savivaldybės	Naujų daugiabučių ir kokybiško būsto pasiūla ribota.	Darbo rinkos poreikis, specialistų pritraukimas, pramonės plėtra.	Paklausa gali būti susijusi su darbo vietomis, tačiau būsto pasiūla jos neatliepia.
Mažosios	Dalis fondo sena, perteklinė, energiškai neefektyvi arba neįveiklinta.	Gyventojų mažėjimas, senėjimas, mažesnės pajamos.	Kiekybinio trūkumo dažnai nėra, bet trūksta kokybiško ir tinkamo būsto.

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis atlikta analize

2.1.4. Būsto prieinamumas ir tinkamumas

Būsto prieinamumui ir tinkamumui Lietuvoje vertinti pasirinktos trys rodiklių grupės – ekonominiai rodikliai, aplinkosaugos rodikliai ir socialiniai rodikliai. Toliau pateikiamas būsto prieinamumo ir tinkamumo vertinimas pagal šiuos rodiklius. Pažymima, kad būsto prieinamumas tikslinių grupių lygiu vertinamas 1 skyriuje.

Siekiant atsakyti į klausimą, kokia yra prieinamo ir tinkamo būsto paklausa ir pasiūla ir ar santykis tinkamas, tikslinga aiškiai apibrėžti, kas šiame Vertinime laikoma prieinamu, tinkamu ir prieinamu bei tinkamu būstu.

Prieinamas būstas – būstas, kurį namų ūkiai gali įpirkti arba išsinuomoti pagal savo disponuojamas pajamas, nepatirdami perteklinės finansinės naštos. Būsto prieinamumas vertinamas naudojant rodiklius, nustatytus Komisijos sprendime (ES) 2025/2630: nuomos kainos ir pajamų santykį, hipotekos įmokos ir pajamų santykį, kainos ir pajamų santykį, per didelių išlaidų būstui rodiklį arba metų, per kuriuos gautų pajamų pakanka būstui įsigyti, skaičių.

Tinkamas būstas – gyvenamosios paskirties patalpa (-os), atitinkanti galiojančius LR teisės aktuose patalpoms ir statiniams keliamus saugos ir paskirties reikalavimus tokia apimtimi, kaip tai apibrėžta būsto sąvokoje, įtvirtintoje LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme. Patalpos turi atitikti šiuos reikalavimus, kad būtų galima jas naudoti gyvenamajai paskirčiai. Tinkamo būsto kokybė vertinama pagal būsto atitiktį

esminiams statinio reikalavimams, nustatytiems LR Statybos įstatymo 4 straipsnio 1 dalyje ir Europos Parlamento ir Tarybos reglamente (ES) 2024/3110:

1. mechaninis atsparumas ir pastovumas;
2. gaisrinė sauga;
3. higiena, sveikata ir aplinkos apsauga;
4. sauga ir galimybė patekti į statinį naudojimo metu;
5. apsauga nuo triukšmo;
6. energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas;
7. tvarus gamtos išteklių naudojimas.

Pagal STR 1.07.03: 2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarką“, pastatų rizikingumo įvertinimo metodiką, pastato dalių atitiktis kiekvienam esminiam statinio reikalavimui vertinama nustatant defektų svarbą: „nežymus“ (reikalingas paprastasis remontas), „žymus“ (reikalingas kapitalinis remontas, defektai daro poveikį pastato ilgalaikiškumui) arba „kritinis“ (kyla pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai).

Prieinamas ir tinkamas būstas – būstas, kuris vienu metu atitinka abu kriterijus: (1) namų ūkis gali jį įpirkti arba išsinuomoti pagal savo disponuojamas pajamas, nepatirdamas perteklinės finansinės naštos, ir (2) būsto kokybė atitinka galiojančius esminius statinio saugos ir paskirties reikalavimus.

Remiantis atlikta analize, bendras būstų skaičius ar būstų skaičius 1 000 gyventojų savaime nereiškia, jog būsto pasiūla yra pakankama. Dalis būsto fondo yra netinkamos kokybės, per didelė ar per maža pagal namų ūkių poreikius, neįveiklinta, naudojama ne nuolatiniam gyvenimui arba yra teritorijose, kuriose nėra pakankamos darbo, paslaugų ir transporto pasiūlos.

Būsto fondo kiekybinis augimas savaime neužtikrina būsto prieinamumo. Prieinamumo problema kyla dėl teritorinio pasiūlos ir paklausos neatitikimo, būsto kokybės, kainų ir pajamų santykio, nuomos rinkos neapibrėžtumo, socialinio ir savivaldybės būsto trūkumo bei riboto būsto pritaikymo skirtingų tikslinių grupių poreikiams.

2.1.4.1. Ekonominis prieinamumas

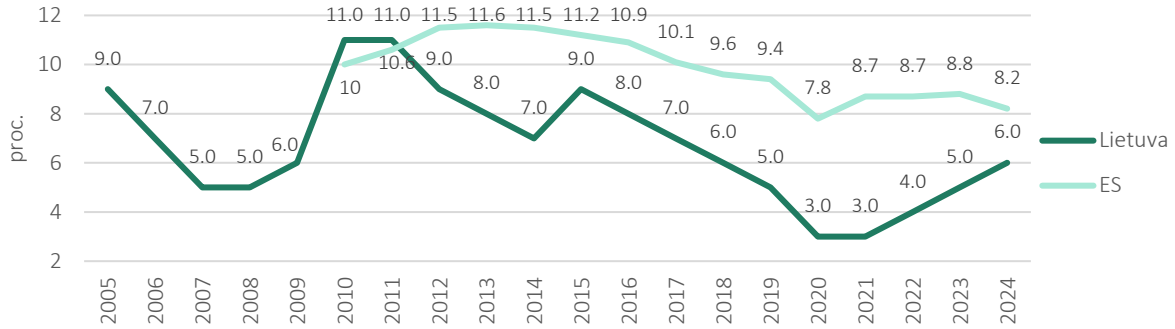
Būsto prieinamumui pagal ekonominius rodiklius analizuoti Lietuvoje išskiriami septyni ekonominiai rodikliai:

- būsto išlaidų pertekliaus lygis;
- būsto kainų ir pajamų santykis;
- disponuojamųjų pajamų dalis, skirta būstui išlaikyti;
- nuomos kainos ir pajamų santykis;
- būsto paskolų įmokų ir pajamų santykis;
- namų ūkių dalis, turinti įsiskolinimų už komunalines paslaugas;
- laikas, per kurį galima nusipirkti būstą, skiriant 40 proc. pajamų.

Šie rodikliai leidžia detaliau analizuoti, kokią finansinę naštą, susijusią su būsto išlaidomis, namų ūkiai patiria. Visgi, kadangi rodikliai yra skaičiuojami nacionaliniu mastu, yra sunku nustatyti skirtumus tarp šalies regionų[170].

[170] Pavyzdžiui, Eurostat renkami duomenys leidžia diferencijuoti rodiklius tik pagal gyvenvietės tipą (miesto/kaimo vietovės).

Būsto išlaidų pertekliaus lygis[171]. Remiantis 2005–2024 m. Eurostat[172] duomenimis, viso laikotarpio metu būsto išlaidų pertekliaus lygis kito netolygiai (nuo 3 proc. iki 11 proc.) 2024 m. ES lygiu 8,2 proc. žmonių gyveno namų ūkiuose, būstui išleidžiančiuose bent 40 proc. savo disponuojamų pajamų . Didžiausias būsto išlaidų pertekliaus lygis fiksuotas po ekonominės krizės, 2010–2011 m., kai rodiklio reikšmė siekė 11 proc., mažiausia rodiklio reikšmė fiksuota 2020–2021 m., kai būsto išlaidų pertekliaus lygis siekė 3 proc. Nuo 2021 m. pastebimas rodiklio augimas (tai galėtų būti siejama su 2021–2022 m. padidėjusia infliacija[173], plataus masto invazija į Ukrainą), signalizuojantis apie didėjančią finansinę būsto naštą gyventojams.



89 paveikslas. Būsto išlaidų pertekliaus lygis Lietuvoje[174]
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis Eurostat[175] duomenimis

Remiantis Eurostat duomenimis, nuo 2020 m. iki 2024 m. būsto išlaidų pertekliaus lygis miestuose padidėjo 3,6 proc. punkto (nuo 1,4 proc. iki 4,2 proc.). Miesteliuose ir priemiesčiuose 2020 m. rodiklis siekė 4,3 proc., o po metų sumažėjo beveik dviem procentiniais punktais, tuo metu 2021–2024 m. šis rodiklis padidėjo 4,4 proc. punkto ir laikotarpio pabaigoje siekė 6,9 proc. 2020-2024 m. kaimo vietovėse rodiklis padidėjo beveik 4,8 proc. punkto (nuo 3,3 proc. iki 8,1 proc.). Taigi remiantis būsto išlaidų pertekliaus lygio duomenimis, finansinė našta būstui išlaikyti didėja (tačiau yra mažesnė nei kriziniu laikotarpiu) ir tą labiau jaučia mažesnių gyvenviečių gyventojai.

Būsto kainų ir pajamų santykis.[176] Eurostat šio rodiklio duomenis pateikia nuo 2000 iki 2024 m. Būsto kainų ir pajamų santykis ES lygiu nuo 2022 m. sumažėjo ir 2024 m. lygiu buvo lygus 98,9, t. y. šiek tiek mažesnis nei ilgalaikis vidurkis, skaičiuojamas nuo 2000 m. Tai rodo kiek pagerėjusią būsto įperkamumo situaciją ir būsto kainų stabilizaciją po spartaus kainų kilimo 2020–2022 m. Lietuvoje didžiausias būsto kainų ir pajamų santykis buvo 2007 m., prieš ekonominės krizės pradžią – 149,95. Mažiausia šio rodiklio reikšmė fiksuota 2020 m., kai santykis buvo 82,2. Taigi Lietuvoje po 2008 m. būsto įperkamumas, lyginant būsto kainą su gyventojų pajamomis, padidėjo[177].

[171] Šis rodiklis rodo, kiek žmonių gyvena namų ūkiuose, kurie patiria pernelyg didelę naštą būsto išlaidoms (t. y. apskaičiuojamas žmonių skaičius, kuris rodo, kiek žmonių gyvena namų ūkiuose, kurių būsto išlaidos viršija 40 proc. disponuojamų pajamų po socialinių pervedimų, mokesčių ir atsižvelgiant į būsto pašalpas; rodiklio reikšmė išreiškiama procentais). Aukšta rodiklio reikšmė reiškia, kad didelei daliai populiacijos sunku išlaikyti būstą.

[172] Eurostat. Housing cost overburden rate by age, sex and poverty status. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho07a/default/table?lang=en

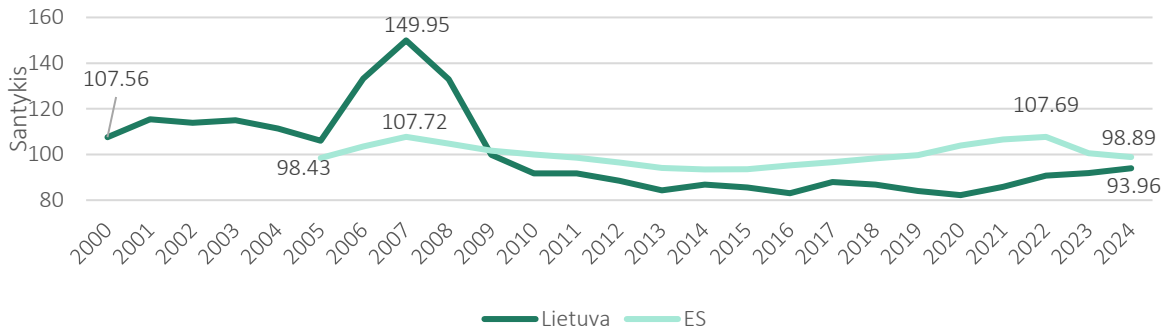
[173] ECB. HICP Inflation rate – Total – Annual rate of change, Euro area, Monthly. Prieiga internetu: https://data.ecb.europa.eu/data/datasets/HICP/HICP.M.U2.N.000000.4D0.ANR

[174] Duomenys prieinami nuo 2005 m.

[175] Eurostat. Housing cost overburden rate by age, sex and poverty status. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho07a/default/table?lang=en

[176] Standartizuotas būsto kainų ir pajamų santykis Eurostat apibrėžiamas kaip dabartinio kainų ir pajamų santykio ir ilgalaikio vidutinio kainų ir pajamų santykio, apskaičiuoto nuo 2000 m. iki naujausių turimų duomenų, santykis. Jei santykis lygus 100, tai reiškia, kad dabartinis kainų ir pajamų santykis yra lygus ilgalaikiam vidurkiui.

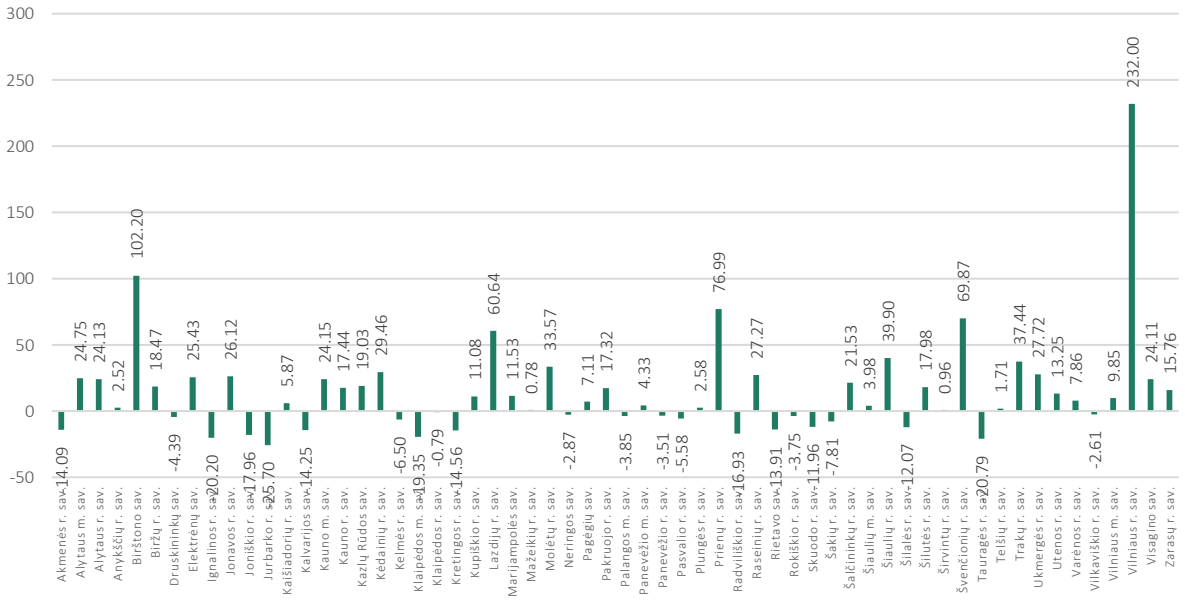
[177] Eurostat. Standardised house price–to–income ratio – annual data. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tipsho60__custom_19917831/default/table



90 paveikslas. Būsto kainų ir pajamų santykis Lietuvoje
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis Eurostat[178] duomenimis

Pažymėtina, kad šis rodiklis yra santykinis ir apskaičiuojamas lyginant einamojo laikotarpio kainų ir pajamų santykį su šalies ilgalaikiu istoriniu vidurkiu. Todėl rodiklio reikšmės gali kisti ne tik dėl einamojo laikotarpio pokyčių, bet ir dėl ilgėjant laiko eilutei perskaičiuojamo istorinio vidurkio. Rodiklis pirmiausia tinkamas vertinti šalies pokyčius laike, o ne absoliučiai lyginti šalių tarpusavio padėtį. Nepaisant šių metodologinių apribojimų, rodiklis plačiai naudojamas Eurostat ir EBPO analizuojant būsto įperkamumo tendencijas, nes leidžia įvertinti, ar būsto kainų ir pajamų santykis nukrypsta nuo konkrečiai šaliai būdingo istorinio lygio.

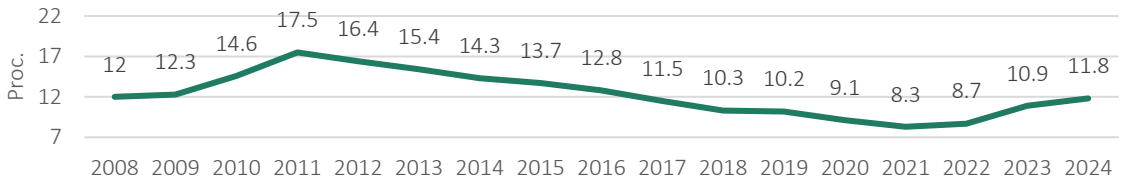
Būsto pirkimo-pardavimo sandorių kainos ir vidutinio darbo užmokesčio santykio pokytis rodo, kad būsto įperkamumas daugumoje savivaldybių reikšmingai nepasikeitė, maždaug trečdalyje sumažėjo, o likusiose padidėjo. Per 5 metus (2020 m. = 100) indeksas labiausiai sumažėjo (t. y. įperkamumas pagerėjo) mažosiose savivaldybėse (Jurbarko, Tauragės, Ignalinos r. sav.), o padidėjo (t. y. įperkamumas pablogėjo) Vilniaus r. sav., Birštono sav., Prienų r. sav. Matomi išsiskyrimai savivaldybių grupių viduje, pavyzdžiui, Vilniaus r. sav. būsto įperkamumas itin pablogėjo, o Klaipėdos r. sav. net pagerėjo.



91 paveikslas. Būsto kainų ir pajamų santykis Lietuvoje
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis Eurostat[179] duomenimis

[178] Eurostat. Standardised house price–to–income ratio – annual data. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tipsho60__custom_19917831/default/table
[179] Ten pat

Disponuojamų pajamų dalis, skirta būstui išlaikyti[180]. 2008–2011 m. pastebimas rodiklio augimas – per 3 m. padidėjo 5,5 proc. punktais. Pagal šiuos duomenis, gyventojai patyrė didžiausią būsto išlaidų naštą 2011 m. (galimi Ekonominės krizės padariniai). Po 2011 m. vyko nuoseklus rodiklio mažėjimas iki pat 2021 m. – per 10 m. laikotarpį rodiklis sumažėjo kiek daugiau nei 9 proc. punktais. 2021–2024 m. vėl pastebimas rodiklio augimas, kuris signalizuoja, kad pastaraisiais metais Lietuvoje būstą išlaikyti darosi sudėtingiau, kas gali būti siejama su kylančiomis energijos kainomis ir staigiu infliacijos šuoliu 2021–2023 m.



92 paveikslas. Disponuojamų pajamų dalis, skirta būstui išlaikyti, Lietuvoje
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[181] duomenimis

Nuomos kainos ir pajamų santykis. Nuomos rinka Lietuvoje nėra sistemiškai stebima, todėl nėra vieno šaltinio nuomos pasiūlai ir kainoms stebėti. Remiantis Aruodas.lt duomenimis, 2024 m. išsinuomoti vidutinio dydžio (50 kv. m.) būstą kainavo apie 420 Eur (kainos skiriasi atsižvelgiant į savivaldybę bei būsto tipą – butas ar namas). Remiantis RC duomenimis, išsinuomoti vidutinio dydžio (50 kv. m.) būstą kainavo apie 432 Eur. Vertinant pagal tikslines namų ūkių grupes, A grupės atveju 50 kv. m. būsto nuoma sudaro 26 proc. mėnesinių pajamų, o 70 kv. m. (vidutinis būsto dydis Lietuvoje 2024 m.) – 52 proc. B grupės atveju 50 kv. m. būsto nuoma sudaro 49 proc. mėnesinių pajamų, o 70 kv. m. – beveik visas pajamas.

29 lentelė. Nuomos kainos ir pajamų santykis pagal namų ūkio tipus ir tikslines grupes šalies mastu

Namų ūkio (šeimos) tipas	Mėnesinės NŪ pajamos (neto), Eur		Pajamų dalis 50 kv. m. būsto nuomai (Aruodo kainomis – 420 Eur), proc.		Pajamų dalis 70 kv. m. būsto nuomai (Aruodo kainomis – 830 Eur), proc.	
	A tikslinė grupė	B tikslinė grupė	A tikslinė grupė	B tikslinė grupė	A tikslinė grupė	B tikslinė grupė
Vienišas asmuo	1 109	510	38%	39%	75%	–
Dviejų asmenų NŪ	2 064	986	20%	21%	40%	84%
Šeima su vaiku (–ais)	2 342	1 697	18%	18%	35%	49%
Vienišas tėvas / globėjas su vaiku (-ais)	1 329	1 481	32%	32%	62%	56%
Išplėstinė šeima	3 751	3 783	11%	11%	22%	22%
Kiti NŪ	3 144	1 914	13%	14%	26%	43%
Bendras visai tikslinei grupei	1 586	849	26%	49%	52%	98%

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis Aruodas.lt ir PGS tyrimo duomenimis

Atitinkamai A grupės namų ūkiams 50 kv. m. būsto nuoma sudaro apie ketvirtadalį mėnesinių pajamų, tačiau didesnio būsto nuoma jau viršija pusę pajamų, todėl tampa finansiškai sunkiai pakeliama. Tuo tarpu B grupės namų ūkiams net ir vidutinio dydžio būsto nuoma sudaro beveik pusę mėnesinių pajamų. Pažymėtina, kad šiai tikslinei grupei priklausantys namų ūkiai gauna valstybės pagalbą, todėl daliai jų būsto nuomos dalis yra kompensuojama.

[180] Šis rodiklis parodo vidutinę namų ūkio būsto išlaidų dalį nuo namų ūkio disponuojamų pajamų ir išreiškiamas procentais. Rodiklis skaidomas pagal namų ūkio tipą bei pajamų grupę ir yra apskaičiuojamas metinių būsto išlaidų ir disponuojamų pajamų santykį padauginus iš 100 proc. Aukštesnis procentas reiškia, kad namų ūkis patiria didesnę „būsto išlaidų naštą“, t. y. didesnę dalį savo pajamų tenka skirti būstui.

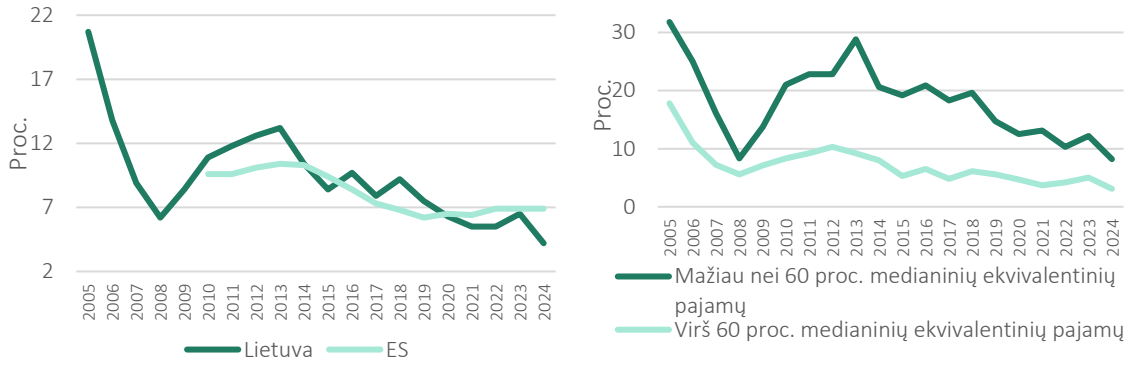
[181] OSP. Disponuojamųjų pajamų dalis, skirta būstui išlaikyti. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=98636570-7c11-42a8-833b-96918ebe8956#/

Būsto paskolų įmokų ir pajamų santykis. Remiantis PGS tyrimo duomenimis, vidutiniškai namų ūkiai per mėnesį moka apie 205 Eur būsto paskolos įmokas[182]. C grupėje namų ūkių, kurie moka paskolos įmokas, paskolos įmokos sudaro apie 11 proc. namų ūkio pajamų per mėnesį. Taip pat vidutinė paskolos įmoka yra mažesnė nei mėnesinis nuomos mokestis (vid. nuomos kaina – 420 Eur).

Remiantis 2025 m. „Spinter tyrimai“ atliktu vystytojų nuomonės tyrimu nustatyta, kad dauguma gyventojų renkasi įsigyti būstą, kurio vertė apie 87–145 tūkst. Eur. Atitinkamai, jei vidutines pajamas gaunantis namų ūkis nuspręstų įsigyti būstą, kurio vertė 145 tūkst. Eur, šio namų ūkio mėnesinė paskolos įmoka būtų apie 570 Eur[183] ir tai sudarytų apie 25 proc. jo pajamų. Kai kuriais atvejais paskolos įmokos yra mažesnės nei būsto nuoma didmiesčiuose.

Namų ūkių dalis, turinti įsiskolinimų už komunalines paslaugas[184]. 2005 m. šis rodiklis buvo itin aukštas (20,7 proc.), kuris mažėjo iki 2008 m. 2008–2013 m. pastebimas augimas Ekonominės krizės kontekste, o 2013 m. pasiekė 13,2 proc. Laikotarpiu iki 2023 m. ši namų ūkio dalis ilgainiui mažėjo (su svyravimais 2014-2018 m. laikotarpiu), o 2024 m. fiksuojamas žemiausias laikotarpio rodiklis – 4,2 proc. Nors viso laikotarpio metu pastebimi įsiskolinimų už komunalines paslaugas svyravimai, antroje laikotarpio pusėje matyti didesnis atotrūkis tarp mažesnes ir didesnes pajamas gaunančių gyventojų. Viso laikotarpio metu žemiausių pajamų namų ūkiai turi bent 1,5 karto didesnių įsiskolinimų nei didesnes pajamas gaunantys namų ūkiai. 2015–2018 m. atotrūkis buvo didžiausias (3 kartų skirtumas, 2017 m. skirtumas siekė 3,8 karto).

Šie duomenys rodo, kad nors bendras namų ūkių skaičius dažniau sugeba laiku susimokėti už komunalines išlaidas, kas atskleidžia didėjantį Lietuvos gyventojų finansinį saugumą, atotrūkis tarp aukštesnes ir žemesnes pajamas gaunančių išlieka didelis, o didesnę finansinę naštą patiria žemiausių pajamų namų ūkiai.



93 paveikslas. Namų ūkių dalis, kuri laiku nesumoka už komunalines paslaugas, Lietuvoje
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis Eurostat[185] duomenimis

Laikas, per kurį galima nusipirkti būstą, skiriant 40 proc. pajamų. Su didžiausiais finansiniais sunkumais siekiant įsigyti būstą susiduria trijų didžiausių miestų ir jų žiedinių savivaldybių gyventojai, taip pat pajūrio kurortų gyventojai.

[182] Pažymėtina, kad skaičiuojant įtraukiami namų ūkiai, turintys paskolas, kurių laikotarpiai gali būti skirtingi ir mokėjimų dydžiai laikui bėgant sumažėja, t. y. nereikėtų šių skaičių vertinti tik naujų paskolų kontekste.

[183] Remiantis LB būsto paskolų skaičiuokle (vidutinės pajamos – 2300 Eur / mėn.; būsto kaina – 145 tūkst. Eur; pradinis įnašas – 15 proc. būsto vertės; paskolos trukmė – 30 metų; palūkanų norma – 3,69 proc.; paskolos grąžinimo būdas – anuitetinis). Prieiga internetu: https://www.lb.lt/lt/busto–paskolos–skaiciuokle

[184] Šis rodiklis parodo, kokia dalis namų ūkių turi įsiskolinimų už komunalines paslaugas (t. y. laiku neapmoka sąskaitų už jas), ir išreiškiamas procentais. Sąskaitos už komunalines paslaugas apima šildymą, elektrą, dujas, vandenį ir kitus pagrindinius komunalinius mokesčius. Rodiklis apskaičiuojamas atsižvelgiant į populiacijos dalį, kuri pildydama Gyventojų pajamų tyrimo klausimynus pažymėjo, kad 12 mėn. laikotarpiu negalėjo ar vėlavo sumokėti už aktualias paslaugas. Šis rodiklis interpretuojamas taip, kad kuo didesnė jo reikšmė, tuo daugiau namų ūkių patiria finansinę naštą, nes negali laiku apmokėti komunalinių paslaugų sąskaitų.

[185] Eurostat. Arrears on utility bills. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_mdes07/default/table

Siekiant įsigyti namą, pastebimos didelės variacijos skirtingų savivaldybių atžvilgiu:

- Laikas, reikalingas vidutinio dydžio namui (70, 7 kv. m.) įsigyti (vertinant 40 proc. vidutinių pajamų) šalies mastu lygus 77 mėn. ir savivaldybėse svyruoja nuo 16 iki 376 mėn. Vertinant visas vidutines pajamas, šalies mastu lygus 31 mėn. ir savivaldybėse svyruoja nuo 6 iki 150 mėn.
- Laikas, reikalingas 100 kv. m. namui įsigyti (vertinant 40 proc. vidutinių pajamų) šalies mastu lygus 108 mėn. ir svyruoja nuo 22 iki 532 mėn. Vertinant visas vidutines pajamas šalies mastu lygus 44 mėn. svyruoja nuo 8 iki 212 mėn.

Siekiant įsigyti butus regionuose situacija yra panaši kaip ir namo įsigijimo atveju, tačiau atsižvelgiant į aukštesnes butų kainas už 1 kv. m, laikas, reikalingas butui įsigyti yra didesnis nei namo įsigijimo atveju:

- Laikas, reikalingas vidutinio dydžio butui (70.7 kv. m.) įsigyti (vertinant 40 proc. vidutinių pajamų) šalies mastu lygus 216 mėn. ir savivaldybėse svyruoja nuo 22 iki 603 mėn. Vertinant visas vidutines pajamas, šalies mastu rodiklis lygus 86 mėn. ir savivaldybėse svyruoja nuo 9 iki 241 mėn.
- Laikas, reikalingas 50 kv. m. butui įsigyti (vertinant 40 proc. vidutinių pajamų) šalies mastu lygus 153 mėn. svyruoja nuo 15 iki 426 mėn. Vertinant visas vidutines pajamas, šalies mastu rodiklis lygus 61 mėn. svyruoja nuo 6 iki 171 mėn.

Laikas, reikalingas įsigyti būstą, skirtingose Lietuvos savivaldybėse pateikiamas 2 priede.

Besinuomojantys namų ūkiai (A ir B tikslinės grupės), siekiantys sutaupyti pradiniam būsto įnašui, yra mažiau palankioje situacijoje lyginant su namų ūkiais, turinčiais nuosavą būstą be hipotekos[186]. Įvertinant PGS tyrimo duomenis, kuriais remiantis nustatyta, jog besinuomojantieji A grupėje vidutiniškai išleidžia 23,4 proc. pajamų nuomai, daroma prielaida, kad pradiniam įnašui taupyti skiriama 16,6 proc. pajamų. Toks pradiniam būsto hipotekos įnašui skiriamų santaupų sumažėjimas sukelia papildomą kaupimo laikotarpio pailgėjimą:

- Laikas, reikalingas sutaupyti pradiniam įnašui nuomojantis būstą (10 proc. pradinis įnašas, vidutinės pajamos, nuomai skiriama 23,4 proc. pajamų, pradiniam įnašui taupyti – 16,6 proc. pajamų, taupo vienas asmuo) ir norint įsigyti namą (70,7 kv. m.) yra 13,1 mėn. (nesinuomojant – 7,7 mėn.), norint įsigyti butą (70,7 kv. m) – 36,9 mėn. (nesinuomojant – 21,6 mėn.).
- Laikas, reikalingas sutaupyti pradiniam įnašui nuomojantis būstą (10 proc. pradinis įnašas, vidutinės pajamos, nuomai skiriama 23,4 proc. pajamų, pradiniam įnašui taupyti – 16,6 proc. pajamų, taupo vienas asmuo) ir norint įsigyti namą (50 kv. m.) yra 9,3 mėn. (nesinuomojant – 5,4 mėn.), norint įsigyti butą (50 kv. m.) – 26,1 mėn. (nesinuomojant – 15,3 mėn.).

Taigi, besinuomojantiems namų ūkiams kaupimas pradiniam įnašui prailgėja apie 70 proc., vertinant vidutinius pajamų, būsto paskolų ir būsto kainų dydžius šalies mastu. Panaši proporcija išlieka ir savivaldybės mastu. Kita vertus, tarp skirtingų tikslinių grupių namų ūkių rūšių esant reikšmingiems gaunamų pajamų skirtumams, galimybės sutaupyti apsunkinamos vienišiems namų ūkiams bei vienišiems tėvams.

Siekiant įvertinti šį rodiklį tikslinėms grupėms, remtasi PGS tyrimo duomenimis. Jei namų ūkis atsidėtų 40 proc. savo mėnesinių pajamų, tai galėtų įsigyti būstą per 10-22 metus (esant 2024 m. ketvirto ketvirčio sąlygoms). A grupės namų ūkiai galėtų įsigyti nuosavą būstą per 11,3 metus, B tikslinė grupė per 21 metus, o C tikslinė grupė per 9,9 metus.

Vertinant statistiką šalies mastu, vidutinis A ir C tikslinių grupių taupymo laikas (beveik 10 metų A grupėje, 11,2 metų C grupėje) yra gerokai mažesnis nei B tikslinės grupės (21 metai, taip pat, kadangi namų ūkiai šioje tikslinėje grupėje neturi nuosavo būsto ir gauna valstybės pagalbą, o jų ekonominei situacijai pagerėjus, šie namų ūkiai galimai prarastų valstybės paramą ir pereitų į A grupę). Kita vertus, vertinant namų ūkių tipus, kyla skirtingas taupymo laikas A ir C tikslinėse grupėse:

- vieniši asmenys tiek A, tiek C grupėse susiduria su panašiu taupymo laiku (16-17 metų);

[186] Priešingai nei finansinių įsipareigojimų turintys namų ūkiai, mokantys būsto nuomą ar paskolos įmoką), nuosavame būste gyvenantys nuomos ūkiai, neturintys finansinių įsipareigojimų sutaupo dalį pajamų. Ši menama suma, kurią būsto nuosavybėje gyvenantys namų ūkiai sumokėtų už naudojimąsi būstu (sumokėtų sau), vadinama numanomos nuomos kaina (angl. *imputed rent*)

- dviejų asmenų namų ūkiai A ir C grupėse taupo panašų laiką (apie 8, 6 metų);
- šeimos su vaiku A grupėje taupo 7,6 metų, C grupėje – 5,4 metų;
- vienišas tėvas / globėjas su vaiku (-ais) A grupėje taupo 13,5 metų, C grupėje – 9,7 metų;
- išplėstinė šeima susiduria su mažiausia kaupimo trukme A ir C grupėse (nuo 4 iki 5 metų);
- kiti namų ūkiai A ir C grupėse turi taupyti apie 6 metus.

Apibendrinant analizuotus ekonominius rodiklius, išskiriama būsto išlaikymo problematika šioms grupėms:

- Būsto išlaidų keliama našta regionuose- 2020–2024 m. būsto išlaidų pertekliaus lygis labiausiai padidėjo kaimo vietovėse ir mažesnėse gyvenvietėse. Tai reiškia, kad regionuose finansinė našta, susijusi su būsto išlaikymu, didesnė nei miestuose. Tai siejasi ir su didesniu B tikslinės grupės pasiskirstymu kaimo vietovėse bei jų patiriama didžiausia tokių išlaidų našta;
- Nors su negebėjimu laiku apmokėti komunalines išlaidas susiduria itin maža namų ūkių dalis (daugiau kaip 4 proc.), pajamų nelygybė išlieka reikšminga: didžiausią būsto išlaikymo naštą ir toliau patiria mažiausias pajamas gaunantys namų ūkiai; laiku neapmokančių komunalinių išlaidų žemesniame pajamų lygyje yra apie 2,5 karto daugiau nei aukštesnėje.
- Vertinant taupymo laiką butui ar namui įsigyti pagal vidutines namų ūkio pajamas savivaldybėje su didžiausiais finansiniais sunkumais susiduria trijų didžiausių miestų ir jų žiedinių savivaldybių gyventojai, taip pat pajūrio kurortų gyventojai.
- Vertinant tikslinėms grupėms tenkantį taupymo laikotarpį, A ir C tikslinių grupių taupymo laikas yra daug mažesnis nei B tikslinės grupės. Kita vertus, besinuomojantiems taupymo laikotarpis prailgėja apie 70 proc. Taip pat išskiriami sunkumai sutaupyti paskolai besinuomojančioms šeimoms ir vienišų tėvų namų ūkiams (lyginant A ir C grupes).

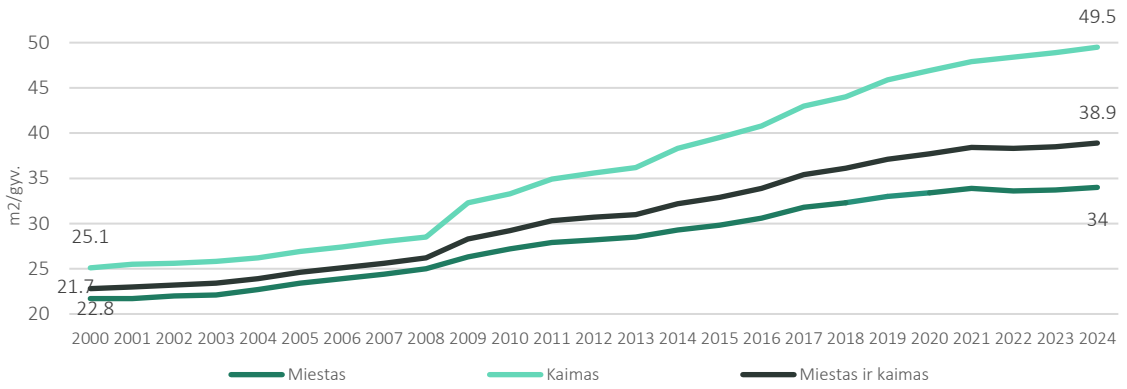
2.1.4.2. Fizinis ir aplinkosauginis prieinamumas

Būsto fizinio prieinamumo ir tinkamumo vertinimui Lietuvoje pasirinkti šie rodikliai, leidžiantys įvertinti gyvenamojo būsto pakankamumą, kokybę ir energinį naudingumą:

- fizinio būsto pakankamumo rodikliai:
  - naudingas būsto plotas, tenkantis vienam asmeniui;
  - būstų ir namų ūkių skaičiaus santykis;
  - asmenų, gyvenančių perpildytais laikomuose būstuose, dalis.
- energinės būsto kokybės rodikliai:
  - asmenų, gyvenančių namų ūkiuose, kurie dėl pinigų stokos negali sau leisti pakankamai šildyti būsto, dalis;
  - galutinis kuro ir energijos suvartojimo namų ūkiuose rodiklis;
  - energijos, kurią namų ūkiai sunaudoja būstų šildymui, dalis;
  - asmenų, kurie gyvena būstuose, kuriuose per pastaruosius 5 metus buvo pagerintas energijos vartojimo efektyvumas, dalis;
  - namų ūkių išlaidų energijai rodiklis;
- būsto pritaikomumo rodikliai:
  - neįgaliųjų reikmėms pritaikytų būstų dalis, palyginti su visais sąlygas atitinkančiais prašymais pritaikyti būstą neįgaliesiems.

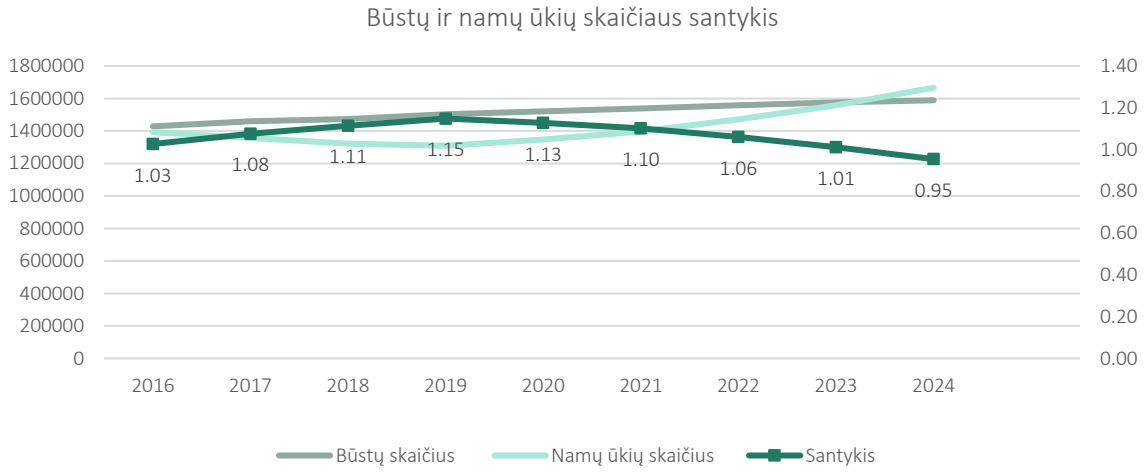
NAUDINGAS BŪSTO PLOTAS, TENKANTIS VIENAM GYVENTOJUI. Nagrinėjamu laikotarpiu fiksuojamas 70,6 proc. (arba 17,9 kv. m. / asm.) padidėjęs naudingas plotas, tenkantis vienam žmogui, kuris 2024 m. buvo lygus 38,9 kv. m. / asm. (2004 m. – 22,8 kv. m. / asm.). Miesto lygiu naudingas plotas, tenkantis vienam žmogui, nagrinėjamu laikotarpiu padidėjo mažiau – 56,7 proc. (12,3 kv. m. / asm., nuo 21,7 iki 34 kv. m. / asm.),

lyginant su kaimo vietovėmis, kur rodiklio reikšmė padidėjo 36,7 proc. (24,4 kv. m. / asm., nuo 25,1 iki 49,5 kv. m. / asm.).



94 paveikslas. Naudingasis plotas, tenkantis vienam gyventojui
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP duomenimis[187]

BŪSTŲ IR NAMŲ ŪKIŲ SKAIČIAUS SANTYKIS. Nuo 2016 m. tiek būstų, tiek namų ūkių skaičius didėjo, o santykis iki 2024 m. išliko didesnis už 1 – Lietuvoje būstų buvo kiek daugiau nei namų ūkių. Visgi nuo 2019 m. pastarųjų skaičius kilo greičiau, o tai lėmė, jog 2024 m. būstų ir namų ūkių skaičiaus santykis tapo mažesnis už vieną, t. y. vienam namų ūkiui teko 0,95 būsto. Tai reiškia, jog kai kurie namų ūkiai turi dalintis būstu, o tai siejasi su per mažo, perpildyto būsto problemomis.

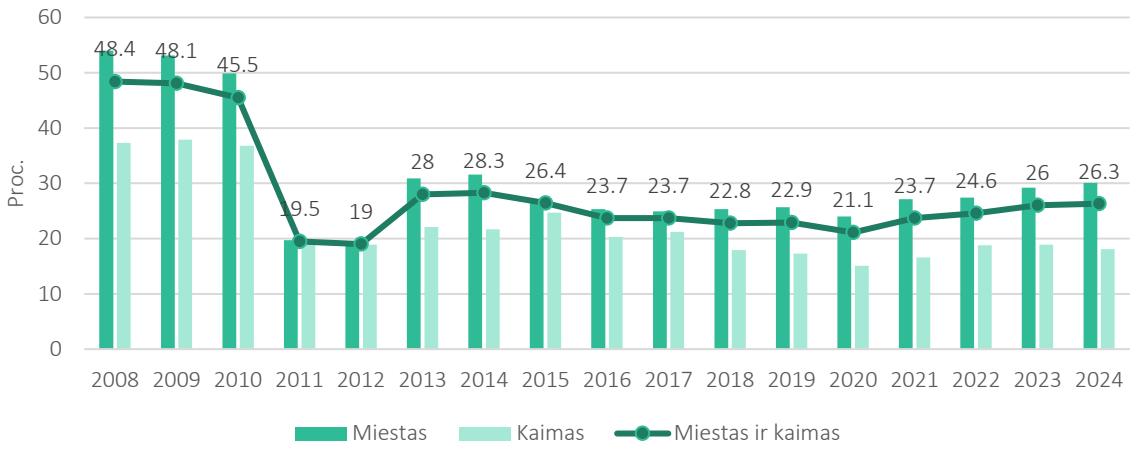


95 paveikslas. Būstų ir namų ūkių skaičiaus santykis
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP duomenimis[188][189]

ASMENŲ, GYVENANČIŲ PERPILDYTAIS LAIKOMUOSE BŪSTUOSE, DALIS[190]. Daugiausia perpildytų būstų buvo laikotarpio pradžioje (2008–2010 m.), kai beveik pusė asmenų Lietuvoje gyveno perpildytuose būstuose. 2011–2012 m. fiksuojamas staigus rodiklio sumažėjimas nuo 45,5 proc. iki 19,5 proc. Nuo 2014 m. stebima mažėjimo tendencija pasikeičia 2020 m., kuomet ją pakeičia didėjimo tendencija. Bendrai pastebima, kad

[187] OSP. Naudingasis plotas, tenkantis vienam gyventojui. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=a5da2731-d725-4b3e-9265-af3c15203fee#/
[188] OSP. Būstų skaičius metų pabaigoje. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu–rodikliu–analize?hash=95cdb4ba–92fd–4d25–acba–aad5d2a5ca2c
[189] OSP. Namų ūkių skaičius. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=b0581202-fb10-4e5c-8b33-e72ef6ffb8d6
[190] Rodiklis parodo, kuriai asmenų daliai gyvenamo būsto kambarių skaičius yra per mažas, palyginti su gyventojų skaičiumi ir jų sudėtimi. Rodiklis apskaičiuojamas agreguojant Gyventojų pajamų tyrimo duomenis . Interpretuojama, jog kuo didesnis rodiklis, tuo didesnė dalis gyventojų gyvena perpildytuose būstuose.

asmenų, gyvenančių perpildytuose būstuose, dalis yra didesnė (0,2–16,7 proc. punktų) miestuose nei kaimuose. **Miesto gyventojų santykinai didesnė rodiklio dalis galėtų būti siejama su santykinai mažesne gyventojui tenkančio būsto dalimi ir prastu būsto prieinamumu.**

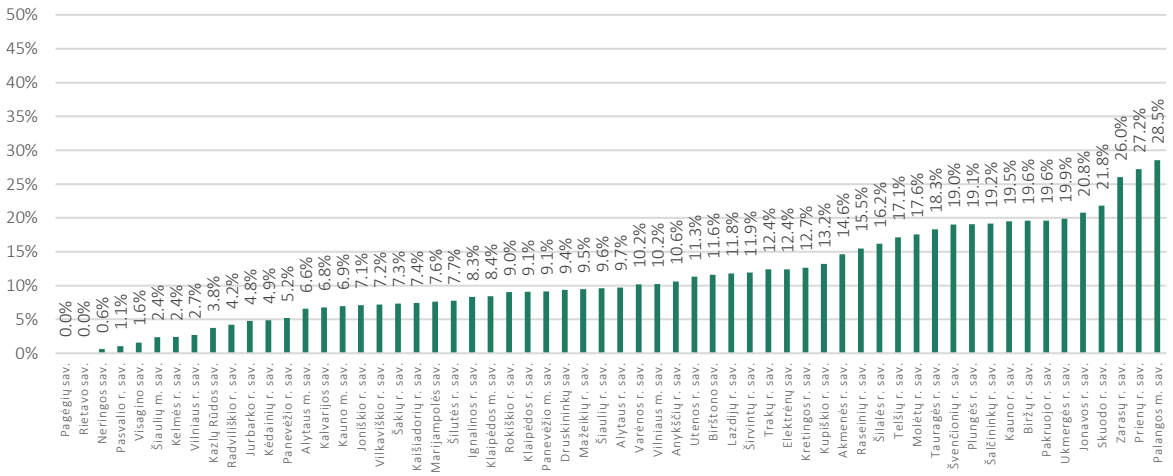


96 paveikslas. Asmenų, gyvenančių perpildytais laikomuose būstuose, dalis Lietuvoje
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[191] duomenimis

ASMENŲ, KURIE GYVENA BŪSTUOSE, KURIUOSE PER PASTARUOSIUS 5 METUS BUVO PAGERINTAS ENERGIJOS VARTOJIMO EFEKTYVUMAS, DALIS[192]. 2023 m. duomenimis, 34,9 proc. asmenų gyveno būstuose, kurių energijos vartojimo efektyvumas buvo pagerintas per pastaruosius 5 metus (lyginant su ES, 25,5 proc., 2023 m.). Tarp skurdo ir socialinės atskirties riziką patiriančiųjų namų ūkių tokiuose būstuose gyveno 32,5 proc. (lyginant su 35,7 proc. nepatiriančiųjų). ES mastu šis rodiklis tarp asmenų, patiriančių skurdo ir socialinės atskirties riziką buvo 17,8 proc., lyginant su 27,5 proc. asmenų, kurie šios rizikos nepatiria[193]. Taigi pastebima, kad Lietuvoje pagerinto energijos vartojimo efektyvumo būstuose gyvena didesnė asmenų dalis nei ES vidurkis, o atskirtis tarp socialinių grupių yra mažesnė.

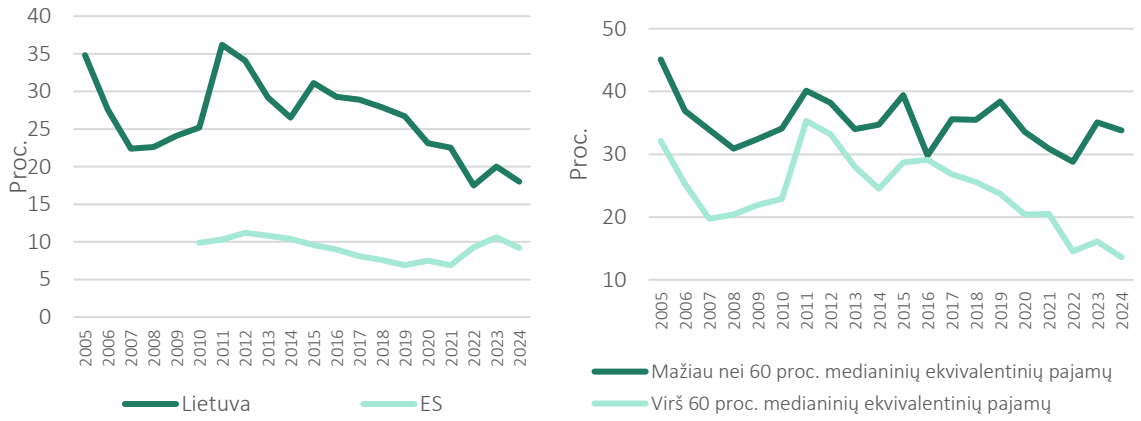
Lietuvos savivaldybių būstų (daugiabučiuose), kurie per pastaruosius 5 metus buvo atnaujinti (renovuoti) arba naujai pastatyti, dalis varijuoja nuo 0 iki daugiau nei 30 proc. Savivaldybės, kuriose tokių būstų nėra arba yra labai mažai, dažniausiai priklauso mažųjų (stagnuojančių) savivaldybių grupei. Didžiausią tokių būstų dalį (daugiau nei ketvirtadalį) turi Palangos m. sav., Prienų r. sav. ir Zarasų r. sav.

[191] OSP. Asmenys gyvenantys perpildytais laikomuose būstuose. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=6db3fd2f-43b6-4e03-8301-fac967e2716e
[192] Eurostat, Living conditions in Europe – energy efficiency in households. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_energy_efficiency_in_households#Energy_efficiency_improvements_in_households
[193] Ten pat.



97 paveikslas. Per paskutinius 5 metus renovuotų ir naujai pastatytų būstų (daugiabučiuose) dalis tarp visų būstų daugiabučiuose
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP duomenimis

ASMENŲ, GYVENANČIŲ NAMŲ ŪKIUOSE, KURIE DĖL PINIGŲ STOKOS NEGALI SAU LEISTI PAKANKAMAI ŠILDYTI BŪSTO, DALIS[194]. Žemiau pateiktame paveiksle matyti, kad žemų pajamų namų ūkiai visą nagrinėjamą laikotarpį nurodo negalintys palaikyti pakankamai šiltų namų gerokai dažniau. Laikotarpio pradžioje (2005 m.) ši dalis buvo ypač didelė – 45,1 proc., o vėliau svyravo, tačiau išliko aukšta – virš 30 proc. (mažiausia dalis fiksuota 2022 m. - 28,8 proc.) Tuo tarpu didesnių pajamų namų ūkiuose šis rodiklis kur kas mažesnis bei mažėjo su tam tikrais svyravimais. Bendro rodiklio reikšmė per 2005–2024 m. laikotarpį sumažėjo nuo 34,8 proc. iki 18 proc. Didžiausia bendra namų ūkių dalis, kuri susidūrė su sunkumais pakankamai apšildyti būstą dėl pinigų stokos fiksuota 2011 m. - 36,2 proc. (laikotarpis po Ekonominės krizės).



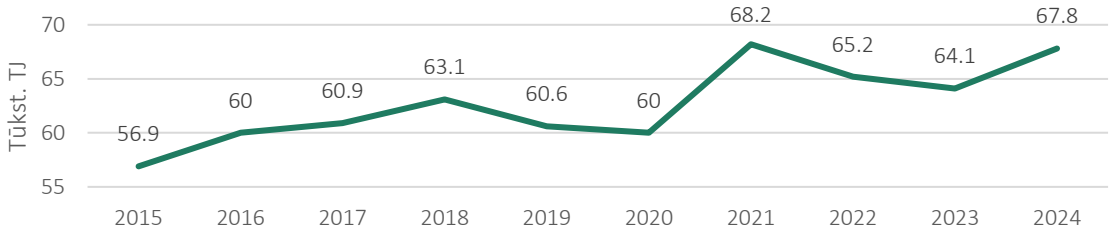
98 paveikslas. Asmenų, gyvenančių namų ūkiuose, kurie dėl pinigų stokos negali sau leisti pakankamai šildyti būsto, dalis, Lietuvoje[195]
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis Eurostat[196] duomenimis

[194] Rodiklis parodo gyventojų dalį, kuri teigia, kad jų namai nepakankamai šilti, t. y. namų ūkis negali sau leisti palaikyti pakankamai aukštos temperatūros namuose. Tai subjektyvus rodiklis, nes duomenys renkami apklausos būdu, namų ūkis įsivertina savo galimybes ir komforto lygį. Rodiklis apskaičiuojamas apklausos būdu; gyventojams užduodamas klausimas, į kurį jie atsako "taip" arba "ne". Rodiklis išreiškiamas procentais. Interpretuojama, kad aukštesnis šio rodiklio procentas rodo, kad didesnė gyventojų dalis susiduria su energijos skurdu arba nepakankamu šildymu – jie negali finansiškai užtikrinti komfortiškos temperatūros namuose.

[195] OSP duomenimis, 2020 m. Lietuvoje skurdo rizikos riba asmeniui buvo 430 Eur per mėn., šeimai, kurią sudaro 2 suaugę ir 2 vaikai iki 14 m. – 904 Eur per mėn. Tokias pajamas, kurios buvo mažesnės už skurdo ribą gavo 20,9 proc. gyventojų.

[196] Eurostat. Inability to keep home adequately warm. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_MDES01/default/table?lang=en

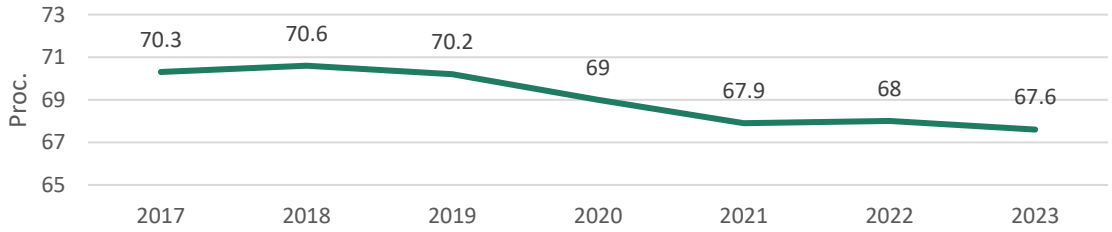
GALUTINIS KURO IR ENERGIJOS SUVARTOJIMAS NAMŲ ŪKIUOSE[197]. Analizuojamu laikotarpiu pastebima aiški augimo tendencija. Nuo analizuojamo laikotarpio pradžios iki pabaigos rodiklis paaugo 10,9 tūkst. TJ arba beveik 20 proc. (nuo 56,9 tūkst. iki 67,8 tūkst. TJ). Nors tarp atskirų metų fiksuojami svyravimai, bendras rodiklis palaipsniui augo: po staigaus augimo 2021 m. (viso nagrinėjamo laikotarpio maksimumo), vėlesniu laikotarpiu suvartojimas nusistovėjo bei išliko didesnis nei iki 2021 m. Didėjantis energijos suvartojimas signalizuoja apie augantį namų ūkių energijos poreikį, kuris gali būti siejamas su gyvenimo kokybės pokyčiais, energiją naudojančių įrenginių gausėjimu, dažniau pasirenkamu darbu nuotoliu iš namų, šildymo poreikiais ar demografiniais veiksniais. Nors didesnis suvartojimas gali lemti ir didesnes namų ūkių išlaidas energijai, šį ryšį taip pat gali lemti tokie veiksniai kaip energijos kainų svyravimai, energinio efektyvumo priemonės ir vartotojų elgsena.



99 paveikslas. Galutinis kuro ir energijos suvartojimas namų ūkiuose Lietuvoje, TJ
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[198] duomenimis

ENERGIJOS, KURIĄ NAMŲ ŪKIAI SUNAUDOJA BŪSTŲ ŠILDYMUI, DALIS. Remiantis Eurostat duomenimis, Lietuvoje nuo 2017 m. energijos, kuri skirta būstams šildyti, dalis sumažėjo. Per 2017–2023 m. laikotarpį būstui šildyti energijos dalis sumažėjo 2,7 proc. punktais[199]. Tam tikras rodiklio sumažėjimas gali būti siejamas su efektyvesniu energijos panaudojimu. Lyginant 2023 m. duomenis su ES, Lietuvoje šis rodiklis buvo 5,1 proc. punkto didesnis (ES jis siekė 62,5 proc.). Priešingai nei Lietuvoje, kur vyrauja atsinaujinantys ištekliai ir biokuras, ES didžiausią dalį būstui šildyti sudarė gamtinės dujos – 34,3 proc. Daugiausia būstams šildyti Lietuvoje buvo naudojami šie šaltiniai:

- atsinaujinantys ištekliai ir biokuras, kuris sudarė 45,6 proc. (ES – 33 proc.,);
- patiekiama šiluminė energija, t. y. 36,3 proc. (ES – 10,1 proc.)
- kietasis iškastinis kuras – 1,9 proc. (ES – 3,4 proc.).



100 paveikslas. Galutinės energijos, kurią namų ūkiai Lietuvoje skiria patalpoms šildyti, dalis
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis Eurostat[200] duomenimis

[197] Šis rodiklis parodo bendrą namų ūkių galutinį kuro ir energijos suvartojimo kiekį per pasirinktą laikotarpį, su skaidymu pagal kuro ir energijos rūšis (pvz., elektros energija, centralizuotas šildymas, dujos, kietasis kuras, skystasis kuras, atsinaujinančių išteklių energija ir kt.). Duomenys pateikiami iš viso, neskirstant pagal energijos vartojimo paskirtį (šildymą, vėsinimą, karšto vandens ruošimą, maisto gaminimą ir pan.). Rodiklis pateikiamas teradžauliais, t. y. TJ, (per metus). Rodiklis leidžia analizuoti bendrą namų ūkių energijos vartojimo lygį ir jo kaitą.

[198] OSP. Energijos balansas. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=9b6d15e7-5f79-47da-9662-443bf4a80e5b#/

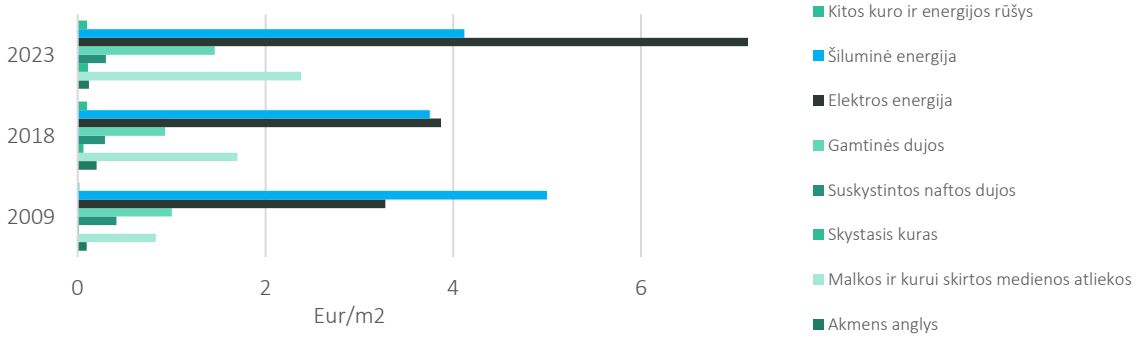
[199] Eurostat. Disaggregated final energy consumption in households – quantities. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nrg_d_hhq__custom_19989787/default/table

[200] Eurostat. Disaggregated final energy consumption in households – quantities. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nrg_d_hhq__custom_19989787/default/table

Namų ūkių išlaidos energijai[201]. OSP duomenis pateikia trims laikotarpiams – 2009 m., 2018 m. ir 2023 m. Matyti aiškūs pokyčiai tiek bendrame (2009 m. – 10,65 Eur / kv. m.; 2018 m. – 10,90 Eur / kv. m.; 2023 m. – 15,73 Eur / kv. m.) išlaidų lygyje, tiek išlaidų struktūroje. Didžiausią namų ūkių išlaidų dalį visais nagrinėjamais metais sudarė elektros energija ir šiluminė energija, o jų išlaidų augimas per laiką yra ryškus, ypač elektros energijos. Nors pastebimas išlaidų mažėjimas, namų ūkių išlaidos šiluminei energijai išlieka didžiausios po išlaidų elektros energijai. Kitos energijos rūšys sudaro gerokai mažesnę bendrų išlaidų dalį. Malkoms ir kitam kietajam kurui skirtos išlaidos per laikotarpį didėjo, ypač 2023 m., kas gali būti siejama su energijos išteklių kainų pokyčiais ir šildymo sezono intensyvumu. Tuo tarpu suskystintų naftos dujų ir skystojo kuro išlaidos išliko palyginti mažos.

Paveiksle pavaizduotos namų ūkių išlaidos kv. metrui, pagal kuro ir energijos rūšis. Rodiklis leidžia įvertinti, kaip energijos išlaidos pasiskirsto pagal būsto plotą ir kokie yra tų išlaidų pokyčiai. Ryškiausiai išsiskiria dvi energijos rūšys – šiluminė ir elektros energija. Šiluminės energijos išlaidos vienam kv. metrui 2009 m. buvo didžiausios (apie 5 Eur / kv. m.), o 2018 ir 2023 m. buvo mažesnės (atitinkamai 3,75 Eur / kv. m. ir 4,12 Eur / kv. m.). Tuo tarpu 2023 m. užfiksuotas didelis elektros energijos išlaidų padidėjimas (iki daugiau kaip 7 Eur / kv. m.), kuris sietinas tiek su energijos kainų išaugimu dėl plataus masto invazijos į Ukrainą, tiek intensyvesniu elektros suvartojimu namų ūkiuose[202]. Kitos kuro ir energijos rūšys (malkos, dujos, skystasis kuras ir pan.) sudaro gerokai mažesnę bendrų išlaidų dalį, tačiau ir jų išlaidos per laiką didėjo, ypač kietojo kuro (nuo 0,83 Eur / kv. m. iki 2,38 Eur / kv. m.). Tai gali būti siejama su ilgalaikėmis energijos kainų tendencijomis ir namų ūkių pasirinkimais, kokiu būdu šildyti būstą.

Apibendrinant, nagrinėjamu laikotarpiu namų ūkių išlaidos energijai, tenkančios vienam kv. metrui didėjo visose pagrindinėse kuro ir energijos grupėse, ypač elektros energijos. Energijos kainoms yra būdingi svyravimai, susiję su kainomis pasaulinėje energijos, įskaitant iškastinio kuro, rinkoje. Kita vertus, nors 2023 m. duomenys atspindi dėl karo išaugusias energijos kainas (augimą patvirtinta Nord Pool pateikiami duomenys[203]), taip pat pastebimas didėjantis vartojimas ir bendras energijos išlaidų struktūros pokytis.



101 paveikslas. Namų ūkių išlaidos energijai pagal kuro ir energijos rūšis[204]
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis Oficialios statistikos portalo[205] duomenimis

[201] Rodiklis parodo namų ūkių išlaidas kurui ir energijai įsigyti: gyventojų mokėjimus už kurą ir energiją, skirtą būsto šildymui / vėsinimui, vandens pašildymui, apšvietimui ir maisto gaminimui, taip pat į šias išlaidas įskaitomas šildymo ir karšto vandens išlaidų kompensacijų dydis. Kuo rodiklio reikšmė didesnė, tuo didesnės yra namų ūkių būsto išlaikymo išlaidos energijai. Didesnės rodiklio reikšmės gali rodyti didesnę finansinę energijos kainų naštą namų ūkiams. Rodiklis išreiškiamas eurais vienam gyventojui ir eurais vienam kvadratiniam metrui, o išlaidos išskirstomos pagal kuro tipą ir energijos rūšį. Žemiau pateikiami 2 paveikslai, kuriuose pateiktas šis rodiklis pagal minėtą skirstymą.

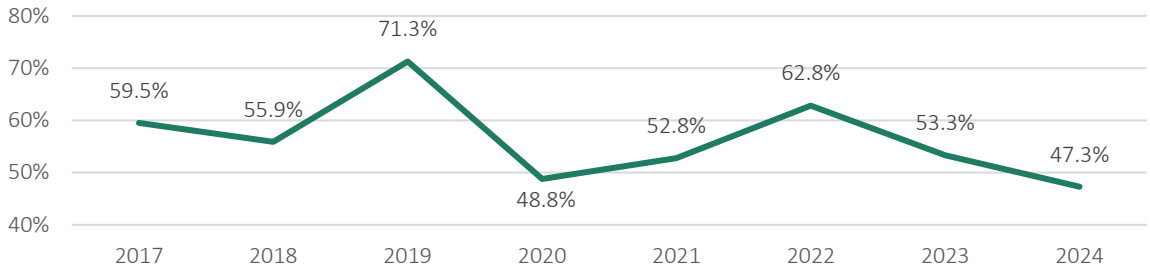
[202] OSP. Kuro ir energijos suvartojimo namų ūkiuose kryptys. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/statistiniu–rodikliu–analize?indicator=S1R104#/

[203] Nord Pool. Prieiga internetu: https://data.nordpoolgroup.com/auction/day–ahead/prices?deliveryDate=latest&currency=EUR&aggregation=DeliveryPeriod&deliveryAreas=LT,AT

[204] Duomenys OSP pateikti tik nurodytais paveiksle metais.

[205] OSP. Namų ūkių išlaidos energijai. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=49ab610e-190a-45ef-8cb8-7dfc7a2a2ec0

NEĮGALIŲJŲ REIKMĖMS PRITAIKYTŲ BŪSTŲ DALIS NUO PRAŠYMŲ PRITAIKYTI.[206] Remiantis Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos duomenimis[207], pastebimi rodiklio svyravimai: rodiklio reikšmė buvo nevienoda skirtingais metais ir stebimas ilgalaikis rodiklio reikšmės mažėjimas. Nors negalią turinčiųjų reikmėms būstų pritaikomumas nuo laikotarpio pradžios sumažėjo, pastebimas ir augimas tam tikrais laikotarpiais, pavyzdžiui 2019 m. ir 2022 m. Vis dėlto negalią turintiems žmonėms būstai dar nėra pilnai pritaikyti pagal poreikį. Tai gali būti siejama su skirtingomis savivaldybių galimybėmis ir valstybės lėšų skyrimu šiam poreikiui įgyvendinti bei ribotu visuomenės įsitraukimą. **Dėl šios priežasties reikalingos nuoseklesnės, ilgalaikės priemonės, kurios leistų užtikrinti šį poreikį** (įskaitant, bet neapsiribojant savivaldybių pajėgumų didinimu, valstybės lėšų šiam pritaikymui didinimu ir visuomenės švietimu).



102 paveikslas. Neįgaliųjų reikmėms pritaikytų būstų dalis Lietuvoje
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos[208] duomenimis

2.1.4.3. Socialiniai rodikliai

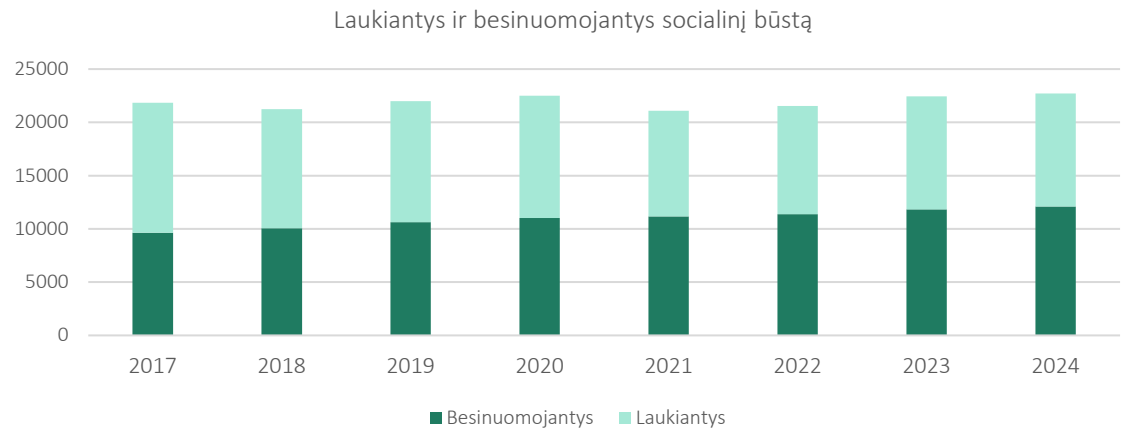
Paskutinei rodiklių grupei būsto prieinamumo ir tinkamumo vertinimui pasirinkti socialiniai rodikliai. Į šios grupės rodiklius įtraukti šie rodikliai:

- socialinio būsto dalis, lyginant su visu būsto fondu;
- į socialinį būstą pretenduojančių arba jį besinuomojančių NŪ dalis;
- savivaldybės nuosavybės būsto dalis, lyginant su visu būsto fondu;
- gaunančių būsto išlaikymo kompensacijas asmenų dalis tarp visų gyventojų, proc.;
- įprastinių būstų turinčių patogumus dalis;
- asmenų, turinčių vieną ar daugiau su būstu susijusių problemų, dalis.

SOCIALINIO BŪSTO DALIS (LYGINANT SU VISU BŪSTO FONDU). Socialinio būsto dalis nuo bendro būsto fondo nuo 2017 m. išlieka mažesnė nei 1 proc. (0,7 – 0,8 proc. 2017-2024 m. laikotarpiu), tačiau 2023 m. ji padidėjo, palyginus su ankstesniais metais. Patenkinus visą šiuo metu esamą socialinio būsto poreikį (socialinio būsto nuomininkų ir laukiančių šeimų), socialinio būsto dalis sudarytų apie 1,4 proc. nuo viso būsto fondo.

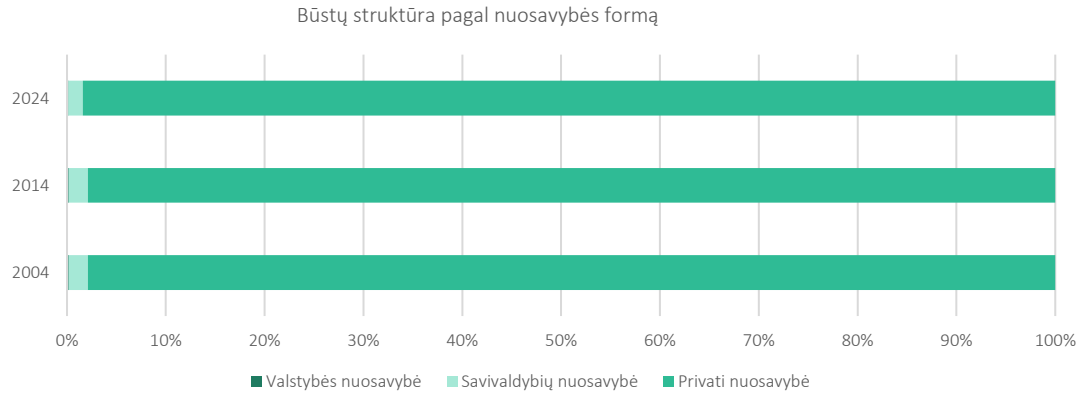
BENDRAS SOCIALINIO BŪSTO POREIKIS. Bendras socialinio būsto poreikis 2024 m. siekė apie 22,7 tūkst. ir nuo 2017 m. padidėjo 4 proc. arba beveik 900 šeimų. Socialinio būsto poreikio patenkinimas išaugo labiau, nes nuo 2017 m. besinuomojančių socialinį būstą skaičius padidėjo ketvirtadaliu, o laukiančiųjų sumažėjo 13 proc. 2024 m. patenkinta kiek daugiau nei pusė socialinio būsto poreikio.

[206] Šis rodiklis parodo, kokia būstų dalis yra pritaikyta žmonėms su negalia (t. y. būstas specialiai modifikuotas arba pritaikytas pagal neįgaliųjų poreikius: pavyzdžiui, įrengtos rampos, platesnės durų angos, pritaikytas vonios kambarys, turėklai, pakeltas / žemintas aukštų lygis ir pan.). Interpretuojama taip – kuo šis rodiklis didesnis, tuo daugiau asmenų, turinčių poreikį būsto pritaikymui, šis poreikis patenkintas. Rodiklis išskaidomas pagal gyvenvietes į tris grupes: pagal miestą ir kaimą atskirai ir kartu.
[207] Socialinės apsaugos ir darbo ministerija. Neįgaliųjų reikmėms pritaikytų būstų dalis, palyginti su visais sąlygas atitinkančiais prašymais pritaikyti būstą neįgaliesiems. Prieiga internetu: https://qlik–public.socmin.lt/sense/app/3b7d2f59–5a02–4f21–87aa–e92332d457d7/sheet/4dc8db21–cd1c–4e1e–80e4–adc10f1be814/state/analysis
[208] Socialinės apsaugos ir darbo ministerija. Neįgaliųjų reikmėms pritaikytų būstų dalis, palyginti su visais sąlygas atitinkančiais prašymais pritaikyti būstą neįgaliesiems. Prieiga internetu: https://qlik–public.socmin.lt/sense/app/3b7d2f59–5a02–4f21–87aa–e92332d457d7/sheet/4dc8db21–cd1c–4e1e–80e4–adc10f1be814/state/analysis



103 paveikslas. Socialinio būsto paklausos Lietuvoje rodikliai
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis Socialinės paramos informacinės sistemos[209] duomenimis

SAVIVALDYBĖS NUOSAVYBĖS BŪSTŲ DALIS (LYGINANT SU VISU BŪSTO FONDU). Savivaldybės nuosavybės būstai (įtraukiant socialinius būstus) Lietuvoje sudaro apie 1,5 proc. Ši dalis sumažėjo nuo 2014 m., kai sudarė apie 2 proc. Dar kiek daugiau nei 0,1 proc. sudaro valstybės nuosavybės būstai.

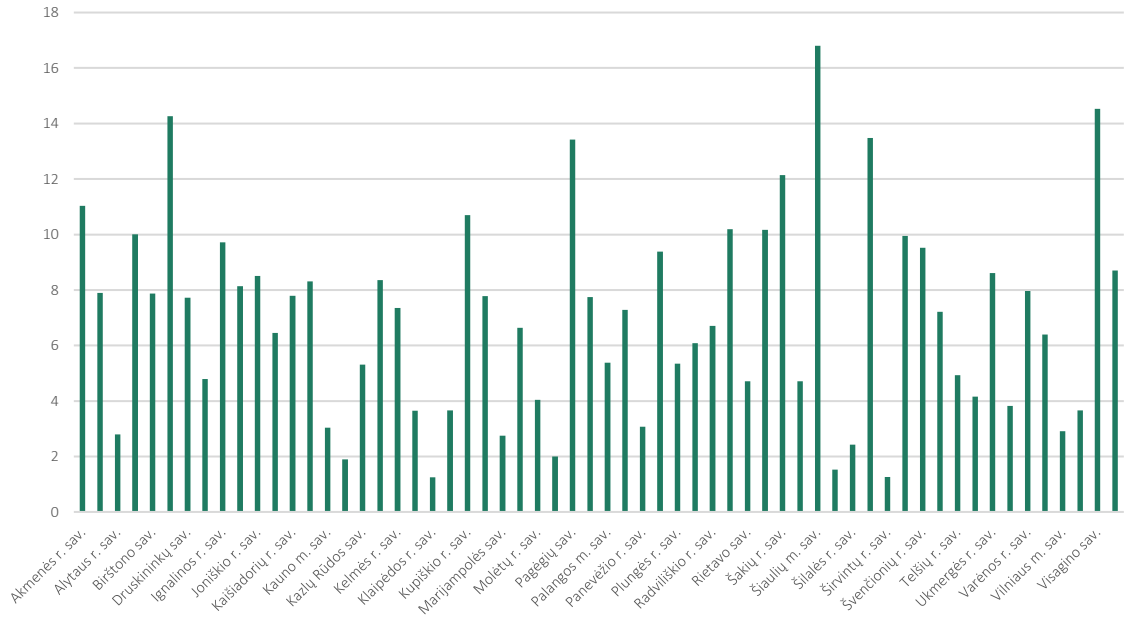


104 paveikslas. Būstų struktūra pagal nuosavybės formą
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP duomenimis[210]

IŠLAIDŲ UŽ BŪSTO ŠILDYMĄ IR VANDENĮ KOMPENSACIJŲ GAVĖJAI. Pastebima, kad 2024 m. daugumoje savivaldybių kompensacijas gavo apie 6-8 proc. asmenų. Šiaulių m. ši dalis siekė daugiau nei 15 proc., o kai kuriose savivaldybėse, ypač žiedinėse, nesiekė nė 2 proc.

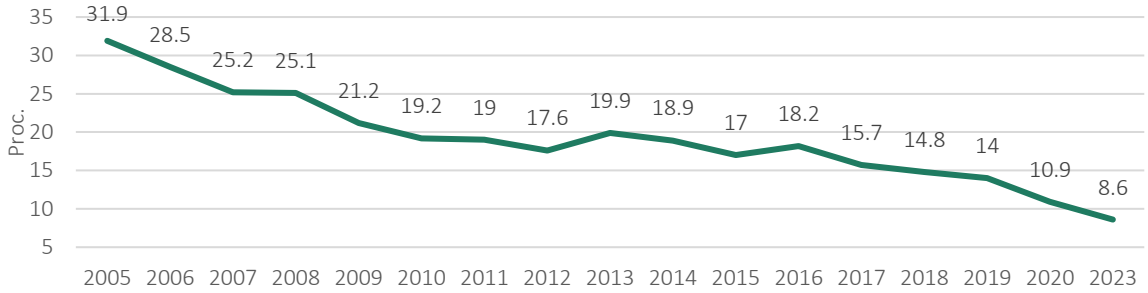
[209] Socialinės paramos informacinė sistema. Skurdo mažinimas. Pagalba. Būstas. Prieiga internetu: https://qlik–public.socmin.lt/sense/app/3b7d2f59–5a02–4f21–87aa–e92332d457d7/sheet/5e83052e–3183–4e3b–9da2–2be2f98853d3/state/analysis

[210] OSP. Būstų skaičius metų pabaigoje. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu–rodikliu–analize?hash=95cdb4ba–92fd–4d25–acba–aad5d2a5ca2c



105 paveikslas. Išlaidų už būsto šildymą ir vandenį kompensacijų gavėjai/1000 gyventojų
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis SADM duomenimis

ASMENŲ, GYVENANČIŲ PRASTOS BŪSTO KOKYBĖS SĄLYGOMIS, DALIS LIETUVOJE[211]. Pastebima ilgalaikė rodiklio mažėjimo tendencija – nuo 2005 m. iki 2023 m. rodiklis sumažėjo beveik 4 kartus, t. y. nuo 31,9 proc. iki 8,6 proc. Šio rodiklio mažėjimas gali būti siejamas su gerėjančia pastatų kokybe dėl padidėjusių statybos tempų[212], augančiomis gyventojų pajamomis ir darbo užmokesčiu[213;214], kas leidžia gyventojams gerinti savo būsto sąlygas. **Taigi, per 17 m. Lietuvoje ženkliai sumažėjo asmenų, gyvenančių prastos būsto kokybės sąlygomis.**



106 paveikslas. Asmenų, gyvenančių prastos būsto kokybės sąlygomis, dalis Lietuvoje[215]
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[216] duomenimis

[211] Rodiklis parodo, kokia dalis gyventojų nurodė gyvenanti netinkamomis sąlygomis (t. y. varvantis stogas, drėgnos (šlapios) sienos, netinkamas pamatas / grindys, ar pan.), ir yra išreiškiamas procentine dalimi. Rodiklio reikšmė gaunama iš apklausos duomenų, pagal apklausos klausimą, ar namų ūkis patiria bent vieną iš nurodytų būsto kokybės trūkumų. Interpretuojama, kad kuo didesnis rodiklis, tuo didesnė dalis žmonių gyvena prastuose būstuose.

[212] OSP duomenimis, nuo 2011 m. iki 2020 m. Lietuvoje leistų statyti būstų skaičius padidėjo nuo 7290 iki 15 000, o baigtų statyti būstų skaičius – nuo 5066 iki 13 881 būstų. OSP. Statyba. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/verslas–lietuvoje–2021/statyba

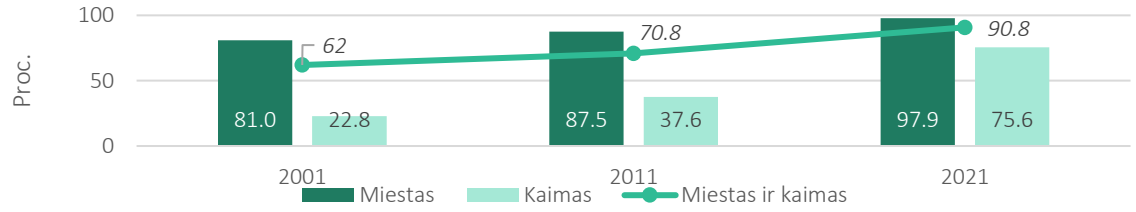
[213] Palyginimui, per 2022 m. Lietuvoje vidutinis mėnesinis bruto atlyginimas padidėjo 13,3 proc. nuo 2021 m.
OSP. Vidutinis mėnesinis darbo užmokestis. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/verslas–lietuvoje–2023/vdu

[214] OSP. Vidutinio darbuotojų skaičiaus pasiskirstymas ir vidutinis mėnesinis darbo užmokestis. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/archyvas–temines–lenteles–verslo–struktura–ir–finansai

[215] 2021–2022 m. šiam rodikliui duomenys nebuvo pateikti.

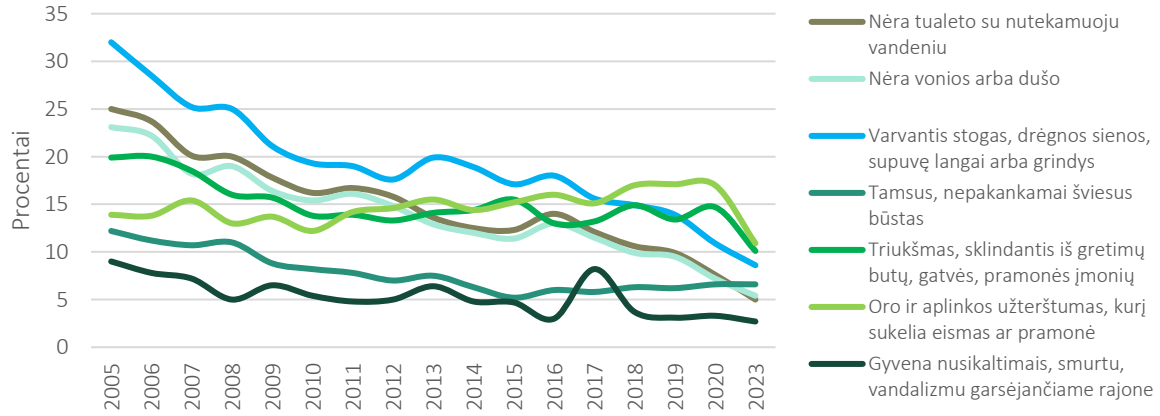
[216] Eurostat. Total population living in a dwelling with a leaking roof, damp walls, floors or foundation, or rot in window frames or floor. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_MDHO01/default/table

Įprastinių būstų, turinčių patogumus, dalis[217]. Esminiais patogumais per 20 m. (2002-2022 m.) Lietuvoje tapo aprūpinta absoliuti dauguma miesto ir trys ketvirtadaliai kaimo vietovių būsto. Ryškiausias pokytis fiksuojamas kaime – per 20 metų rodiklis padidėjo daugiau nei 3 kartus. Šie duomenys rodo, kad Lietuvoje per 2 dešimtmečius gyvenimo sąlygos būstuose ženkliai pagerėjo, ypač kaime. Šie pokyčiai gali būti siejami su augančiomis namų ūkių pajamomis[218], naujos statybos pastatų skaičiaus augimu[219]. Kita vertus, išlieka poreikis pritaikyti senesnį būsto fondą kaimo vietovėse įrengiant esminius patogumus, tokius kaip vandens ir nuotekų sistema ar šildymas.



107 paveikslas. Įprastinių būstų, turinčių patogumus, dalis Lietuvoje
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[220][221] duomenimis

Asmenys, susiduriantys su būsto ir gyvenamosios aplinkos problemomis. 2005–2023 m. nustatytos gerėjančios būsto ir gyvenamosios aplinkos sąlygos. Ryškiausias pokytis nustatytas dėl techninių būsto konstrukcijų (t. y. varvantis stogas, drėgnos sienos, supuvę langai arba grindys). Dalis asmenų, susiduriančių su šiomis problemomis, sumažėjo 23,4 proc. punktais (nuo 32 proc. iki 8,6 proc.). Pažymėtina, kad toks reikšmingas rodiklių gerėjimas rodo gerėjančią būsto kokybę ir gyvenimo sąlygas, mažesnę gyventojų patiriamą fizinę bei finansinę naštą dėl būsto remonto ir priežiūros, taip pat prisideda prie geresnės sveikatos, saugumo ir bendros gyvenimo kokybės.



108 paveikslas. Asmenys, susiduriantys su būsto ir gyvenamosios aplinkos problemomis, proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[222] duomenimis

[217] Rodiklis parodo, kokia dalis įprastinių (tradicinių) būstų turi esminius patogumus, užtikrinančius komfortišką gyvenimą. Įprastinis būstas gali būti: vieno buto namas, butas dviejų butų name, butas gyvenamajame name ar negyvenamajame pastate. Į patogumus įeina: vandentiekis, vonios ar dušo kabina, tualetas su vandens nuleidimo sistema, centrinis šildymas. Rodiklis apskaičiuojamas išreiškiant tradicinių būstų, turinčių patogumus, skaičiaus ir įprastinių būstų skaičiaus santykį.

[218] OSP. Vidutinio darbuotojų skaičiaus pasiskirstymas ir vidutinis mėnesinis darbo užmokestis. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/archyvas-temines-lenteles-verslo-struktura-ir-finansai

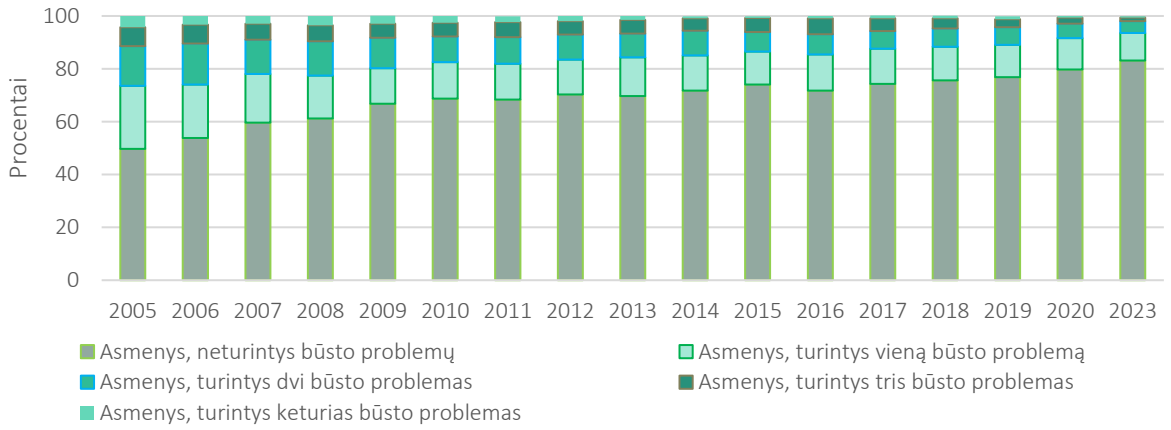
[219] remiantis OSP duomenimis, baigtų statyti būstų skaičius 2011–2020 m. padidėjo nuo 5066 iki 13 881 būstų. Šaltinis: OSP. Statyba. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/verslas-lietuvoje-2021/statyba

[220] OSP. Tradicinių būstų, turinčių patogumus, skaičius. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=b3226659-2cc2-4261-9012-c3be42f992fc

[221] OSP. Įprastinių būstų skaičius. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=8ca4be76-ebed-44da-83d3-49a3a9b2966c

[222] OSP. Asmenys, susiduriantys su būsto ir gyvenamosios aplinkos problemomis. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=23d50080-e626-4738-af5e-a1672d4b3b03

Asmenų pasiskirstymas pagal būsto problemų, su kuriomis susiduria namų ūkis, skaičių. 2005–2023 m. laikotarpiu asmenų dalis, turinti vieną iš būsto problemų[223], sumažėjo 33,4 proc. Fiksuojama, jog tokių būstų dalis viršija 16 proc. viso būstų fondo. Didėjanti asmenų, nesusiduriančių su būsto problemomis, dalis rodo nuoseklų gyvenimo kokybės ir būsto sąlygų gerėjimą - tai leidžia daryti prielaidą, kad mažėja būsto nepritekliaus mastas ir stiprėja namų ūkių galimybės gyventi saugioje bei higienos standartus atitinkančioje aplinkoje.



109 paveikslas. Asmenų pasiskirstymas pagal būsto problemų, su kuriomis susiduria namų ūkis, skaičių, proc.
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis OSP[224] duomenimis

Apibendrinant aplinkosaugos ir socialinius rodiklius, darytina išvada, jog reikšminga dalis namų ūkių gyvena būstuose, kuriuose neužtikrinamos tinkamos gyvenimo sąlygos:

- Didelis renovuotino būsto fondo mastas – renovuotinų gyvenamųjų pastatų fondą sudaro 472,7 tūkst. pastatų. Tai rodo, kad reikšminga būsto fondo dalis vis dar neatitinka tinkamų gyvenimo sąlygų energetinio efektyvumo požiūriu.
- Socialinio būsto dalis bendrame būsto fonde yra labai maža – socialinis būstas sudaro mažiau nei 1 proc. viso būsto fondo. Tai patvirtina, kad pažeidžiamoms socialinėms grupėms tinkamo būsto pasiūla nėra pakankama.
- Dalis gyventojų vis dar gyvena prastos būsto kokybės sąlygomis – nors prastos būklės būste gyvenančių asmenų reikšmingai sumažėjo, 8,6 proc. asmenų vis dar gyvena turėdami tokių problemų būste kaip varvantis stogas, drėgnos sienos, supuvę langai arba grindys.
- Didelė dalis namų ūkių negali sau leisti pakankamai šildyti būsto – apie 18 proc. asmenų 2024 m. gyveno namų ūkiuose, kurie dėl pinigų stokos negalėjo sau leisti pakankamai šildyti būsto. Tarp asmenų, kurių pajamos yra mažesnės nei 60 proc. vidutinių ekvivalentinių pajamų, pakankamai šildyti būsto negali sau leisti apie 33,8 proc. asmenų, lyginant su 13,8 proc. daugiau nei 60 proc. vidutinių ekvivalentinių pajamų uždirbančiais namų ūkiais.
- Daugiau nei ketvirtadalis asmenų gyvena perpildytais laikomuose būstuose – 2024 m. apie 26 proc. asmenų gyveno perpildytais laikomuose būstuose. Šis rodiklis buvo blogesnis miestuose nei kaimuose (atitinkamai 30,1 proc. ir 18,1 proc. asmenų). Remiantis Gyventojų pajamų ir būsto sąlygų tyrimo duomenimis, 320,2 tūkst. namų ūkių yra perpildyti.
- Daugiau nei 50 proc. prašymų dėl būsto pritaikymo buvo nepatenkinti – neįgaliųjų reikmėms pritaikytų būstų dalis nuo prašymų pritaikyti 2024 m. buvo 47,3 proc. ir mažėjo, palyginus su ankstesniais metais.

[223] Būsto problemos – nėra tualeto su nutekamuoju vandeniu, nėra vonios arba dušo, varvantis stogas, drėgnos sienos, supuvę langai arba grindys, tamsus, nepakankamai šviesus būstas
[224] OSP. Asmenų pasiskirstymas pagal būsto problemų, su kuriomis susiduria namų ūkis, skaičių. Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=db02ae62-ff53-4c75-97e3-becb18f6f8ca

- Apie ketvirtadalis būstų kaimo vietovėse neturi patogumų – 2021 m. surašymo duomenimis, apie 24,4 proc. būstų kaimo vietovėse neturėjo patogumų.

2.2. Būstų pasiskirstymo situacijos veiksniai

Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.2 punkto 2.3. papunkčio detalizuojančius klausimus:

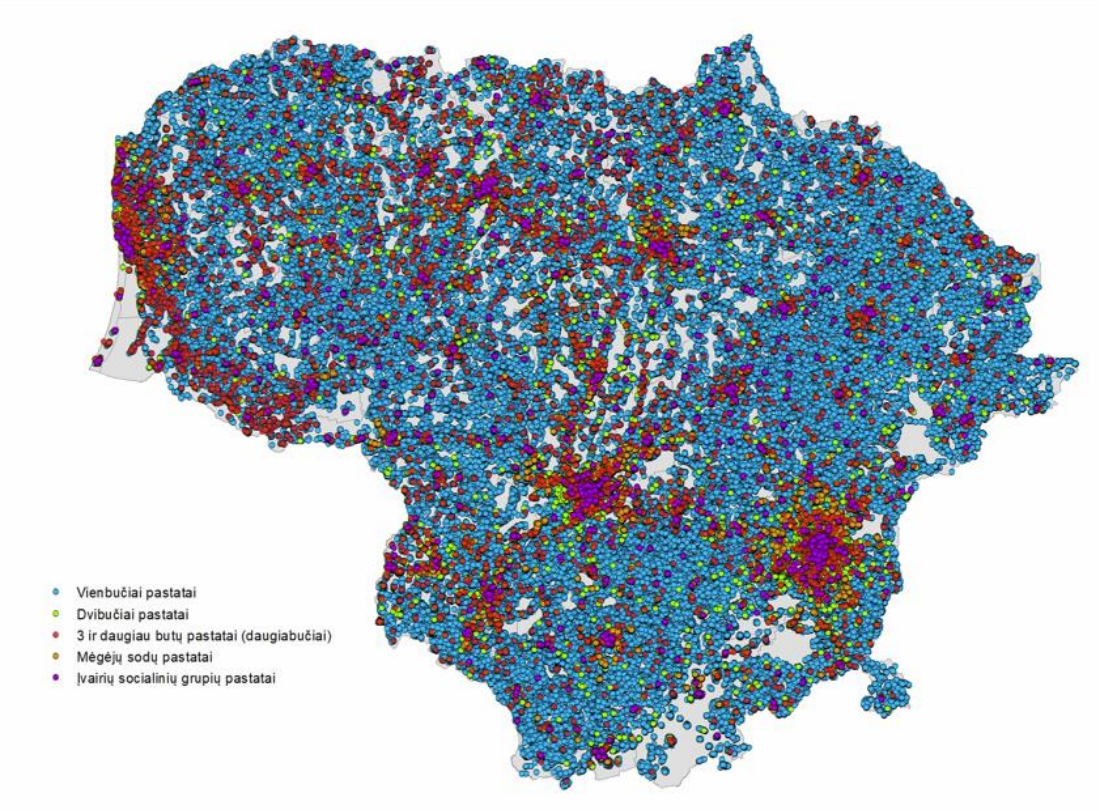
- Kokie veiksniai daro įtaką tam tikrų būstų koncentracijai?
- Ar tam tikrų būstų pasiskirstymas sukelia segregaciją ar stigmatizaciją?

VEIKSNIAI, DARANTYS ĮTAKĄ (LEMIANTYS) TAM TIKRŲ BŪSTŲ KONCENTRACIJAI. Esamo būsto fondo pasiskirstymui Lietuvos teritorijoje esminę įtaką turi iš ankstesnių laikotarpių paveldėtas būsto fondas bei po Nepriklausomybės atgavimo pastatyto būsto pasiskirstymas, nulemtas nekilnojamojo turto rinkos vystymosi nuo 1990 metų.

Sovietinės okupacijos laikotarpiu (1940-1990 m.) pastebima sparti urbanizacija, kuri Lietuvos teritorijoje buvo įgyvendinama hierarchiniu principu planuojant gyvenviečių ir miestų tinklą atsižvelgiant į planinės ekonomikos poreikius. Sovietų Sąjungoje naudotas socioekonominis modelis ribojo laisvą namų ūkių migraciją tarp gyvenviečių bei kontroliavo gyventojų pasiskirstymą tarp gyvenviečių, siekiant užtikrinti pakankamą darbo jėgos išteklių kiekį vietovėje esančios ekonominės veiklos, t. y. kolektyvinio žemės ūkio ar pramonės, įstaigoms.[225] Geografiniu atžvilgiu šis urbanizacijos procesas, atsispyręs nuo ikikarinio ir tarpukario Lietuvos gyvenviečių (bažnytkaimių, miestelių, miestų) tinklo, įtvirtino nepriklausomos Lietuvos paveldėtą gyvenviečių tinklą. Pažymėtina, jog sovietinio režimo politika taip pat rėmėsi masinio būsto aprūpinimo tikslais, kurie prioretizavo daugiabučių gyvenamųjų pastatų statybą ne tik didmiesčiuose ar rajonų centruose, tačiau ir miesteliuose (kolūkinėse gyvenvietėse); savo ruožtu, individuali statyba buvo ribojama ir leidžiama tik miesteliuose ir kaimo vietovėse. Galiausiai, okupacijos laikotarpiu vykdyta kolektyvizacijos ir melioracijos politika sumažino sodybų ir vienkiemių skaičių ir pasiskirstymą kaimo vietovėse, sustiprindama gyventojų koncentraciją miesteliuose ir vidutinio dydžio miestuose.

Po Nepriklausomybės atgavimo atsiradus rinkos ekonomikos procesams bei laisvam gyventojų judėjimui, pasireiškė gyventojų migracija į ekonomiškai aktyvesnius regionus, kas lemia, jog naujai statomo būsto koncentracijai šalies mastu įtakos turi darbo rinka ir pajamos. Pastebimas vienam gyventojui tenkančio naudingojo gyvenamojo ploto didėjimas po 1990 m. susijęs tiek su bendru šalies gyventojų skaičiaus sumažėjimu, tiek su nauja būsto statyba. Gyvenviečių vystymuisi ar traukimuisi didelę įtaką turi darbo pasiūlos pobūdis: didesnis aukštos kvalifikacijos darbuotojų poreikis ir didesni atlyginimai sutelkia daugiau gyventojų, o tai savo ruožtu generuoja didesnę būsto paklausą. Šis gyventojų persiskirstymas sukelia spaudimą NT rinkai (per būsto ir nuomos kainos pokyčius) ekonomiškai aktyviuose regionuose.

[225] A.Žilys. Moderniosios Lietuvos urbanizacijos raida: Būsto, teritorinio ir regioninio planavimo politika vėlyvojo sovietmečio ir ankstyvosios Lietuvos nepriklausomybės periodu (1987–1997 m.). Prieiga internetu: https://doi.org/10.5755/j01.ppaa.18.3.24718



110 paveikslas. Būstų koncentracija Lietuvoje
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis RC duomenimis

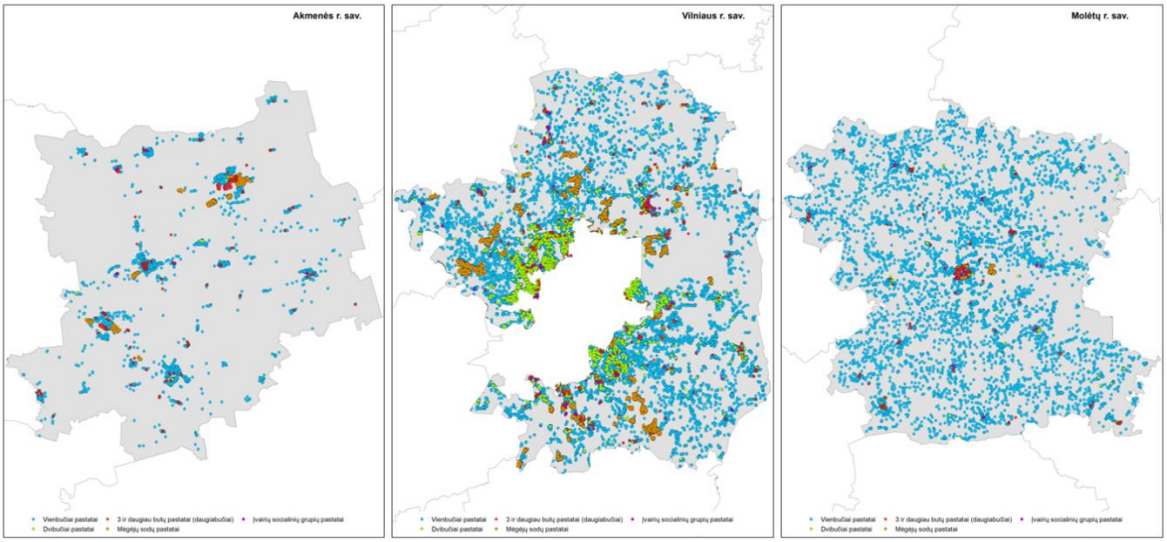
Šalies mastu išskirtinos tokios būsto fondo kaitos tendencijos:

- individualių gyvenamųjų namų statyba, miestų ir žiedinių rajonų savivaldybėse pasireiškianti per kolektyvinių sodų ar žemės ūkio teritorijų konversija į gyvenamuosius kvartalus (nauja plėtra), kitose savivaldybėse vykstanti perstatant senus pastatus ar taip pat užstatant naujas teritorijas. Individualių gyvenamųjų namų statyba Nepriklausomybės laikotarpiu įgyvendinta tiek asmeninėmis namų ūkio pastangomis (naudojant sukauptus finansinius resursus, neretai atliekant statybos darbus savo jėgomis, įsigyjant ar paveldint žemės sklypą), tiek įsigyjant būstą NT rinkoje (būstą plėtoja vystytojas įsigytame žemės sklype, miestų savivaldybių periferijose ir žiedinių rajonų savivaldybių teritorijose šalia didžiųjų miestų ribų).
- naujų daugiabučių pastatų statyba (pirminės NT rinkos vystymas), pasižymintis koncentracija didžiuosiuose šalies miestuose. Nauji daugiabučių projektai statomi neužstatytose ar pramonei nebenaudojamose užstatytose teritorijose įgyvendinant teritorijų konversiją. Ši būsto plėtra yra segmentuota – vystomo būsto pobūdį ir kainą lemia sklypo vieta mieste, pastato kokybiniai parametrai, susisiekimo galimybės, gyvenamojo rajono prestižas.
- iki Nepriklausomybės laikotarpio statyto būsto fondo modernizacija (atnaujinimas), kuri yra įgyvendinama būsto savininkų apsisprendimu su valstybės pagalba padengiant dalį ar visą modernizacijos darbų (pastato apšiltinimo, inžinerinių tinklų atnaujinimo) kainos. Daugiabučių pastatų renovacija savivaldybėse įgyvendinama netolygiai; šiame procese pastebimas menkas NT vystytojų įsitraukimas.
- dalis pastatų, ypatingai provincijoje, tampa apleisti ar nugriaunami nebelikus gyventojų (ištuštėjus namų ūkiui), dėl prastos pastato būklės ar energinio neefektyvumo bei menkos pastato vertės NT rinkoje jo atnaujinimo atžvilgiu (atnaujinimo rentabilumo).

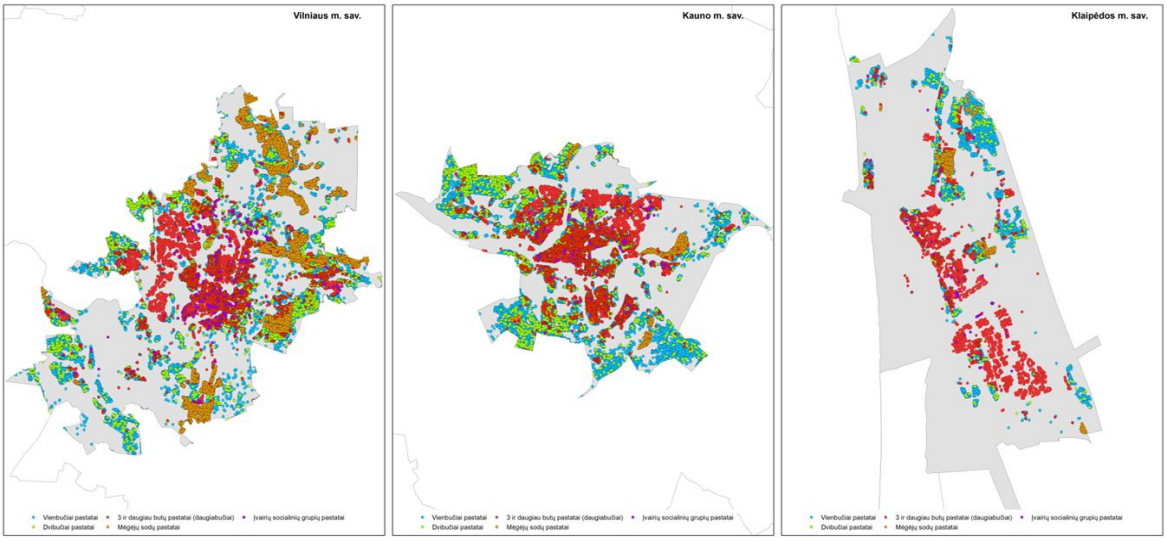
Miestuose veikianti nekilnojamojo turto rinka yra segmentuota pagal skirtingų miesto dalių ekonominį ar socialinį patrauklumą. Aukštesnes pajamas gaunantiems gyventojams yra labiau prieinamas ekonomiškai patraukliose miesto dalyse (arčiau centro, kultūros traukos ar gamtos objektų) esantis aukštesnės kainos būstas. Kita vertus, mažesnėmis pajamomis disponuojantiems gyventojams prieinamas būstas yra toliau nuo

miesto centro esančiuose masinės statybos daugiabučių rajonuose (senesnės statybos ar naujai statomuose daugiabučiuose pastatuose) ar užmiesčio teritorijose vystomuose individualių, sublokuotų ar mažesnio aukštingumo daugiabučiuose pastatuose. Rinkos dalyvių (būsto vystytojų ir pirkėjų) ekonominė logika bei finansinės namų ūkių galimybės įsigyti būstą turi įtakos gyventojų pasiskirstymui urbanizuotose teritorijose. Šios tendencijos gali turėti įtaką besiklostantiems gyventojų persiskirstymo ar net segregacijos procesams ekonominiu, amžiaus, tautybės atžvilgiu.

Socialiniai veiksniai taip pat turi įtakos būstų koncentracijai. Šie veiksniai siejami su gyventojų sudėtimi (pvz., amžius, šeimos tipas, profesija ir pan.), gyvenimo būdu ir socialiniu statusu. Skirtingos amžiaus grupės ar šeimų tipai renkasi skirtingo tipo būstus – pavyzdžiui, jaunimas dažniau gyvena nuomojamuose butuose, o šeimos su vaikais renkasi didesnius butus arba individualius namus. Panašaus socialinio ar ekonominio statuso žmonių koncentraciją tose pačiose teritorijose nulemia tiek galimybės įpirkti būstą, pvz. prestižiniais laikomuose rajonuose (aukštas pajamas gaunančių gyventojų koncentracija), tiek tam tikros amžiaus grupės apsirūpinimo būstu pobūdis (pvz. įsigyjant/paveldint žemės sklypą užmiestyje ir statantis būstą savarankiškai).



111 paveikslas. Būstų koncentracija pagal pastato tipą pavyzdinėse Lietuvos savivaldybėse
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis RC duomenimis



112 paveikslas. Būstų koncentracija pagal pastato tipą Lietuvos didžiuosiuose miestuose
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis RC duomenimis

Kitas veiksnys, kuris gali daryti įtaką būstų koncentracijai, – geografinis ir infrastruktūrinis. Tai sietina su vietos fizinėmis savybėmis ir susisiekimo galimybėmis, kurios formuoja būsto tipų išsidėstymą, t. y. gyvenvietės ar rajonai arčiau svarbių kelių, prekybos bei paslaugų centrų turi intensyvesnį daugiabučių ar tankiai užstatytą būstą, o atokesnėse vietose, toliau nuo transporto mazgų, dažniau vyrauja individualūs namai ar mažesnio tankumo užstatymas (pvz., Klaipėdos miestas, kurio centrinėje dalyje yra didesnė būsto koncentracija dėl geresnio susisiekimo, o miesto pakraščiuose yra mažesnio gyventojų tankumo rajonai[226]).

Istoriniai veiksniai lemia esamą būstų koncentraciją dėl skirtingų miesto plėtros etapų ir ankstesnių politinių sprendimų. Skirtingais laikotarpiais suformuoti masinės ar individualios statybos gyvenamieji rajonai suformavo segmentuotą gyvenviečių struktūrą ir būsto tipų pasiskirstymą. Pavyzdžiui, sovietmečiu Lietuvoje masiškai statytuose daugiabučių mikrorajonuose dominuoja blokiniai daugiabučiai, o individualios statybos pastatų yra itin mažai. Kita vertus, naujai besiformuojančiuose individualios statybos kvartaluose (pvz. buvusios kolektyvinių sodų teritorijos) vyrauja ekstensyvaus užstatymo pastatai. Tiek istorinė būsto statybos politika, tiek šiuo metu besivystanti būsto plėtra nulemia tam tikros būsto rūšies koncentraciją tam tikrose miesto dalyse. Pažymėtina, jog tiek daugiabučių teritorijos, tiek individualių namų teritorijos pasižymi tam tikrų amžiaus grupių (daugiabučių rajonuose daugiau vyresnio amžiaus gyventojų, individualių namų ir naujų daugiabučių pastatų teritorijose – jaunesnių gyventojų) koncentracija, kuri susijusi su įsikraustymu į konkretų būstą būsto pastatymo laikotarpiu ir mažu gyventojų, ypač vyresnio amžiaus, mobilumu būsto atžvilgiu.

SEGREGACIJA IR STIGMATIZACIJA. Esminiai ekonominiai ir socialiniai visuomenės pokyčiai sukelia tam tikrus erdvinius pokyčius. Kai gyvenamoji vieta vis labiau siejasi su pajamomis ir užimtumo galimybėmis, o rajonų socialinis „profilis“ tampa labiau homogeniškas, kyla segregacijos rizika. Lietuvoje segregacijos atvejai ryškiausiai matomi didmiesčiuose, kur darbo vietų koncentracija ir atlyginimų skirtumai kuria netolygias būsto rinkos sąlygas ir skirtingas gyventojų persikėlimo trajektorijas (pvz., naujai pastatytame Vilniaus miesto Paupio rajone pastebima aukštas pajamas gaunančių namų ūkių koncentracija[227]).

Vis dėlto remiantis A. Žilio atliktu tyrimu, Lietuvos miestuose neegzistuoja tokia ryški segregacija kaip Vakarų Europos miestuose[228]. Tyrimo autorius konstatavo, kad didmiesčiuose toliau nuo miesto centro esantys gyvenamieji rajonai ir priemiesčiai tampa labiausiai segreguoti pagal amžių: darbo klasės tipo rajone gyvena senėjanti populiacija, o priemiesčiuose – jaunėjanti (šeimos su mažais vaikais). Miesto centras ir arčiau centro esantys daugiabučių rajonai išlieka rezidenciškai įvairios (heterogeniškos) miesto vietos, jose taip pat neįžvelgiama aukštesnių segregacinių rodiklių (vertinami individualūs asmens sociodemografiniai ypatumai).

Tyrimas atskleidė, kad daugiabučių rajonų gyventojai yra labiau linkę tapatintis su žemesniu socialiniu sluoksniu, o miesto centro gyventojai – su aukštesniu socialiniu sluoksniu, t. y. miesto centre gyvena labiau į socialinį mobilumą linkusios šeimos (turinčios mažiau vaikų), o tolimesnių rajonų daugiabučiuose – daugiau senesnių asmenų, kurie nėra itin socialiai mobilūs. Atitinkamai, miestų centrai darosi ne tik jaunų žmonių, bet ir viduriniosios klasės rezidencijos vieta, kur įsikuria karjeristai[229]. Taigi, tam tikrų būstų pasiskirstymas gali prisidėti prie segregacijos ir stigmatizacijos, tačiau Lietuvoje šie procesai nėra tokie ryškūs kaip Vakarų Europos miestuose.

Atsižvelgiant į tai, teritorijų planavimo ir būsto politikos priemonės turėtų būti orientuotos ne tik į būsto pasiūlos didinimą, bet ir į socialiai mišrių gyvenamųjų teritorijų formavimą. Socialinis, savivaldybės ir prieinamas savivaldybės būstas neturėtų būti koncentruojamas atokiose ar monofunkcinėse teritorijose, kuriose ribotas darbo vietų, ugdymo įstaigų, viešojo transporto, viešųjų erdvių ir kitų paslaugų

[226] E. Ramanauskas, A. Bukantis, L. Dringelis, G. Kaveckis, G. Jonkutė-Vilkė. Urban Environment and Structure of Lithuanian Cities: Their Assessment in the Context of Climate Change and Other Potential Threats (2025). Prieiga internetu: https://www.mdpi.com/2073-445X/14/9/1759

[227] A. Pūraitė. Būstas yra ne tik prekė, bet ir teisė. Apie Vilniaus kaitą su sociologu Tadu Šarūnu. Prieiga internetu: https://nara.lt/en/articles-lt/bustas-yra-ne-tik-preke-bet-ir-teise-paupys-tadas-sarunas

[228] A. Žilys. Rezidencinė diferenciacija ir skirtumai Lietuvos moderniajame mieste: (po)sovietinis ar Vakarų miestas? Prieiga internetu: https://culturesociety.vdu.lt/wp-content/uploads/2014/04/5.Zilys_Rezidencine_diferenciacija_ir_skirtumai_Lietuvos_mo.pdf

[229] Ten pat

pasiekiamumas. Priešingai, šie būsto segmentai turėtų būti integruojami į mišrios paskirties ir mišraus pajamų lygio gyvenamąsias teritorijas, siekiant mažinti socialinės atskirties ir stigmatizacijos riziką.

Vienas iš galimų instrumentų – dalies prieinamo būsto integravimas į privačius naujos statybos projektus, taikant teritorijų planavimo, infrastruktūros finansavimo ar viešojo ir privataus sektorių partnerystės priemones. Tokiu būdu socialinis ir savivaldybės būstas būtų plėtojamas kartu su rinkos būstu, o ne atskirose teritorijose. Toks modelis padėtų formuoti socialiai įvairesnes bendruomenes, mažintų teritorinę segregaciją ir užtikrintų geresnę prieigą prie darbo vietų, švietimo, viešojo transporto bei kitų viešųjų paslaugų.

Apibendrinant atliktą analizę, galima teigti, kad esminę įtaką dabartinei būsto struktūrai daro sovietmečiu suformuotas gyvenviečių tinklas ir masinės daugiabučių statybos politika, kuri lėmė didelę daugiabučių koncentraciją miestuose ir miesteliuose bei ribojo individualią statybą. Po 1990 m. būsto fondo kaita vis labiau priklausė nuo rinkos ekonomikos veiksnių – darbo vietų koncentracijos, gyventojų pajamų, migracijos į ekonomiškai aktyvesnius regionus bei nekilnojamojo turto rinkos vystymosi. Šie procesai skatina naujo būsto statybą didžiuosiuose miestuose ir jų priemiesčiuose, o mažesnėse savivaldybėse dalis būsto fondo nyksta ar praranda ekonominę vertę. Taip pat reikšmingą įtaką būsto tipų koncentracijai daro teritorijų planavimas, infrastruktūros prieinamumas, gyvenamosios aplinkos patrauklumas bei skirtingų gyventojų grupių būsto pasirinkimo modeliai.

Vertinant būsto pasiskirstymo poveikį segregacijai ir stigmatizacijai, galima konstatuoti, kad tam tikrų gyventojų grupių koncentracija skirtingose miesto ar gyvenvietės dalyse gali formuoti segregacijos prielaidas. Didmiesčiuose būsto rinkos segmentacija pagal kainą ir vietą lemia, kad aukštesnių pajamų gyventojai dažniau koncentruojasi ekonomiškai patraukliose teritorijose, o mažesnes pajamas gaunantys gyventojai – senesnės statybos daugiabučių rajonuose ar periferinėse teritorijose. Tačiau tyrimai rodo, kad Lietuvoje šie procesai nėra tokie ryškūs kaip daugelyje Vakarų Europos miestų, o miesto centrinės ir kai kurios daugiabučių teritorijos išlieka socialiai heterogeniškos. Vis dėlto amžiaus struktūros skirtumai, priemiesčių plėtra ir skirtingų pajamų grupių gyvenamosios vietos pasirinkimas gali stiprinti tam tikras erdvines socialinės diferenciacijos tendencijas.

Atsižvelgiant į tai, teritorijų planavimo ir būsto politikos priemonės turėtų siekti subalansuotos gyvenamosios aplinkos plėtros, skatinant skirtingų socialinių grupių integraciją ir vengiant vienalyčių gyvenamųjų teritorijų formavimo. Ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas socialinio ir savivaldybių būsto plėtrai, siekiant, kad tokie būstai būtų integruojami į įvairialypes gyvenamąsias teritorijas ir neformuotų socialinės atskirties ar stigmatizacijos židinių.

2.3. Pagrindinės būsto prieinamumo problemos savivaldybėse

Remiantis būsto rinkos ir prieinamumo situacijos analize Lietuvoje, išskiriamos pagrindinės būsto prieinamumo problemos, kurių aktualumo lygis varijuoja priklausomai nuo savivaldybių grupės. Įvardijamos problemos yra susijusios tiek su fiziniu būsto pakankamumu, tiek su ekonominiu įperkamumu, tiek su pačių būstų kokybe.

RIBOTOS BŪSTO ĮSIGIJIMO GALIMYBĖS, SPRAGA TARP SOCIALINIO IR RINKOS BŪSTO. **Problema aktualiausia kurortinių, žiedinių ir didmiesčių savivaldybių grupėms.**

- Šalies didžiuosiuose miestuose ir kurortuose būsto kainos ženkliai viršija šalies vidurkį, todėl būsto įperkamumas nėra aukštas pagal ilgo taupymo laikotarpio būstui įsigyti ir pirkimo-pardavimo sandorių kainų rodiklius. Žiedinėse savivaldybėse kainos mažesnės, tačiau būsto sandorių kainų augimas yra sparčiausias. Be to, ypač Vilniaus r. sav., itin reikšmingai sumažėjo įperkamumas (vidutinės būsto kainos padidėjo daug sparčiau nei vidutinis darbo užmokestis). Aplinkinėse savivaldybėse kainos taip pat didėja dėl migracijos iš miestų, tačiau išlieka mažesnės. Pramoniniuose miestuose, mažesnėse savivaldybėse įperkamumo skirtumai paprastai mažesni, bet jie vis tiek juntami dėl mažesnių gyventojų pajamų.

- Dėl didžiausios būstų nuomai paklausos didmiesčių ir kurortų savivaldybėse nuomos rinkos kainos yra didžiausios. Verta pažymėti, kad registruojamos nuomos kainos neatspindi realios nuomos rinkos situacijos, kadangi Aruodas.lt skelbiamos būstų nuomai kainos yra vidutiniškai trečdaliu didesnės nei RC, ypač dideli skirtumai atsispindi kurortinių savivaldybių atžvilgiu.

BŪSTO IŠLAIKYMO SUNKUMAI, PER DIDELĖ BŪSTO IŠLAIKYMO NAŠTA. Problema aktualiausia mažųjų savivaldybių grupei. Remiantis tokiais būsto prieinamumo ekonominiais rodikliais kaip būsto išlaidų pertekliaus lygis, matoma, kad kaimiškose vietovėse patiriama didesnė finansinė būsto išlaidų našta – 2024 m. ji yra beveik dvigubai didesnė nei miesto vietovėse. Tai atsispindi ir analizuojant B tikslinės grupės, kurios gyvenamoji vieta dažniau yra kaimo vietovėse, finansinę padėtį – 80 proc. šiai grupei priklausančių namų ūkių neturi santaupų net nedidelėms netikėtoms išlaidoms (A ir C tikslinėse grupėse tokių NŪ yra mažiau nei pusė). Pastebėta, kad kaimo vietovėse gyvenantys namų ūkiai patiria daugiausiai sunkumų išlaikant būstą (t. y. sumokant mokesčius už komunalines paslaugas) – B tikslinėje grupėje, kuriai priklausantys namų ūkiai daugiausiai gyvena kaimo vietovėse, beveik trečdalis NŪ už komunalines paslaugas moka daugiau nei 40 proc. pajamų.

BŪSTO NUOMOS RINKOS NEAPIBRĖŽTUMAS. **Problema aktualiausia didmiesčių ir kurortinių savivaldybių grupėms.** Nereguliuojama ir šešėlinė nuomos rinka apsunkina namų ūkių, pretenduojančių į paramą būsto išlaikymui, galimybes rasti tinkamą būstą.

PRIEINAMO BŪSTO PASIŪLOS TRŪKUMAS, RIBOTA RINKA. **Problema aktualiausia didmiesčių, pramoninių miestų ir žiedinių savivaldybių grupėms.** Pastebėta, kad savivaldybėse, kur teikiama daugiausia statybos prašymų, administraciniai procesai (teritorijų planavimas, leidimai, infrastruktūros derinimas) lėtina SLD išdavimą. Didžiuosiuose miestuose ir jų žiedinėse savivaldybėse statybos mastas didžiausias (bei daugiausia SLD išdavimo iteracijų). Pastebėta, kad didžiuosiuose miestuose, ypač sostinėje, būstas dažnai įsigyjamas kaip investicija arba nuomos verslui.

SOCIALINIO BŪSTO AR BŪSTO UŽ PRIEINAMĄ KAINĄ TRŪKUMAS. Problema aktualiausia didmiesčių, žiedinių ir aplinkinių savivaldybių grupėms. Nors savivaldybėse pastaruoju laikotarpiu socialinio būsto patenkinimo lygis auga, nepatenkinto socialinio būsto poreikis sudaro daugiau nei 10,6 tūkst. būstų, o didžiausias jų trūkumas pastebimas žiedinėse savivaldybėse ir aplinkinėse Vilniaus ir Klaipėdos miestų savivaldybėse. Socialinio būsto (ne)aprūpinimo problema taip pat aktuali didžiųjų miestų savivaldybių grupei, ypač Šiaulių m. sav. ir Panevėžio m. sav.

NETINKAMOS GYVENIMO SĄLYGOS DALYJE BŪSTO FONDO. **Problema aktualiausia didžiųjų miestų, žiedinių savivaldybių ir mažųjų savivaldybių grupėms.** Pastebima, kad naujų arba renovuotų būstų (daugiabučiuose) dalis vidutiniškai siekia tik kiek daugiau nei 7 proc. didžiuosiuose miestuose, kiek daugiau nei 9 proc. – žiedinėse savivaldybėse ir apie dešimtadalį mažosiose savivaldybėse. Taip pat pažymima, kad didžiuosiuose miestuose asmeniui tenkantis naudingas būsto plotas yra mažiausias, o kaimo vietovėse ketvirtadalis namų ūkių gyvena be esminių patogumų. Be to, pastatų renovacija mažesnėse savivaldybėse yra mažiau rentabili dėl žemesnės paklausos, santykinai žemesnio pajamų lygio ir mažų kainų rinkoje.

Remiantis tuo, žemiau pateikiamoje matricoje būsto prieinamumo problemos reitinguojamos skalėje nuo 1 iki 3 pagal jų aktualumą konkrečiai savivaldybių grupei:

- 3 – labai aktuali problema;
- 2 – aktuali problema;
- 1 – mažiau aktuali problema.

Pastebima, kad toje pačioje grupėje esančios savivaldybės nėra vienalytės, todėl grupės viduje tam tikrų problemų aktualumas taip pat gali skirtis.

30 lentelė. Būsto prieinamumo problemos pagal savivaldybių grupes

Savivaldybių grupė / Problema	Didžiųjų miestų sav.	Žiedinės sav.	Aplinkinės sav.	Kurortinės sav.	Pramoniniai miestai	Mažosios sav.
Ribotos būsto įsigijimo galimybės, spraga tarp socialinio ir rinkos būsto	3	3	2	3	2	2
Būsto išlaikymo sunkumai, per didelė būsto išlaikymo našta	2	2	2	2	2	3
Būsto nuomos rinkos neapibrėžtumas	3	2	1	3	2	1
Prieinamo būsto pasiūlos trūkumas, ribota rinka	3	2	1	3	1	1
Socialinio būsto ar būsto už prieinamą kainą trūkumas	3	3	3	2	2	2
Netinkamos gyvenimo sąlygos dalyje būsto fondo	3	3	2	2	2	3

Šaltinis: parengta Konsultanto

2.4. Būsto prieinamumo indekso apžvalga

Siekiant visapusiškai įvertinti būsto situaciją Lietuvoje ir atskirose savivaldybėse, Vertinime taikomas integralus būsto prieinamumo vertinimo įrankis – Būsto prieinamumo indeksas (BPI). Šis indeksas apjungia pagrindinius šiame skyriuje aptartus būsto rinkos, būsto fondo ir socialinio aprūpinimo rodiklius į vieną kompleksinį vertinimą, leidžiantį palyginti savivaldybes tarpusavyje, identifikuoti teritorinius skirtumus ir stebėti pokyčius laike.

Indeksas sudaromas iš trijų subindeksų:

- **Būsto pakankamumas (BP)** – 35 proc. bendro indekso;
- **Būsto įperkamumas (BĮ)** – 45 proc. bendro indekso;
- **Aprūpinimas būstu (AB)** – 20 proc. bendro indekso.

Tokia struktūra leidžia įvertinti ne tik būsto kiekį ir kokybę, bet ir gyventojų galimybes jį įsigyti ar išsinuomoti bei savivaldybių pajėgumą užtikrinti būsto prieinamumą socialiai pažeidžiamoms grupėms.

Kadangi į indeksą įtraukti rodikliai matuojami skirtingais vienetais ir turi skirtingas reikšmių amplitudes, prieš agreguojant jie normalizuojami į vienodą skalę (0-100). Po normalizavimo kiekvienam rodikliui suteikiamas nustatytas svoris, atspindintis jo svarbą atitinkamam subindeksui ir bendram indeksui. Subindeksų ir juos sudarančių kriterijų svorius (ir kiekį) galima keisti pagal poreikį (duomenų prieinamumą ir patikimumą) ir reikšmingumą.

BŪSTO PAKANKAMUMO SUBINDEKSAS. Būsto pakankamumo subindeksas (35 proc.) vertina, ar savivaldybėje esantis būsto fondas yra pakankamas gyventojų poreikiams tenkinti ir kiek jis yra atnaujintas bei prieinamas įvairioms gyventojų grupėms. Didesnis svoris šiame subindekse skiriamas naudingojo būsto ploto ir investicinių sandorių dalies rodikliams, nes jie geriausiai atspindi būsto (ne)pakankamumą gyventojams. Mažesnis svoris teikiamas naujų būstų dalies (kuri savaime neparodo būsto (ne)pakankamumo), renovuotų

būstų dalies ir nenaudojamų būstų dalies rodikliams – pastarieji du rodikliai dėl duomenų trūkumo parodo tik preliminarią situaciją.

BŪSTO ĮPERKAMUMO SUBINDEKSAS. Būsto įperkamumas laikomas svarbiausia būsto prieinamumo dimensija, todėl jam skiriama didžiausia bendro indekso dalis (45 proc.). Subindeksas parodo gyventojų galimybes įsigyti ar nuomotis būstą, atsižvelgiant į pajamas ir rinkos sąlygas.

Didžiausias reikšmingumas suteikiamas rodikliui, tiesiogiai apibūdinančiam būsto įsigijimo galimybes pagal būsto kainų bei vidutinio darbo užmokesčio santykį. Vidutinis svoris teikiamas vidutinės nuomos įmokos dalies ir vidutinio darbo užmokesčio santykiui bei įperkamo būsto ploto pokyčiui per metus, o mažiausias svoris teikiamas laikui, reikalingam sutaupyti būsto renovacijai, kadangi realiam būstų renovacijos mastui įvertinti trūksta duomenų.

APRŪPINIMO BŪSTU SUBINDEKSAS. Aprūpinimo būstu subindeksas (20 proc.) atspindi savivaldybių gebėjimą užtikrinti būsto prieinamumą socialiai jautrioms gyventojų grupėms ir įvertina socialinės paramos mechanizmų veiksmingumą. Subindekso svoris tolygiai pasiskirsto tarp dviejų rodiklių: bendro socialinio būsto poreikio lygio bei savivaldybės nuosavybės būsto dalies bendrame būsto fonde, kurie parodo savivaldybės gebėjimą užtikrinti būstą jo laukiantiems gyventojams ir to būsto (ne)pakankamumą.

31 lentelė. BPI subindeksų ir rodiklių reikšmingumas bei aprašymas

Subindeksas ir jo reikšmingumas	Rodiklio Nr.	Rodiklis	Rodiklio reikšmingumas	Rodiklio aprašymas
BP. Būsto pakankamumas (35 proc.)	BP_1	Būsto naudingasis plotas, m2/asm.	10%	Parodo, kiek vidutiniškai gyvenamojo ploto tenka vienam gyventojui. Didesnė reikšmė rodo geresnes gyvenimo sąlygas ir mažesnį būsto perpildymą.
	BP_2	Naujų būstų dalis, proc.	5%	Parodo naujų (pastatytų per paskutinius 3 metus) būstų dalį visame fonde. Didesnė reikšmė rodo geresnę būsto fondo kokybę.
	BP_3	Renovuotų būstų (daugiabučiuose) dalis, proc.	5%	Parodo pastaruoju metu (per paskutinius 3 metus) renovuotų būstų daugiabučiuose dalį tarp visų būstų daugiabučiuose neįtraukiant individualių namų. Jis padeda įvertinti daugiabučių būstų fondo atnaujinimo ir modernizavimo mastą.
	BP_4	Investicinių būstų sandorių dalis, proc.	10%	Parodo, kokia dalis būsto sandorių vykdoma investiciniais tikslais. Didesnė reikšmė rodo mažesnę likusią pasiūlą būstui (gyvenimo reikmėms) įsigijimui.
	BP_5	Nenaudojamų būstų dalis, proc.	5%	Parodo, kokia dalis būstų nenaudojama gyvenimo reikmėms (nėra deklaruota nei vieno gyventojo). Didesnė reikšmė rodo mažesnį esamo būstų fondo panaudojimą.
BĮ. Būsto įperkamumas (45 proc.)	BI_1	Būsto kainos ir vidutinio darbo užmokesčio santykis	20%	Parodo gyventojų finansines galimybes įsigyti būstą. Kuo reikšmė mažesnė, tuo būstas yra įperkamesnis.
	BI_2	Laikas, reikalingas sutaupyti būsto renovacijai, mėn.	5%	Parodo, kiek mėnesių reikia taupyti vidutinio dydžio būsto renovacijai, skiriant 40 proc. vidutinio atlyginimo. Didesnė reikšmė parodo mažesnį renovacijos įperkamumą.
	BI_3	Vidutinė nuomos įmokų dalis nuo vidutinio darbo užmokesčio, proc.	10%	Parodo, kokią dalį pajamų gyventojai vidutiniškai turi skirti būsto nuomai. Didesnė reikšmė rodo didesnę finansinę naštą nuomininkams.

	BI_4	Įperkamo būsto ploto pokytis per metus, proc.	10%	Parodo, kaip per metus pasikeitė įperkamų kv.m. kiekis, atsižvelgiant į pasikeitusias būsto kainas, vidutinį darbo užmokestį bei palūkanų normą. Didesnė reikšmė rodo pagerėjusią įperkamumo situaciją.
AB. Aprūpinimas būstu (20 proc.)	AB_1	Socialinio būsto poreikio lygis, proc.	10%	Parodo, kokia dalis gyventojų turi poreikį socialiniam būstui (jau nuomojasi jį arba jo laukia). Didesnė reikšmė rodo prastesnę visuomenės socioekonominę padėtį (mažesnes galimybes savarankiškai apsirūpinti būstu).
	AB_2	Savivaldybės nuosavybės būsto dalis bendrame būsto fonde, proc.	10%	Atspindi savivaldybės valdomo būsto mastą ir savivaldybės potencialą bei galimybes vykdyti socialinę būsto politiką.

Šaltinis: parengta Konsultanto

Sudarant indeksą buvo susidurta su duomenų savivaldybių lygmeniu trūkumu, tai sąlygojo vertinimo apribojimus, kurie vėliau turėtų būti šalinami užpildžius duomenų trūkumo spragą:

- **Investiciniai sandoriai.** Informacija apie investicinius sandorius prieinama tik nacionaliniu ir trijų didžiųjų miestų lygmeniu, todėl BP 4 rodiklis likusių savivaldybių lygmeniu yra lygus Lietuvos vidurkiui (be didžiųjų miestų investicinių sandorių), išskyrus kurortines savivaldybes, kurių atveju ši dalis padidinta 50 proc. Visgi toks skaičiavimas paremtas prielaidomis ir neparodo tikslios situacijos, todėl rekomenduojama rinkti ir identifikuoti investicinių būstų sandorių skaičių visų savivaldybių lygiu ir ilgainiui patikslinti šį subindekso rodiklį. **Nenaudojamų būstų skaičius.** Tikslesniam būsto pakankamumui įvertinti reikia atsižvelgti ir į tai, kad ne visi būstai yra apgyvendinti ar naudojami efektyviai. Todėl BP_5 rodiklis apskaičiuojamas pagal nenaudojamų (neapgyvendintų) būstų skaičių. Visgi šis skaičius imamas iš 2021 m. gyventojų ir būstų surašymo (atliekamo kas 10 metų), todėl duomenys gali neatspindėti realios situacijos. Rekomenduojama savivaldybių lygmeniu rinkti ir identifikuoti duomenis apie netinkamus naudoti būstus ar būstus, kuriuose nėra gyvenama (nėra deklaravusių gyvenamąją vietą asmenų) ir ilgainiui papildyti indeksą naujais kriterijais: netinkamų naudoti ir tuščių būstų santykiu su visu būstų fondu.
- **Pajamų lygis.** Šiuo metu būsto įperkamumo rodikliams apskaičiuoti naudojamas vidutinis darbo užmokestis (neto), tačiau tiksliau situaciją atspindėtų metinių pajamų mediana. Rekomenduojama surinkti duomenis apie gyventojų medianines pajamas savivaldybių lygiu ir ilgainiui patikslinti subindekso rodiklius.
- **Vidutinis nuomos įmokos dydis**. Siekiant įvertinti ekonominio būsto prieinamumo galimybes svarbu apskaičiuoti ne tik būsto įsigijimo, bet ir jo nuomos įperkamumą. Tam įvertinti įtrauktas BĮ 3 rodiklis, tačiau pažymima, kad jis galimai neparodo realios situacijos, nes kai kuriose savivaldybėse nuomos rinka yra itin maža, be to, įregistruojama nuomos kaina, tikėtina, yra mažesnė ir neatitinka realios nuomos rinkos situacijos. Rekomenduojama formalizuoti nuomos rinką, efektyviau stebėti bei rinkti duomenis apie būstų nuomos kainas ir ilgainiui patikslinti subindekso rodiklį.

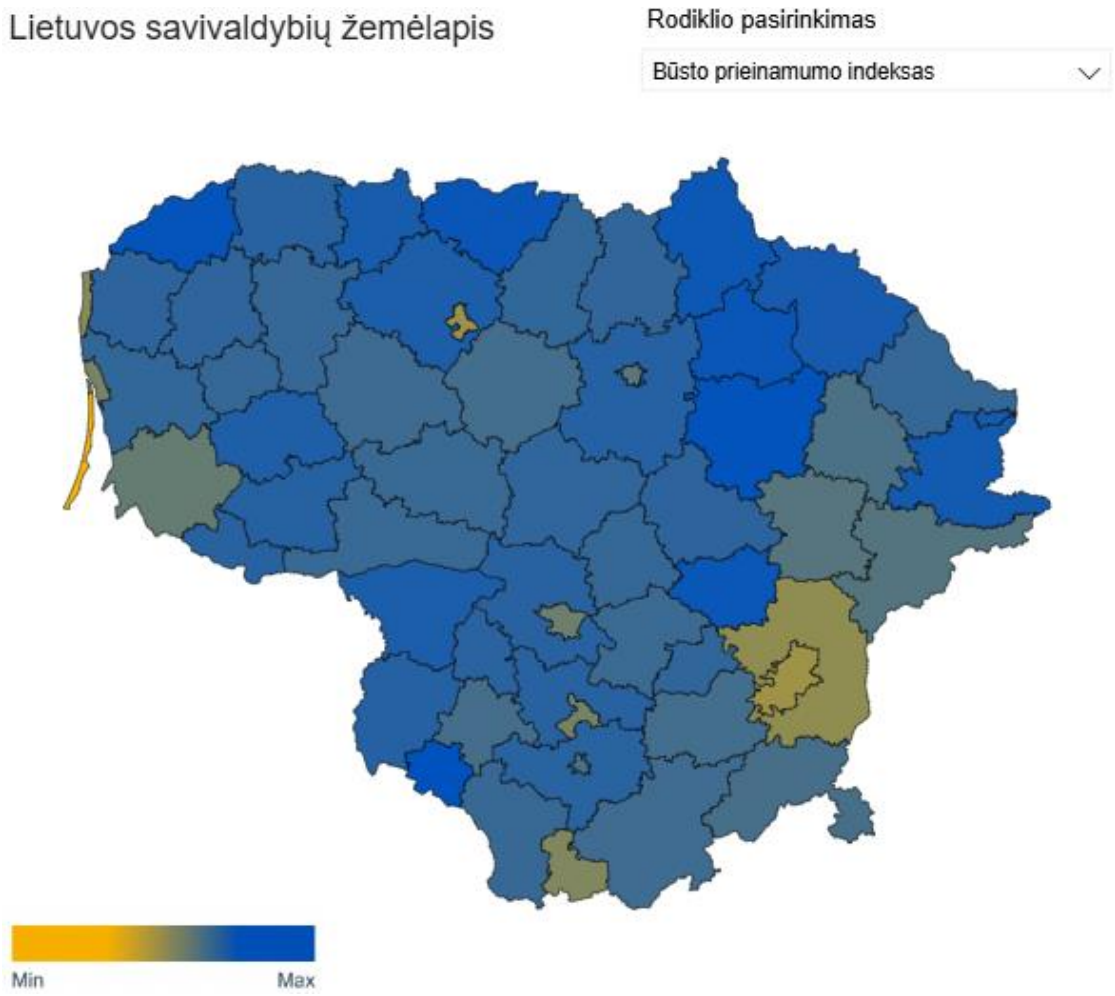
2.4.1. Būsto prieinamumo indekso reikšmių pasiskirstymas

Apskaičiuoto būsto prieinamumo indekso reikšmės tarp savivaldybių 2024 m. svyruoja nuo 32,8 iki 73,4 balo.

Lietuvos BPI vidurkis – 63,7 balas. Tai yra 4 proc. (arba 2,4 balais) aukštesnė reikšmė nei apskaičiuota 2023 m. reikšmė.

Didžiausiomis būsto prieinamumo indekso reikšmėmis vidutiniškai pasižymi mažosios savivaldybės (grupės vid. – 67,3), o aukščiausią reikšmę (daugiau nei 72 balus) turi Kalvarijos sav. (73,4), Anykščių r. sav. (72,9) ir Skuodo r. sav. (72,6).

Žemiausiomis indekso reikšmėmis vidutiniškai pasižymi kurortinės ir rekreacinės savivaldybės (grupės vid. – 47,8), ypač Neringos sav., kuri apskritai turi mažiausią BPI reikšmę Lietuvos lygiu (32,8). Taip pat didžiųjų miestų savivaldybės (grupės vid. – 54,5), ypač Šiaulių m. sav. (48, 5) ir Vilniaus m. sav. (48,1).



113 paveikslas. Būsto prieinamumo indekso (BPI) vizualizacija Lietuvos savivaldybių lygiu
Šaltinis: parengta Konsultanto. Originalus žemėlapis pateikiamas BPI švieslentėje (PowerBI formatu)

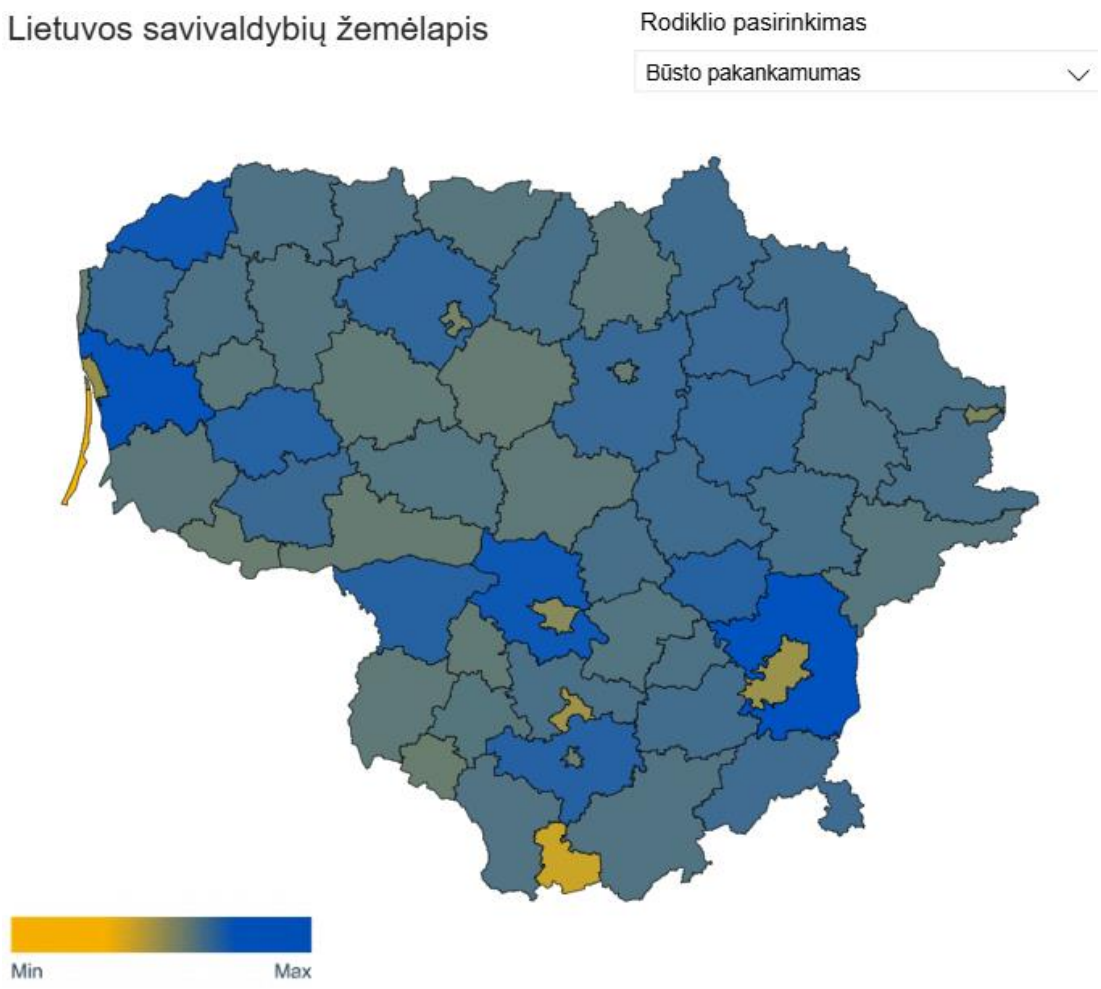
2.4.2. Būsto pakankamumo subindekso pasiskirstymas

Būsto pakankamumo (BP) subindekso reikšmės tarp savivaldybių 2024 m. svyruoja nuo 14,1 iki 75,9 balo.

Lietuvos BP vidurkis – 55,4 balai. Tai yra 0,4 proc. (arba 0,2 balais) aukštesnė reikšmė nei apskaičiuota 2023 m. reikšmė.

Didžiausiomis būsto pakankamumo subindekso reikšmėmis vidutiniškai pasižymi žiedinės savivaldybės (grupės vid. – 69,4), ypač trijų didžiausių miestų rajonų savivaldybės: Vilniaus r. sav. (75,9), Klaipėdos r. sav. (74,6) ir Kauno r. sav. (72,8).

Žemiausiomis subindekso reikšmėmis vidutiniškai pasižymi kurortinės ir rekreacinės savivaldybės (grupės vid. – 32,2), ypač Neringos sav. (14,1), taip pat Druskininkų r. sav. (26,5) ir Birštono sav. (37,4) – šios trys savivaldybės turi mažiausias BP reikšmes Lietuvos lygiu. Žemu BP lygiu pasižymi ir didžiųjų miestų savivaldybės (grupės vid. – 44,6). Visi didieji miestai, išskyrus Panevėžį, yra tarp 10 mažiausią BP reikšmę turinčių savivaldybių: Vilniaus m. sav. (38), Klaipėdos m. sav. (38,7), Kauno m. sav. (42,8), Šiaulių m. sav. (46,9) ir Alytaus m. sav. (50,3).



114 paveikslas. Būsto pakankamumo subindekso (BP) vizualizacija Lietuvos savivaldybių lygiu
Šaltinis: parengta Konsultanto. Originalus žemėlapis pateikiamas BPI švieslentėje (PowerBI formatu)

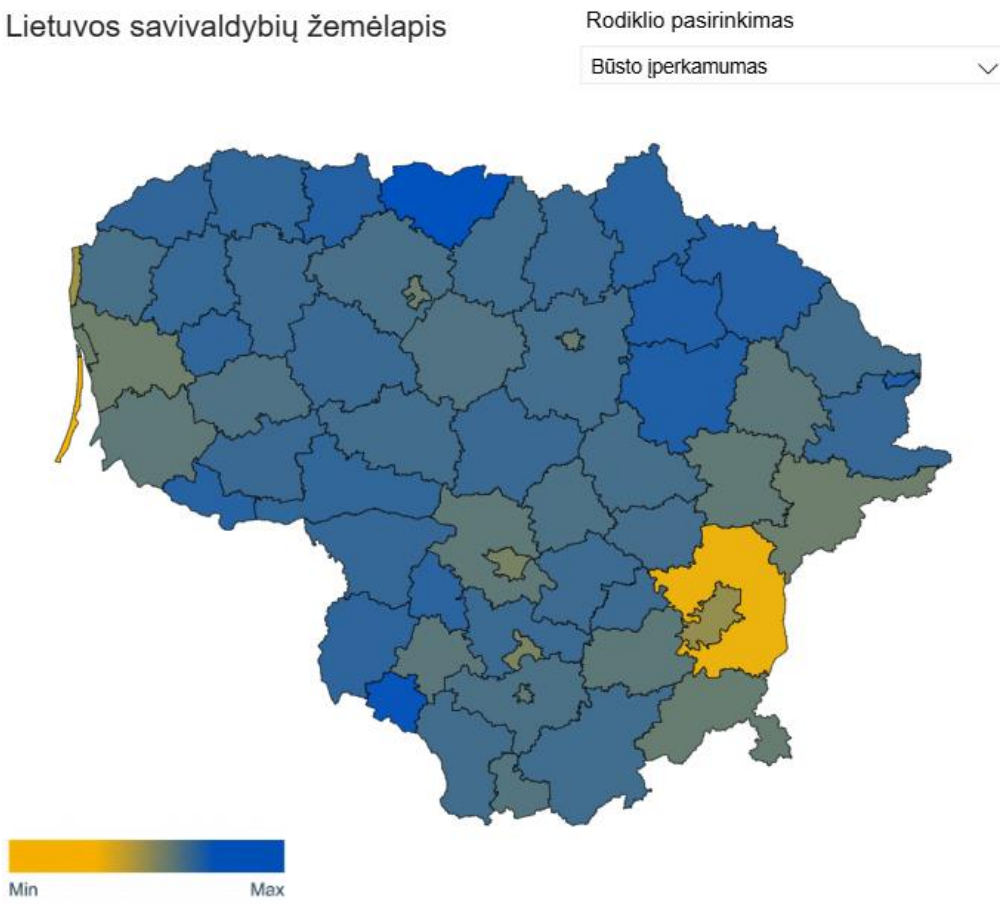
2.4.3. Būsto įperkamumo subindekso pasiskirstymas

Būsto įperkamumo (BĮ) subindekso reikšmės tarp savivaldybių 2024 m. svyruoja nuo 23,8 iki 97,1 balo.

Lietuvos BĮ vidurkis – 74,9 balai. Tai yra net 6 proc. (arba 4,2 balais) aukštesnė reikšmė nei apskaičiuota 2023 m. reikšmė. Apskritai, šio indekso reikšmės savivaldybių lygiu yra gana aukštos, išskyrus porą savivaldybių.

Didžiausiomis būsto įperkamumo subindekso reikšmėmis vidutiniškai pasižymi mažosios savivaldybės (grupės vid. – 81,8), ypač Joniškio r. sav. (97,1), Kalvarijos sav. (95) ir Anykščių r. sav (88,3). Aukštomis reikšmėmis pasižymi pramoninių miestų savivaldybės (grupės vid. – 77,5), ypač Akmenės r. sav. (86,7).

Žemiausiomis subindekso reikšmėmis vidutiniškai pasižymi kurortinės ir rekreacinės savivaldybės (grupės vid. – 52,3), ypač Neringos sav. (23,8), o Palangos m. sav. (51,3) ir Birštono sav. (61,4), nors pasižymi aukštesnėm reikšmėm, Lietuvos lygiu taip pat yra tarp penkių mažiausias BĮ reikšmes turinčių savivaldybių.



115 paveikslas. Būsto įperkamumo subindekso (BĮ) vizualizacija Lietuvos savivaldybių lygiu
Šaltinis: parengta Konsultanto. Originalus žemėlapis pateikiamas BPI švieslentėje (PowerBI formatu)

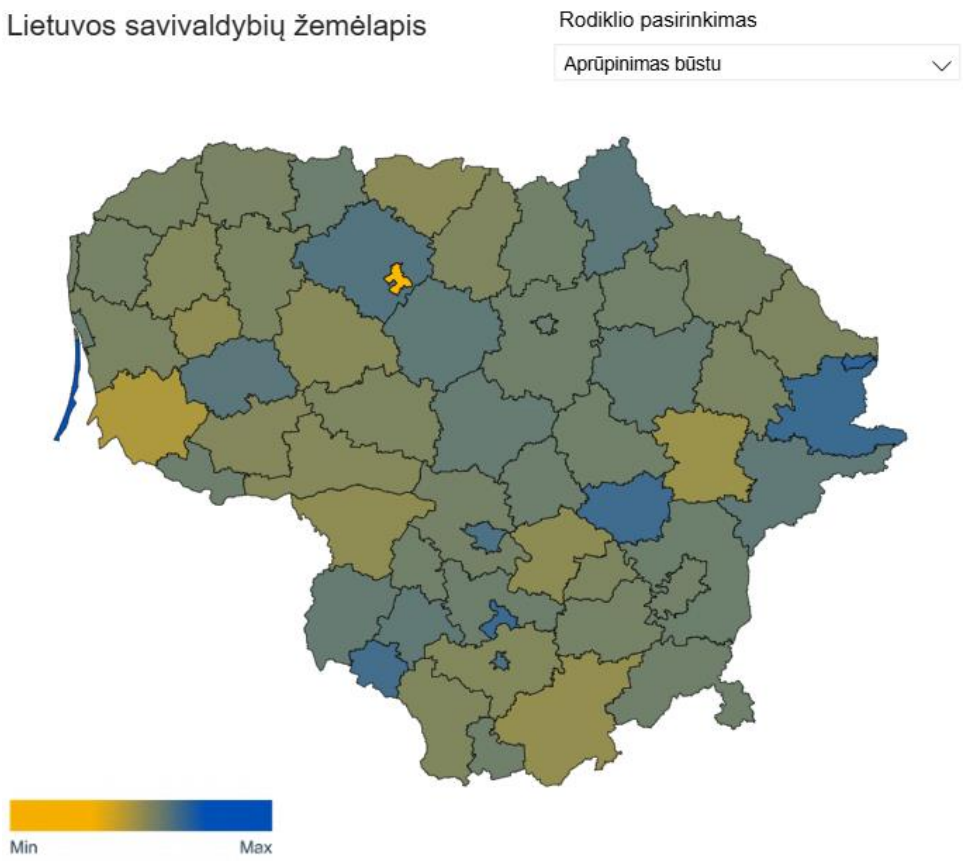
2.4.4. Aprūpinimo būstu subindekso pasiskirstymas

Aprūpinimo būstu (AB) subindekso reikšmės tarp savivaldybių 2024 m. svyruoja nuo 12 iki 86,2 balų.

Lietuvos AB vidurkis – 53 balai. Tai yra net 4 4 proc. (arba 2,3 balais) žemesnė reikšmė nei apskaičiuota 2023 m. reikšmė. Aprūpinimo būstu vidutinis lygis yra žemiausias lyginant su būsto pakankamumu ir įperkamumu ir aukštesnėmis nei 60 subindekso reikšmėmis pasižymi tik pavienės savivaldybės.

Didžiausiomis aprūpinimo būstu subindekso reikšmėmis vidutiniškai pasižymi kurortinės ir rekreacinės savivaldybės (grupės vid. – 65,1), ypač Neringos sav. (86,2) ir Birštono sav. (69).

Žemiausiomis subindekso reikšmėmis vidutiniškai pasižymi aplinkinės savivaldybės (grupės vid. – 49,8), ypač Šilutės r. sav. (35,3), Kaišiadorių r. sav. (44,5) ir Jurbarko r. sav. (46,8). Taip pat didžiųjų miestų savivaldybės (grupės vid. – 50,1), ypač Šiaulių m. sav. (12), kurioje fiksuojamas žemiausias aprūpinimo būstu lygis Lietuvoje.



116 paveikslas. Aprūpinimo būstu subindekso (AB) vizualizacija Lietuvos savivaldybių lygiu
Šaltinis: parengta Konsultanto. Originalus žemėlapis pateikiamas BPI švieslentėje (PowerBI formatu)

Apibendrinant, 2024 m. Būsto prieinamumo indekso rezultatai atskleidžia ryškius teritorinius skirtumus. Aukščiausiomis bendro indekso reikšmėmis dažniausiai pasižymi mažesnės savivaldybės, kuriose būsto kainos yra santykinai žemesnės, o vienam gyventojui tenka daugiau gyvenamojo ploto. Žemiausios reikšmės nustatytos kurortinėse ir dalyje didžiųjų miestų savivaldybių, kur būsto prieinamumą riboja aukštos būsto kainos, intensyvi paklausa ir nepakankama gyventojams nuolat gyventi prieinamo būsto pasiūla. Pagrindinės BPI analizės tendencijos:

- Geriausius bendro BPI rezultatus dažniausiai lemia palankesnis būsto kainų ir gyventojų pajamų santykis. Mažesnėse ir dalyje pramoninių savivaldybių santykinai žemos būsto kainos kompensuoja mažesnes pajamas, todėl būstas išlieka lengviau įperkamas nei ekonomiškai stipriausiuose šalies centruose. Vis dėlto aukštas įperkamumas nebūtinai reiškia gerą būsto fondo kokybę ar efektyvų jo panaudojimą.
- Didžiuosiuose miestuose ir kurortinėse teritorijose būsto prieinamumą labiausiai riboja aukštos įsigijimo ir nuomos kainos. Nors šiose savivaldybėse koncentruojasi ekonominė veikla, investicijos ir naujo būsto statyba, auganti paklausa bei būsto naudojimas investiciniais ar rekreaciniais tikslais mažina nuolatiniams gyventojams prieinamą pasiūlą.
- Subindeksų rezultatai rodo, kad pakankamas būsto fondas savaime neužtikrina nei gero įperkamumo, nei savivaldybės galimybių aprūpinti būstu socialiai jautrias grupes. Kai kuriose sparčiai augančiose savivaldybėse būsto fondo pakankamumo rodikliai yra aukšti, tačiau socialinio ir savivaldybės būsto pasiūla išlieka ribota. Kitose teritorijose savivaldybių aprūpinimo būstu pajėgumai yra santykinai geri, tačiau rinkos būstas gyventojams sunkiai įperkamas.

2024 m. Lietuvos BPI vidurkis, palyginti su 2023 m., padidėjo 2,4 balo. Didžiausią teigiamą įtaką šiam pokyčiui turėjo 4,2 balo padidėjęs būsto įperkamumo subindeksas. Būsto pakankamumo subindeksas per metus beveik nepasikeitė, todėl esminių būsto fondo struktūros ir jo panaudojimo pokyčių nenustatyta.

Tuo pačiu laikotarpiu aprūpinimo būstu subindeksas sumažėjo 2,3 balo ir išliko žemiausias iš trijų subindeksų. Tai rodo, kad gerėjantis rinkos būsto įperkamumas nėra lydimas tokio paties savivaldybių pajėgumo augimo aprūpinant būstu socialiai jautrias gyventojų grupes. Todėl bendro BPI padidėjimas neturėtų būti vertinamas kaip vienareikšmis visų būsto prieinamumo problemų sumažėjimas.

BPI rezultatai pagrindžia teritoriniu požiūriu diferencijuotos būsto politikos poreikį. Didelės paklausos teritorijose prioritetas turėtų būti teikiamas įperkamo, socialinio ir savivaldybės būsto pasiūlos didinimui, o mažėjančiose ar mažesnės paklausos teritorijose – esamo būsto fondo atnaujinimui, nenaudojamų būstų aktyvinimui ir efektyvesniam jų panaudojimui.

Vertinant rezultatus būtina atsižvelgti į indekso duomenų apribojimus. Dalis investicinių sandorių rodiklio reikšmių grindžiama prielaidomis, nenaudojamų būstų duomenys remiasi 2021 m. surašymu, o registruotos nuomos kainos gali nevisiškai atspindėti faktinę rinkos situaciją. Todėl BPI pirmiausia turėtų būti naudojamas savivaldybių palyginimui, teritorinėms tendencijoms nustatyti ir pokyčiams stebėti, o konkrečių būsto politikos priemonių poreikis turėtų būti tikslinamas išsamesniais vietos lygmens duomenimis.

2.5. Būsto rinkos situacijos ir tendencijų Lietuvoje apibendrinimas

Atlikta analizė rodo, kad Lietuvos būsto rinka veikia netolygiai tiek teritoriniu, tiek būsto tipų požiūriu. Didžiausias rinkos aktyvumas, nauja statyba, pirkimo–pardavimo sandoriai, kreditavimas ir nuomos pasiūla koncentruojasi didžiuosiuose miestuose, jų žiedinėse bei kurortinėse savivaldybėse. Tuo tarpu daugelyje pramoninių, aplinkinių ir mažųjų savivaldybių naujo būsto pasiūla yra ribota, o daugiabučių statyba dažnai iš viso nevyksta arba vyksta pavieniais projektais.

Būsto prieinamumo problema skirtingose teritorijose pasireiškia nevienodai. Didžiuosiuose miestuose ją labiausiai riboja aukštos būsto kainos, nuomos našta, investicinė paklausa ir konkurencija dėl kokybiško būsto. Žiedinėse savivaldybėse būsto plėtra vyksta sparčiai, tačiau dažnai individualios statybos ir urbanistinės driekos forma, todėl kartu didėja infrastruktūros, viešųjų paslaugų ir susisiekimo poreikis. Kurortinėse savivaldybėse būsto prieinamumą vietos gyventojams riboja aukštos kainos, trumpalaikės nuomos plėtra ir ne pagrindiniam gyvenimui skirto būsto paklausa.

Pramoninių miestų, aplinkinių ir mažųjų savivaldybių atveju problema dažnai yra ne vien būsto kiekis, bet naujo, kokybiško, energiškai efektyvaus ir vietos darbo rinkos poreikius atitinkančio būsto trūkumas. Dalis esamo būsto fondo šiose teritorijose yra sena, energiškai neefektyvi, techniškai netinkama arba neįveiklinta, todėl net ir formaliai pakankamas būstų skaičius neužtikrina realaus tinkamo būsto prieinamumo.

Būsto poreikio vertinimas neturėtų būti siejamas tik su gyventojų skaičiaus ar migracijos prognozėmis, nes jos neapima galimų pokyčių, kuriuos gali lemti naujos investicijos, darbo vietų kūrimas ir darbuotojų ar specialistų pritraukimas. Todėl net ir mažėjančio gyventojų skaičiaus savivaldybėse gali atsirasti papildomas kokybiško ir prieinamo būsto poreikis, ypač tais atvejais, kai planuojama LEZ, pramonės parkų, stambių investicinių projektų, transporto infrastruktūros ar viešųjų paslaugų plėtra. Atsižvelgiant į tai, būsto poreikis turėtų būti vertinamas kompleksiškai, demografines tendencijas derinant su strateginiuose planavimo dokumentuose numatytais ekonominės plėtros, darbo vietų kūrimo ir specialistų pritraukimo tikslais. Tai plačiau aptariama 5 skyriuje.

Socialinio būsto fondas išlieka nepakankamas, savivaldybės būsto duomenys yra fragmentuoti, o nuomos rinkos duomenų trūkumas riboja galimybes tiksliai vertinti ilgalaikės nuomos pasiūlą, kainas, nuomos kompensacijų veiksmingumą ir trumpalaikės nuomos poveikį. Todėl pagrindinė būsto rinkos problema Lietuvoje yra ne vien kiekybinė pasiūla, bet tinkamo, prieinamo, kokybiško ir konkrečios teritorijos bei tikslinių grupių poreikius atitinkančio būsto trūkumas.

Lentelėje žemiau apibendrinama būsto rinkos situacija, pagrindinės problemos, tendencijos, jų aktualumas savivaldybėms bei tikslinėms grupėms ir galimos priemonės gerinti būsto prieinamumo situaciją tam tikru aspektu. Pažymima, kad konkrečios siūlomos priemonės, skirtos spręsti būsto rinkos problemas, pateikiamos 6 skyriuje.

32 lentelė. Būsto rinkos situacijos ir tendencijų Lietuvoje analizės apibendrinimas

Vertinimo aspektai	Situacijos apibendrinimas	Pagrindinės išvados / problemos	Sąsaja su tikslinėmis grupėmis	Reikalingos priemonės
Būsto pasiūla ir paklausa pagal teritorinius vienetus	Būsto rinka labai netolygi: aktyviausia didžiuosiuose miestuose, žiedinėse ir kurortinėse savivaldybėse, o daugelyje mažųjų, pramoninių ir aplinkinių savivaldybių naujo būsto plėtra ribota.	Didmiesčiuose ir kurortuose paklausa viršija prieinamo būsto pasiūlą; regionuose dažnai trūksta naujo, kokybiško ir rinkos poreikius atitinkančio būsto.	A grupei aktualus pirmasis būstas (nuosavybei) ir nuoma didmiesčiuose; B grupei aktualus socialinis / savivaldybės būstas; C grupei – esamo būsto kokybė ir energinis efektyvumas, lemiantys būsto išlaikymo kaštus.	Diferencijuoti priemones pagal savivaldybių tipus; regionuose skatinti naują statybą per žemės, infrastruktūros, VPSP ir municipalinio būsto priemones.
Prieinamo ir tinkamo būsto paklausa bei pasiūla	Prieinamo ir tinkamo būsto pasiūla nėra pakankama. Socialinio būsto poreikis išlieka nepatenkintas, municipalinio būsto segmentas neapibrėžtas, o prieinama ilgalaikė nuoma ribota.	Socialinio būsto laukiančiųjų skaičius išlieka reikšmingas; savivaldybės būsto fondas mažas; nuomos rinka fragmentiška ir nepakankamai skaidri.	Labiausiai veikia B grupę, taip pat A grupės jaunus NŪ, vienišus tėvus ir regionuose reikalingus specialistus.	Plėsti socialinio ir savivaldybės būsto fondą; įtvirtinti prieinamo / municipalinio būsto modelį; stiprinti nuomos kompensacijas ir privataus būsto subnuomą.
Būsto koncentracija, segregacija ir stigmatizacija	Tam tikrų būsto tipų koncentraciją lemia rinkos aktyvumas, gyventojų pajamos, investicinis patrauklumas, turizmo paklausa ir savivaldybių būsto fondo struktūra.	Socialinio būsto koncentracija gali didinti segregacijos ir stigmatizacijos riziką, jei būstas telkiamas atskirose teritorijose; kurortuose ir didmiesčiuose investicinis bei trumpalaikės nuomos būstas mažina ilgalaikio būsto pasiūlą.	B grupei aktuali segregacijos rizika; A grupei – konkurencija su investicine paklausa; C grupei – gyvenimas senuose, prastos kokybės būstuose	Taikyti grupėms diferencijuotas priemones: A – įperkamumo ir nuomos priemonės, B – socialinis / savivaldybės būstas, C – renovacija ir būsto pritaikymas.
Būsto rinkos atitiktis tikslinių grupių poreikiams	Rinka tik iš dalies atitinka tikslinių grupių poreikius. A grupei trūksta prieinamos nuomos ir pirmojo būsto, B grupei – socialinio, savivaldybės ar teisėtai nuomojamo privataus būsto bei galimybių veiksmingai pasinaudoti nuomos mokesčio dalies kompensacija, C grupei – kokybiško, energiškai efektyvaus ir pritaikyto būsto.	Dabartinė rinkos pasiūla labiausiai orientuota į mokius pirkėjus ir aktyvias teritorijas, todėl mažesnių pajamų ir specialių poreikių grupės lieka nepakankamai aptarnaujamos.	A – pirmasis būstas / nuoma; B – socialinio ar savivaldybės būsto nuoma ir būsto nuomos mokesčio dalies kompensacija privačioje nuomos rinkoje; C – renovacija, pritaikymas, išlaikymas.	Diferencijuotos priemonės pagal grupes.
Veiksniai, skatinantys ar stabdantys įsigijimą, nuomą ar apsirūpinimą būstu	Įsigijimą riboja kainų augimas, pradinis įnašas, palūkanos ir teritorinė pasiūlos koncentracija. Nuomą riboja aukštos kainos didmiesčiuose, neformali rinka ir maža pasiūla regionuose.	Būsto kainos nuo 2017 m. reikšmingai išaugo, o naujos statybos pasiūla koncentruojasi ribotose teritorijose. Nuomos rinkos duomenys fragmentiški, dalis rinkos veikia neformaliai.	A grupei svarbiausi pradinio įnašo, kreditavimo ir nuomos naštos barjerai; B grupei – mažos pajamos ir paramos nepakankamumas.	Pradinio įnašo / garantijų priemonės, palūkanų kompensacijos, nuomos rinkos skaidrinimas, prieinamos nuomos plėtra, būsto pasiūlos didinimas aktyviose rinkose.
Veiksniai, skatinantys ar	Būsto išlaikymą labiausiai apsunkina senas būsto fondas,	Didelė būsto fondo dalis pastatyta iki 1990 m.; tai	Labiausiai veikia B (iš dalies C) grupę, ypač	Spartinti renovaciją, taikyti tikslinę paramą

stabdantys būsto išlaikymą	energinis neefektyvumas, renovacijos poreikis ir didėjančios būsto išlaikymo sąnaudos.	didina renovacijos, remonto ir energijos išlaidų poreikį. Regionuose papildomai kyla perteklinio, nusidėvėjusio ar netinkamo būsto fondo problema.	senjorus, mažas pajamas gaunančius savininkus ir gyventojus senuose daugiabučiuose.	mažas pajamas gaunantiems savininkams, plėtoti būsto pritaikymą, kvartalinę renovaciją ir energinio efektyvumo priemones.

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis atlikta analize

3. Būsto prieinamumo paslaugų ir potencialo analizė valstybėje ir savivaldybėse

Skyrius parengtas pagal 2.3.3. TS punktą. Siekiama atsakyti į pagrindinį vertinimo klausimą: „Kokia yra valstybės / savivaldybių situacija užtikrinant būsto prieinamumo paslaugas ir galimas potencialas?“

Užduotis: Įvertinti esamas būsto reguliavimo priemones, valstybės / savivaldybių finansines biudžeto galimybes ir potencialą teikti ir vystyti būsto prieinamumo didinimo paslaugas, įskaitant papildomus pajamų šaltinius, galimybes juos panaudoti išlaidoms dengti, esamus įsipareigojimus, skolinius įsipareigojimus, šiuo laikotarpiu būsto prieinamumo paslaugoms taikomas priemones.

Šioje ataskaitoje vartojama sąvoka „būsto prieinamumo paslaugos“ apima viešojo sektoriaus, savivaldybių ar kitų institucijų taikomas priemones, skirtas didinti būsto prieinamumą gyventojams. Plačiąja prasme ši sąvoka apima tiek tiesiogines paslaugas gyventojams, tiek būsto politikos instrumentus ir finansines priemones, kurios padeda sumažinti būsto įsigijimo ar nuomos finansinę naštą bei padidina prieinamo būsto pasiūlą.

Prie būsto prieinamumo paslaugų šioje analizėje priskiriamos tokios priemonės kaip socialinio būsto plėtra, būsto nuomos kompensacijos, paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti programos, taip pat kitos valstybės ar savivaldybių intervencijos, kuriomis siekiama pagerinti būsto prieinamumą skirtingoms gyventojų grupėms.

3.1. Valstybės ir savivaldybių politika bei įsipareigojimai būsto prieinamumo didinimo srityje

Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.3 punkto 3.1. papunkčio detalizuojančius klausimus:

- Kokia šiuo metu yra valstybės ir savivaldybės politika bei įsipareigojimai dėl būsto prieinamumo didinimo kiekvienai tikslinei grupei?
- Kaip ši politika atitinka ilgalaikes būsto rinkos tendencijas ir gyventojų poreikius?

TEISINIS PAGRINDAS. Vertinant valstybės ir savivaldybių politiką būsto prieinamumo srityje, svarbu įvertinti teisinį pagrindą, iš kurio kyla viešojo sektoriaus įsipareigojimai užtikrinti gyventojų socialinę gerovę ir tinkamas gyvenimo sąlygas. Tiek tarptautiniai, tiek nacionaliniai teisės aktai nustato valstybės pareigą imtis priemonių, skirtų užtikrinti socialinę apsaugą ir sudaryti prielaidas asmenims apsirūpinti tinkamu būstu.

Tarptautinėje teisėje teisė į tinkamą gyvenimo lygį ir būstą laikoma viena iš pagrindinių socialinių žmogaus teisių.

Visuotinė žmogaus teisių deklaracija – Deklaracijos 13 straipsnyje įtvirtinta kiekvieno asmens teisė laisvai judėti ir pasirinkti gyvenamąją vietą valstybės teritorijoje. Nors ši nuostata tiesiogiai neįtvirtina pareigos valstybei suteikti būstą, ji pabrėžia būsto ir gyvenamosios vietos pasirinkimo svarbą užtikrinant žmogaus orumą ir laisvę.

Jungtinių Tautų Tarptautinio ekonominių, socialinių ir kultūrinių teisių paktas – Pakto, prie kurio yra prisijungusi Lietuva, 11 straipsnyje įtvirtinta kiekvieno asmens teisė į tinkamą gyvenimo lygį, įskaitant tinkamą būstą. Jungtinių Tautų Ekonominių, socialinių ir kultūrinių teisių komitetas yra pažymėjęs, kad ši teisė turi būti suprantama ne kaip teisė į bet kokį būstą, bet kaip teisė į tinkamą būstą, atitinkantį minimalias saugumo, higienos, prieinamumo ir socialinio tinkamumo sąlygas.

Europos socialinė chartija – Chartijos 13 straipsnyje įtvirtinta teisė į socialinę paramą ir medicinos pagalbą, o 31 straipsnyje nustatyta valstybių pareiga imtis priemonių, skirtų užtikrinti galimybes turėti atitinkamo standarto būstą bei mažinti ir palaipsniui panaikinti benamystę. Šios nuostatos rodo, kad valstybės

įsipareigoja ne tik reaguoti į socialines problemas, bet ir aktyviai formuoti politiką, kuri sudarytų sąlygas gyventojams apsirūpinti tinkamu būstu.

Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija – nors Konvencija tiesiogiai neįtvirtina teisės į būstą kaip savarankiškos teisės, Europos Žmogaus Teisių Teismo praktikoje pripažįstama, kad tam tikrais atvejais socialinių teisių pažeidimai gali būti vertinami per kitų Konvencijoje įtvirtintų teisių prizmę. Pavyzdžiui, itin žemas socialinės paramos lygis gali kelti klausimą dėl žmogaus orumą žeminančio elgesio pagal Konvencijos 3 straipsnį. Taip pat Teismas yra pažymėjęs, kad valstybės atsakomybė gali kilti tais atvejais, kai asmuo visiškai priklauso nuo valstybės paramos ir jo padėtis tampa nesuderinama su žmogaus orumo apsauga. Aiškinant Konvencijos 8 straipsnį dėl teisės į privataus ir šeimos gyvenimo gerbimą taip pat pripažįstama, kad nors valstybė neturi absoliučios pareigos suteikti būstą kiekvienam asmeniui, išimtiniais atvejais tokia pareiga gali atsirasti itin pažeidžiamų asmenų atžvilgiu.

Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartija – Chartija taip pat įtvirtina socialinių teisių apsaugą. Chartijos 1 straipsnyje nustatyta, kad žmogaus orumas yra neliečiamas ir turi būti gerbiamas bei saugomas. Tuo tarpu 34 straipsnio 3 dalyje pripažįstama teisė į socialinę paramą ir paramą aprūpinant būstu, siekiant užtikrinti tinkamas gyvenimo sąlygas asmenims, neturintiems pakankamai lėšų.

Nacionalinėje teisėje socialinės apsaugos principas yra įtvirtintas **Lietuvos Respublikos Konstitucijoje.** Konstitucijos 52 straipsnyje nustatyta, kad valstybė laiduoja piliečių teisę gauti socialinę paramą įstatymų numatytais atvejais. Konstitucinis Teismas savo jurisprudencijoje yra išaiškinęs, kad ši nuostata atspindi valstybės socialinę orientaciją ir visuomenės solidarumo principą.

Konstitucinis Teismas yra pažymėjęs, kad socialinės apsaugos priemonės yra viena iš svarbiausių visuomenės solidarumo išraiškų, skirtų padėti asmenims apsisaugoti nuo socialinės rizikos, kai jie dėl objektyvių priežasčių negali užsitikrinti pakankamų pajamų ar gyvenimo sąlygų. Taip pat konstatuota, kad įstatymų leidėjas turi pareigą nustatyti tokius socialinės paramos mechanizmus, kurie sudarytų galimybes asmenims apsirūpinti būstu, kai jie negali to padaryti iš darbo ar kitų pajamų.

Konstitucinis Teismas taip pat pabrėžė, kad Lietuvos valstybė pagal Konstituciją yra socialiai orientuota, todėl valstybė privalo prisiimti tam tikrą socialinių įsipareigojimų naštą, kuri tam tikru mastu turi būti paskirstyta ir visuomenės nariams, tačiau tas paskirstymas turi būti konstituciškai pagrįstas, jis negali būti neproporcingas, negali paneigti valstybės socialinės orientacijos ir iš Konstitucijos kylančių įpareigojimų valstybei[230]. Kartu pažymima, kad socialinės apsaugos sistema turi būti grindžiama solidarumo ir asmeninės atsakomybės pusiausvyra – socialinės paramos mechanizmai turi padėti asmeniui įveikti socialinius sunkumus, tačiau kartu skatinti jį aktyviai rūpintis savo gerove: Konstitucinis Teismas yra pažymėjęs, kad pilietinėje visuomenėje solidarumo principas nepaneigia asmeninės atsakomybės už savo likimą, todėl socialinės apsaugos teisinis reguliavimas turi būti toks, kad būtų sudarytos prielaidos ir paskatos kiekvienam visuomenės nariui pačiam pasirūpinti savo gerove, o ne pasikliauti vien valstybės laiduojama socialine apsauga[231].

Pagal Konstituciją įstatymų leidėjui kyla pareiga įstatymu nustatyti tokius socialinės paramos teikimo pagrindus ir sąlygas, socialinės paramos rūšis ir dydžius, kad būtų sudarytos prielaidos ir paskatos kiekvienam visuomenės nariui pagal išgales stengtis pirmiausia pačiam pasirūpinti savo ir savo šeimos gerove, prisidėti prie visos visuomenės gerovės[232].

Lietuvoje valstybės paramos mechanizmai būsto srityje yra detalizuojami specialiuose įstatymuose. **Pagrindiniai teisės aktai, reglamentuojantys valstybės paramą apsirūpinant būstu**, yra:

- Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas;
- Lietuvos Respublikos finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms įstatymas.

[230] LR Konstitucinio Teismo 2007-06-07, 2013-07-01 nutarimai.
[231] LR Konstitucinio Teismo 2002-11-25, 2014-07-03 nutarimai.
[232] LR Konstitucinio Teismo 2013-02-07 nutarimas.

Šie teisės aktai nustato skirtingus paramos mechanizmus – socialinio būsto nuomą, nuomos kompensacijas, finansines subsidijas būstui įsigyti ar kitus paramos instrumentus.

VALSTYBĖS IR SAVIVALDYBIŲ POLITIKA. Šiuo metu Lietuvoje valstybės ir savivaldybių politika dėl būsto prieinamumo didinimo yra orientuota į esamų sprendimų koordinavimą bei strateginių sprendimų rengimą. Nacionalinio lygio dokumentuose būsto prieinamumas nėra išskiriamas kaip tikslas (prioritetas), tačiau jis yra integruotas į socialinius ar energetinius tikslus (prioritetus). Lietuvoje būsto prieinamumas yra laikoma viena iš socialinės politikos krypčių. Valstybės ir savivaldybių politika šioje srityje siekia užtikrinti, kad įvairioms visuomenės grupėms – jaunoms šeimoms, mažas pajamas gaunantiems asmenims, asmenims su negalia, senjorams ir kitoms socialiai pažeidžiamoms grupėms – būtų sudarytos sąlygos gauti tinkamą ir prieinamą būstą. Šie tikslai įgyvendinami per teisės aktus, finansines paramos programas, socialinio ir savivaldybių būsto plėtrą bei partnerystes su privačiu sektoriumi. Valstybė, bendradarbiaudama su savivaldybėmis, yra įsipareigojusi ne tik didinti būsto pasiūlą, bet ir užtikrinti paramos priemonių diferencijavimą pagal tikslines grupes, siekiant mažinti socialinę atskirtį ir skatinti tvarią gyvenamąją aplinką visiems šalies gyventojams.

Lietuvos pažangos strategija „Lietuva 2030“, patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2012 m. gegužės 15 d. nutarimu Nr. XI–2015, (toliau – Lietuva 2030) – tai valstybės vizija ir raidos prioritetai bei jų įgyvendinimo kryptys iki 2030 metų. Tai pagrindinis planavimo dokumentas, kuriuo turi būti vadovaujamasi priimant strateginius sprendimus ir rengiant valstybės planus ar programas. Strategijoje Lietuva 2030 būsto prieinamumas yra integruotas į sumanaus valdymo sritį, pagal kurią turi būti užtikrinamas geros kokybės valdymas (tame tarpe ir būstas).

2021–2030 m. Nacionaliniame pažangos plane, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. rugsėjo 9 d., (toliau – NPP) nėra numatytas atskiras tikslas, tiesiogiai atliepiantis būsto prieinamumo politiką, tačiau jis yra integruotas į kitus socialinius tikslus. NPP numatytas strateginis tikslas – didinti gyventojų socialinę gerovę ir įtrauktį, stiprinti sveikatą ir gerinti Lietuvos demografinę padėtį. Šis tikslas atliepia ir gyventojų būstų problematiką. Suformuoti uždaviniai, kurių tik vienas tiesiogiai nukreiptas į būstų prieinamumo problematiką – didinti neįgaliųjų ir jų šeimų, senyvo amžiaus žmonių bei kitų pažeidžiamų ir socialinėje atskirtyje esančių grupių gerovę, spręsti apsirūpinimo būstu, benamystės problemas[233]. Vis dėlto poveikio rodikliai neatliepia būsto prieinamumo klausimų.

Nacionaliniame energetikos ir klimato srities veiksmų plane 2021–2030 m. (toliau – NEKSVP[234]) nėra priemonių, kurios tiesiogiai nukreiptos į būsto prieinamumą, tačiau yra numatyta didinti energijos prieinamumą visiems gyventojams, taip siekiant užtikrinti vartotojų bazinių poreikių patenkinimą ir sveikatą. Visgi Lietuva susiduria su energijos nepritekliaus problema, kai gyventojams sunku arba neįmanoma užtikrinti tinkamo būsto šildymo (įskaitant ir atvejus, kai būstas yra techniškai netvarkingas, t. y. nesandariu stogu, drėgnomis sienomis, grindimis ar pamatais, arba su puviniu langų rėmuose ar grindyse) ar išlaikyti būstą (pvz., laiku mokėti už komunalines paslaugas). Energetinio nepritekliaus problema yra analizuojama NEKSVP numatant energinio nepritekliaus mažinimo būdus.

Lietuvos Respublikos teritorijos bendrajame plane, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021 m. rugsėjo 29 d., iškelti septyni kompaktiško miesto vystymo principai, iš, kurių vienas yra darnus būstas. Juo siekiama gerinti kokybiško būsto įperkamumą ir savivaldybės būsto pasiūlą remtinoms socialinėms grupėms (pvz., jaunoms šeimoms, vienišiems tėvams, daugiavaikėms šeimoms ir pan.). Taip pat užtikrinti būsto tipologijos ir kainos įvairovę, kokybišką gyvenamąją aplinką ir viešąsias erdves, užkertant kelią atskirčiai ir segregacijai (pritaikyti prie skirtingų socialinių grupių poreikių). Skatinti įperkamo ir darnaus būsto įrengimą miestų dalyse su tinkama socialine infrastruktūra kuriant mišrius gyvenamuosius rajonus, kurių bendruomenės puoselėja socialinę sanglaudą.

[233] 2021–2030 m. Nacionalinis pažangos planas. Prieiga internetu: https://lrv.lt/uploads/main/documents/files/NPP%20planas.pdf

[234] Galutinis atnaujintas NEKSVP po 2024 m. liepos – rugpjūčio mėn. vykdytų viešųjų konsultacijų buvo patvirtintas Vyriausybės 2024 m. spalio 2 d. 2024 m. gruodžio 11 d. Vyriausybė patvirtino NEKSVP nutarimu (2024 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 1069 „Dėl Nacionalinio energetikos ir klimato srities veiksmų plano 2021–2030 m. patvirtinimo“).

Lietuvos ateities vizija „Lietuva 2050“, patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2023 m. gruodžio 23 d. nutarimu Nr. XIV–2466, (toliau – Lietuva 2050) – tai ilgesnės negu 20 metų perspektyvos dokumentas, kuriame nustatoma Lietuvos ateities vizija. Dokumente pateikiama ambicija, didinanti būsto prieinamumą (šeimos politikos kontekste; įskaitant būsto prieinamumą daugiavaikėms šeimoms ir šeimoms su individualiųjų poreikių turinčiais vaikais ir kt.).

Demografijos, migracijos ir integracijos politikos 2018–2030 metų strategija, patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2018 m. rugsėjo 20 d. nutarimu Nr. XIII–1484, yra paremta „Lietuva 2030“ dokumentu. Šios strategijos tikslas – užtikrinti teigiamą gyventojų skaičiaus pokytį ir proporcingą gyventojų amžiaus struktūrą. Pirmasis tikslas – sukurti palankią aplinką šeimai, suteikiant galimybę šeimoms pasirinkti būstą. Šiam tikslui pasiekti priskirtas tikslas – plėtoti finansines paskatas šeimoms, auginančioms vaikus (t. y. ketvirtas uždavinys). Uždavinio esmė yra efektyviai teikti piniginę socialinę paramą pažeidžiamiausioms gyventojų grupėms, būsto prieinamumo kontekste tai piniginė socialinė parama per būsto šildymo, geriamojo vandens, karšto vandens išlaidų kompensacijas. Tiesiogiai į būsto prieinamumą nukreiptas uždavinys – plėsti būsto pasirinkimo galimybes šeimoms, auginančioms vaikus (t. y. penktas uždavinys). Šis uždavinys grindžiamas tuo, kad būsto problema yra svarbi mažo gimstamumo priežastis. Šis uždavinys atliepia paramą būstui įsigyti ar išsinuomoti, taip pat nepasiturinčių gyventojų aprūpinimą socialiniu būstu.

Savo ruožtu, savivaldybių vaidmuo Lietuvoje yra susijęs tik su savivaldybėms priskirtų funkcijų įgyvendinimu, t. y. nacionaliniuose teisės aktuose numatytų pareigų (valdyti ir plėsti socialinio ir savivaldybės būsto fondą, administruoti socialinę paramą) vykdymu. Savivaldybės neformuoja savarankiškos būsto politikos, kuri būtų nukreipta į plačiosios visuomenės ar grupių, kurioms prieinamo būsto poreikis yra aktualus, tačiau kurioms valstybės paramos priemonės nėra teikiamos, interesus.

Apibendrinant, Lietuvoje būsto prieinamumo politika tik iš dalies atitinka ilgalaikes būsto rinkos tendencijas ir gyventojų poreikius, nes būsto prieinamumas nėra formuojamas kaip savarankiška politikos sritis, o integruojamas į kitas – socialinės apsaugos, energetikos, teritorijų planavimo ir demografijos – strategijas. Dėl to sprendimai dažnai orientuoti į atskirų problemų (pvz., energinio skurdo ar socialinio būsto trūkumo) mažinimą, tačiau neapima visos būsto sistemos – pasiūlos, kainų augimo, regioninių skirtumų ir viduriniosios klasės prieinamumo klausimų.

Ilgalaikėse strategijose taip pat trūksta aiškių, su būsto prieinamumu tiesiogiai susietų rodiklių ir stebėsenos mechanizmų, leidžiančių vertinti politikos efektyvumą. Nors numatomos priemonės gerina pažeidžiamų grupių padėtį ir gyvenamosios aplinkos kokybę, jos ne visada pakankamai greitai reaguoja į rinkos pokyčius – urbanizaciją, būsto kainų augimą ar nuomos sektoriaus plėtrą. Taip pat, nors įvardinamas poreikis kurti tvarų gyvenamojo būsto fondą, kuris būtų prieinamas platesnei visuomenės daliai, politikos įgyvendinimo prasme trūksta sisteminio, ilgalaikėmis rinkos tendencijomis ir platesnių visuomenės grupių poreikiais grįsto požiūrio į apsirūpinimo būstu klausimus ir sprendimus.

3.2. Atsakingų Lietuvos institucijų ir organizacijų, dalyvaujančių būsto prieinamumo politikoje, schema

Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.4. punkto 4.6. papunkčio detalizuojančius klausimus:

- Kokia yra atsakingų institucijų ir organizacijų, dalyvaujančių būsto prieinamumo politikoje, institucinė schema Lietuvoje?
- Kaip būtų galima pagerinti koordinavimą tarp skirtingų valdžios lygių (nacionalinės, regioninės, savivaldybių) bei privačių ir nevyriausybinių subjektų?

Būsto prieinamumo politika Lietuvoje yra daugiasluoksnė, sudėtinga valdymo sritis, kurioje centrinėje valdžioje didžiausią atsakomybių dalį turi Aplinkos ministerija ir Socialinės apsaugos ir darbo ministerija, atsakingos už pagrindinių schemų projektavimą: energinio efektyvumo gerinimą bei paramą gyventojams, kuriems jos reikia, o savivaldybės yra pagrindinės nacionalinių būsto paramos schemų įgyvendintojos ir socialinio bei municipalinio būsto valdytojos. EBPO nurodo ribotą strateginį bendradarbiavimą tarp

ministerijų, atsakingų už esmines būsto politikai sritis[235]. Toliau pateikiamose lentelėse pateikiama institucijų, dalyvaujančių būsto prieinamumo politikoje, schema ir pagrindinės atsakomybės.

33 lentelė. Atsakingų institucijų ir organizacijų, dalyvaujančių būsto prieinamumo politikoje, institucinė schema Lietuvoje

Institucija	Pagrindinės funkcijos	Atsakomybės sritys
Nacionalinio lygmens institucijos		
Aplinkos ministerija	Viena iš pagrindinių nacionalinio lygmens institucijų, atsakingų už būsto politikos Lietuvoje formavimą ir infrastruktūros, statybos standartų ir renovacijos procesų koordinavimą[236]	Teritorijų planavimas ir priežiūra; statyba ir jos priežiūra, urbanistika ir architektūra; būsto tvarumas ir prieinamumas (išskyrus paramą būstui įsigyti ar išsinuomoti); žemės tvarkymas ir administravimas
Socialinės apsaugos ir darbo ministerija	Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti politikos formavimas, organizavimas, koordinavimas ir kontrolė; socialinių paslaugų politikos formavimas[237]	Paramos schemų namų ūkiams būstui įsigyti ar išsinuomoti projektavimas; nuomos kompensacijos administravimas; socialinio ir municipalinio būsto taisyklių nustatymas; jaunų šeimų būsto įsigijimo skatinimas
Finansų ministerija	Valstybės politikos valstybės finansų srityje formavimas; valstybės turto valdymo politikos formavimas; turto ir verslo vertinimo politikos formavimas[238]	Valstybės biudžeto projekto rengimas, vertinant už atskiras būsto politikos sritis atsakingų ministerijų pateiktus asignavimų poreikius ir planuojant finansavimą pagal Vyriausybės prioritetus, fiskalinės drausmės reikalavimus ir valstybės finansines galimybes.
Lietuvos bankas	Centrinė finansų institucija, atsakinga už makroprudencinę politiką[239] ir finansų sistemos stabilumą [240]	Atsakingojo skolinimo standartų nustatymas; LTV (paskolos ir turto vertės santykio) ribojimas – ne daugiau kaip 85 proc.; DSTI (skolos aptarnavimo santykio su pajamomis) limitų nustatymas
Vietinio lygmens institucijos		
Savivaldybės	Pagrindinės nacionalinių būsto paramos priemonių įgyvendintojos, atsakingos už socialinio ir savivaldybės būsto valdymą [241]	Kompensacijų mokėjimo tvarkos nustatymas; socialinio būsto fondo plėtros programos tvirtinimas; nuomos tvarkos nustatymas; būsto fondų sąrašų tvirtinimas; nuomos mokesčių dydžių nustatymas; būsto pardavimo sprendimų priėmimas
Savivaldybių administracijos	Operatyvinis socialinio ir savivaldybės būsto administravimas [242]	Sprendimų priėmimas dėl būsto išnuomojimo; kompensacijų mokėjimo sprendimas; teisės į paramą nustatymas; laukiančiųjų sąrašų tvarkymas; informacijos apie paramą teikimas; būsto pardavimo organizavimas

Šaltinis: parengta Konsultanto

[235] EBPO, 2023, p. 47
[236] LR Vyriausybės 1998-09-22 nutarimo Nr. 1138 Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nuostatų patvirtinimo 7 punktas
[237] LR Vyriausybės 1998-07-17 nutarimas Nr. 892 Dėl Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos nuostatų patvirtinimo 7 punktas
[238] LR Vyriausybės 1998-09-08 nutarimas Nr. 1088 Dėl Lietuvos Respublikos finansų ministerijos nuostatų patvirtinimo 7 punktas
[239] LB valdybos 2015-03-12 Nutarimas Nr. 03-31 Dėl Makroprudencinės politikos strategijos patvirtinimo
[240] 1994-12-01 Lietuvos Respublikos Lietuvos banko įstatymas Nr. I-678 8 straipsnis
[241] 1994-07-07 Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo Nr. I-533 6, 15 straipsniai
[242] 1994-07-07 Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas Nr. I-533, 33 straipsnis

34 lentelė. Atsakingų institucijų ir organizacijų vaidmuo būsto prieinamumo politikoje

Institucija	Vaidmuo būsto prieinamumo politikoje
Aplinkos projektų valdymo agentūra (toliau – APVA)	Programos įgyvendinimą administruojanti institucija; operatyvinis daugiabučių renovacijos programos administravimas: paraiškų priėmimas, projektų vertinimas, finansavimo skyrimas, įgyvendinimo priežiūra [243]
Valstybinė mokesčių inspekcija (VMI)	Mokesčių administratorius; turto ir pajamų deklaracijų administravimas; informacijos teikimas savivaldybėms dėl asmenų teisės į paramą; nuomos pajamų apmokestinimas [244]
Nacionalinis plėtros bankas ILTE	Nacionalinis plėtros bankas, įgyvendinantis skatinamojo finansavimo priemones, galintis dalyvauti įgyvendinant būsto prieinamumo politikos finansinius instrumentus.
Centrinė projektų valdymo agentūra (toliau – CPVA)	Viešojo ir privataus sektorių partnerystės modelių ir projektų, įgyvendinant prieinamo būsto plėtros priemones, rengimas
Lietuvos savivaldybių asociacija	Savivaldybių interesus atstovaujanti institucija, bendradarbiavimo ir praktinio prieinamo būsto plėtros įgyvendinimo koordinatorė
Registrų centras, Valstybės duomenų agentūra	Būsto nuomos, nekilnojamojo turto sandorių, socialinio būsto ir kitų duomenų stebėsena
Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba	Potenciali institucija, prižiūrinti nuomos rinkos dalyvių teisių apsaugą;
Nevyriausybinės organizacijos, ne pelno ar riboto pelno būsto teikėjai	Potencialūs socialinio ir prieinamo būsto paslaugų teikėjai
Privatūs investuotojai, vystytojai	Potencialūs prieinamo būsto plėtros partneriai
Komerciniai bankai	LB nustatytų makroprudencinių taisyklių įgyvendinimas; būsto paskolų teikimas; konkurencija dėl paskolų sąlygų, atsakingo skolinimo nuostatai[245]

Šaltinis: parengta Konsultanto

35 lentelė. Pagalbinės ir įgyvendinančios institucijos

Politikos sritis	Strateginis lygmuo (politikos formavimas)	Taktinis lygmuo (koordinavimas)	Operatyvinis lygmuo (įgyvendinimas)
Statyba ir renovacija	Aplinkos ministerija (statybos standartai[246][247], renovacijos politika)[248]	APVA (renovacijos programos administravimas)[249]	Savivaldybės (gyventojų informavimas, papildoma parama)
Socialinis būstas	SADM (tinkamumo kriterijų nustatymas)[250]	Savivaldybės (teisės nustatymas, sąrašų tvarkymas)	Savivaldybės (fondo eksploatavimas, priežiūra, remontas, plėtra)
Nuomos kompensacija	SADM (paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti politikos formavimas, organizavimas[251])	Savivaldybės (kriterijų vertinimas, schemos administravimas)	Savivaldybės (kompensacijų mokėjimas)
Būsto kreditavimas	LB (makroprudenciniai standartai[252])	Komerciniai bankai (standartų įgyvendinimas)	Komerciniai bankai (paskolų teikimas)
Finansavimas	Finansų ministerija (biudžeto projekto rengimas, vertinant asignavimų poreikius ir planuojant finansavimą)	VMI (mokesčių administravimas)	Savivaldybės (lėšų panaudojimas)

Šaltinis: parengta Konsultanto

Būsto prieinamumo politika Lietuvoje pasižymi fragmentacija: centrinėje valdžioje didžiausią atsakomybių dalį turi Aplinkos ministerija ir Socialinės apsaugos ir darbo ministerija, o savivaldybės yra pagrindinės

[243] LR Aplinkos ministro 2021-08-23 įsakymas Nr. D1-476 Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūros nuostatų patvirtinimo 8 punktas
[244] 2004-04-13 LR mokesčių administravimo įstatymo Nr. IX-2112 15, 17 straipsniai

nacionalinių būsto paramos schemų įgyvendintojos ir socialinio bei municipalinio būsto valdytojos[253;254]. EBPO nurodo ribotą strateginį bendradarbiavimą tarp ministerijų, atsakingų už esmines būsto politikai sritis, įskaitant Žemės ūkio ministeriją (žemės valdymas ir administravimas) ir Aplinkos ministeriją (teritorijų planavimas), nors būtent šios sritys yra kritinės siekiant bendrų įperkamo ir tvaraus būsto tikslų[255].

INSTITUCINĖS SĄRANGOS PROBLEMOS. DABARTINĖ BŪSTO POLITIKOS INSTITUCINĖ SĄRANGA PASIŽYMI KELIOMIS ESMINĖMIS PROBLEMOMIS:

- Pirma, savivaldybių techniniai ir finansiniai pajėgumai dažnai yra riboti ir neatitinka joms tenkančių užduočių masto, nors jos turi centrinį vaidmenį įgyvendinant nacionalines būsto paramos schemas. Savivaldybių fiskalinė autonomija Lietuvoje yra viena mažiausių Europos Sąjungoje, o didžioji dalis savivaldybių pajamų yra valstybės pervestos dotacijos, kurios dažnai yra nepakankamos visų funkcijų įgyvendinimui. EBPO perspėja, kad dalies finansinės atsakomybės už nuomos kompensaciją perkėlimas savivaldybėms nuo 2024 metų gali didinti savivaldybių pareigų ir turimų išteklių neatitikimą, jei kartu nenumatomi atitinkami finansiniai ar žmogiškieji resursai.[256] Savivaldybių vaidmuo šiuo metu daugiausia apsiriboja nacionaliniuose teisės aktuose nustatytų funkcijų įgyvendinimu, o savarankiška savivaldybių būsto politika, orientuota į platesnes prieinamo būsto tikslines grupes, formuojama ribotai.
- Antra, horizontalaus koordinavimo tarp centrinių institucijų trūkumas sukuria esminius politikos įgyvendinimo sunkumus. EBPO nurodo, kad Lietuvoje būsto ir socialinių paslaugų politikos yra fragmentuotos – jos kuriamos ir įgyvendinamos atskirai – o tai mažina efektyvumą ir sukuria atotrūkį tarp poreikių ir paslaugų[257]. Šis atotrūkis ypač akivaizdus esant skirtingoms ministerijų kompetencijų orientacijoms.
- Trečia, savivaldybėms tenka daug įgyvendinimo funkcijų (įskaitant socialinį/municipalinį būstą ir nuomos kompensacijas), tačiau žemės (įskaitant valstybinės) panaudojimas būsto tikslams praktikoje stringa[258]. LB nurodo, kad nors pagal dabartinius įstatymus savivaldybės galėtų naudoti valstybinę žemę socialinio ir įperkamo būsto plėtrai, iki šiol šia teise faktiškai nepasinaudota[259].
- Ketvirta, privačiojo sektoriaus įtraukimas į prieinamą būstą yra ribotas. 2019 metais įvesta ilgalaikės nuomos (subnuomos) schema, pagal kurią privatūs savininkai išnuomoja būstus savivaldybėms ne trumpiau kaip 5 metams, kad šie būstai būtų suteikiami socialinio būsto kriterijus atitinkantiems asmenims, tačiau EBPO vertinimu schema susiduria su esminėmis kliūtimis: rinkoje trūksta tinkamų ir prieinamų nuomai būstų, o savininkų motyvacija nuomoti socialiniams nuomininkams yra maža, nes paskatos nepakankamos, procedūros sukuria papildomą administracinę naštą ir neigiamai veikia

[245] 2011-09-01 LB valdybos nutarimas Dėl Atsakingojo skolinimo nuostatų Nr. 03-144
[246] 1996-03-19 LR Statybos įstatymo Nr. I-1240 8 straipsnis
[247] 2016-11-11 LR Aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-754 Dėl statybos techninio reglamento STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ patvirtinimo
[248] LR Vyriausybės 1998-09-22 nutarimo Nr. 1138 Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nuostatų patvirtinimo 7.10 punktas
[249] LR Aplinkos ministro 2021-08-23 įsakymas Nr. D1-476 Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūros nuostatų patvirtinimo 8.2. punktas
[250] 2014-10-09 Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 4 straipsnio 3 dalis
[251] LR Vyriausybės 1998-07-17 nutarimas Nr. 892 Dėl Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos nuostatų patvirtinimo 7.7. punktas
[252] LB valdybos 2015-03-12 Nutarimas Nr. 03-31 Dėl Makroprudencinės politikos strategijos patvirtinimo
[253] EBPO, 2023, p. 54
[254] EBPO, 2023, p. 122
[255] EBPO, 2023, p. 47
[256] EBPO, 2023, p. 54, 96, 128
[257] EBPO, 2023, p. 54-55
[258] EBPO, 2023, p. 31-32
[259] LB, 2024, p. 36

socialinio būsto stigma[260]. 2018 metais VMI įvertino, kad vienas iš penkių išnuomotų būstų buvo išnuomotas neoficialiai, o kai kurie šaltiniai įvertina, kad 70-80 procentų nuomos gali būti neoficiali[261].

LB pripažįsta, kad makroprudencinė politika negali būti vienintelis instrumentas sprendžiant būsto prieinamumo problemą – tai yra kompleksinis iššūkis, reikalaujantis integruotos politikos, apimančios žemės naudojimo planavimą (Aplinkos ministerija), socialinę paramą (SADM) ir fiskalines priemones (Finansų ministerija)[262]. EBPO rekomenduoja SADM stiprinti horizontalų koordinavimą tarp skirtingų politikos sričių (būsto paramos, socialinių paslaugų, benamystės prevencijos) ir vertikalų koordinavimą su savivaldybėmis, kurios faktiškai įgyvendina abi politikas[263].

Atsižvelgiant į būsto prieinamumo politikos horizontalų pobūdį, tikslinga sukurti tarpinstitucinį būsto prieinamumo politikos koordinavimo mechanizmą, kuriame dalyvautų Aplinkos ministerija, Socialinės apsaugos ir darbo ministerija, Finansų ministerija, Vidaus reikalų ministerija, ILTE, Lietuvos savivaldybių asociacija, savivaldybės ir kitos institucijos pagal kompetenciją. Šis mechanizmas galėtų koordinuoti Nacionalinės būsto prieinamumo strategijos įgyvendinimą, savivaldybių būsto poreikio vertinimą, finansinių instrumentų taikymą, pilotinių projektų atranką ir būsto prieinamumo stebėseną.

3.3. Taikomi paramos instrumentai būsto prieinamumui užtikrinti

Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.3. punkto 3.3. papunkčio detalizuojančius klausimus:

- Kokie taikomi paramos instrumentai būsto prieinamumui užtikrinti?
- Kokios jų taikymo sąlygos, tikslingumas ir efektyvumas?
- Ar jos pakankamos atsižvelgiant į būsto rinkos situaciją ir socialinių grupių poreikius?

Lietuvoje būsto prieinamumui užtikrinti taikomi valstybiniai ir savivaldybių paramos instrumentai, orientuoti į skirtingas gyventojų grupes (ypač jaunus žmones, jaunas šeimas, mažas pajamas gaunančius asmenis, neįgaliuosius, daugiavaikes šeimas ir kt.). Pagrindinės paramos priemonės, skirtos užtikinti gyventojų būsto prieinamumą, yra:

- parama būstui įsigyti (subsidija valstybės iš dalies kompensuojamo būsto kredito daliai apmokėti, išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacija);
- finansinė paskata pirmajam būstui įsigyti jaunoms šeimoms;
- parama būstui išsinuomoti (socialinio būsto nuoma, būsto nuomos mokesčio dalies kompensacija);
- savivaldybės būsto nuoma;
- būsto šildymo, karšto vandens ir geriamojo vandens išlaidų kompensacija;
- kitos priemonės.

SUBSIDIJA VALSTYBĖS IŠ DALIES KOMPENSUOJAMO BŪSTO KREDITO DALIAI APMOKĖTI. Teisę į valstybės iš dalies kompensuojamą būsto kreditą (subsidiją) turi asmenys ir šeimos, kurie atitinka Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo reikalavimus ir jame numatytus pajamų ir turto apribojimus:

- deklaruoto turto vertė ir pajamos, įskaitomos į asmens ar šeimos gaunamas pajamas, neviršija:
  - asmens be šeimos grynosios metinės pajamos – 106 valstybės remiamų pajamų dydžių ir turtas – 129 VRP dydžių;
  - dviejų ar trijų asmenų šeimos grynosios metinės pajamos – 148 VRP dydžių ir turtas – 262 VRP dydžių;

[260] EBPO, 2023, p. 105-106
[261] EBPO, 2023, p. 82
[262] LB, 2024, p. 36
[263] EBPO, 2023, p. 128–129

- keturių ar penkių asmenų šeimos grynosios metinės pajamos – 178 VRP dydžių ir turtas – 349 VRP dydžių;
- šešių ar daugiau asmenų šeimos grynosios metinės pajamos vienam asmeniui – 30 VRP dydžių vienam asmeniui ir turtas vienam asmeniui – 83 VRP dydžių.

- įsigyja pirmą būstą Lietuvos Respublikos teritorijoje arba atitinka vieną iš šių sąlygų:
  - pastaruosius 5 metus iki prašymo suteikti paramą būstui įsigyti pateikimo dienos neturi būsto nuosavybės teise ir nebuvo pasinaudoję šia paramos forma ar finansine paskata pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms, vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms įstatymu;
  - turi ar per pastaruosius 5 metus iki prašymo suteikti paramą būstui įsigyti turėjo nuosavybės teise būstą, kurio naudingasis plotas, tenkantis vienam asmeniui ar šeimos nariui, yra mažesnis kaip 14 kvadratinių metrų, arba turimas būstas yra fiziškai nusidėvėjęs daugiau kaip 60 procentų;
  - neįgalusis ar šeima, kurioje yra neįgalusis, nuosavybės teise turi būstą, nepritaikytą neįgaliųjų poreikiams. Parama teikiama tik valstybės iš dalies kompensuojamų būstų kreditų gavėjams nuosavybės teise turimam būstui rekonstruoti jį pritaikant neįgaliųjų poreikiams.

IŠPERKAMOSIOS BŪSTO NUOMOS MOKESČIO DALIES KOMPENSACIJA. Teisę į išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensaciją turi asmenys ir šeimos, kurie atitinka Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo reikalavimus ir jose numatytus pajamų ir turto apribojimus (žr. aukščiau), besinuomojantys fiziniams asmenims (išskyrus asmens ar šeimos narių artimuosius giminaičius) ar juridiniams asmenims priklausantį būstą. Kompensacija netaikoma savivaldybei priklausančiam būstui ir švietimo įstaigų, mokslo bei studijų institucijų nuomojamiems nuosavybės, patikėjimo, panaudos ar kita teise valdomiems bendrabučiams. Būstas turi būti savivaldybės, kurioje asmuo ar šeima yra deklaravę gyvenamąją vietą arba įtraukti į gyvenamosios vietos nedeklaravusių asmenų apskaitą, teritorijoje, o išperkamosios būsto nuomos sutartis turi būti įregistruota NTR. Išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydis apskaičiuojamas, iš būsto nuomos sutartyje nurodyto būsto nuomos mokesčio dydžio atimant 30 procentų būsto nuomos sutartyje nurodyto būsto nuomos mokesčio dalį, kurią apmoka asmuo ar šeima savo lėšomis, ir negali būti didesnis kaip 1 VRP dydžio vienam asmeniui ir 1 VRP x (1 + 0, 2 x n) (kur n – šeimos narių skaičius) šeimoms.

Ne vyresniam kaip 24 metų nedirbančiam, taip pat savarankiškai nedirbančiam, asmeniui, kuris mokosi bendrojo ugdymo mokykloje, profesinio mokymo įstaigoje ar aukštojoje mokykloje ir mokslo ar studijų tikslais pakeitė nuolatinę gyvenamąją vietą į gyvenamąją vietą kitoje savivaldybėje, teisė į būsto nuomos mokesčio dalies kompensaciją nustatoma pagal LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 10 straipsnio 1 dalį. Pagal Įstatymo 18 straipsnio 3 dalį kompensacijos dydis apskaičiuojamas iš būsto nuomos sutartyje nustatyto nuomos mokesčio atimant mokslo ar studijų institucijos išduotoje pažymoje nurodytą vidutinį apgyvendinimo bendrabutyje mokestį vienam asmeniui per mėnesį. Kompensacija negali viršyti 0, 5 VRP dydžio.

FINANSINĖ PASKATA PIRMAJAM BŪSTUI ĮSIGYTI JAUNOMS ŠEIMOMS[264]. Tai parama jaunoms šeimoms, kurios neturi nuosavybės teise priklausančio gyvenamojo būsto, išskyrus atvejus, jei būsto naudingasis plotas vienam asmeniui neviršija 14 kv. m. arba jei būstas yra nusidėvėjęs daugiau nei 60 proc.[265] pagal **Finansinės paskatos pirmajam būstui įsigyti jaunoms šeimoms įstatymą.** Jaunoms šeimoms valstybė subsidijuoja pirmąjį būstą, kurio vertė neviršija 120 tūkst. Eur. Parama pagal šią priemonę teikiama tik teritorijose, į kurias nepatenka:

- savivaldybių, kuriose nuolatinių Lietuvos gyventojų yra daugiau kaip 150 000, teritorijos;

[264] Jauna šeima – tai šeima, kurioje kiekvienas iš sutuoktinių ar asmenų, sudariusių registruotos partnerystės sutartį, yra iki 36 metų, taip pat šeima, kurioje motina arba tėvas, globėjas (rūpintojas) vieni augina vieną ar daugiau vaikų arba (ir) vaiką (vaikus), kuriam (kuriems) nustatyta nuolatinė globa (rūpyba), ir yra iki 36 metų.

[265] SADM. Finansinė paskata pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms. Prieiga internetu: https://socmin.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/seima-ir-vaikai/finansine-paskata-pirmaji-busta-isigyjancioms-jaunoms-seimoms/#parei%C5%A1k%C4%97jai

- anksčiau nurodytas savivaldybes supančių savivaldybių, kuriose nuolatinių Lietuvos gyventojų yra daugiau kaip 60 000, teritorijos, kuriose būsto daugiabučiuose pastatuose ploto vieneto normatyvinė vertė viršija vidutinę būsto daugiabučiuose pastatuose ploto vieneto normatyvinę vertę toje savivaldybėje;
- kurorto teritorijos.

Jaunoms šeimoms siūlomos tokios subsidijos: 10 proc. – neauginančioms vaikų ar auginančioms 1 vaiką, 12,5 proc. – auginančioms 2 vaikus, 15 proc. – auginančioms 3 ir daugiau vaikų.

Pažymėtina, kad remiantis LR finansinės paskatos pirmajam būstui įsigyti jaunoms šeimoms įstatymu, priimtu 2018 m. birželio 21 d. Nr. XIII–1281 (suvestinė redakcija nuo 2025–01–01), būsto kredito suma, pagal kurią apskaičiuojama jaunai šeimai suteikiama subsidija, negali būti didesnė kaip 87 tūkstančiai eurų.

BŪSTO NUOMOS MOKESČIO DALIES KOMPENSACIJA. Mažesnes pajamas gaunantys asmenys gali gauti paramą būstui išsinuomoti – pasinaudoti būsto nuomos mokesčio dalies kompensacija, kuri mokama vadovaujantis **LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymu**, priimtu 2014 m. spalio 9 d. Nr. XII–1215 (suvestinė redakcija nuo 2025–07–01 iki 2025–12–31). Kompensacija apskaičiuojama iš būsto nuomos kainos atėmus 30 proc. sumos, kurią asmuo ar šeima moka savo lėšomis, tačiau ji negali viršyti 1 VRP (toliau – valstybės remiamų pajamų) vienam asmeniui arba 1 VRP × (1 + 0,2 × šeimos narių skaičius) šeimai[266].

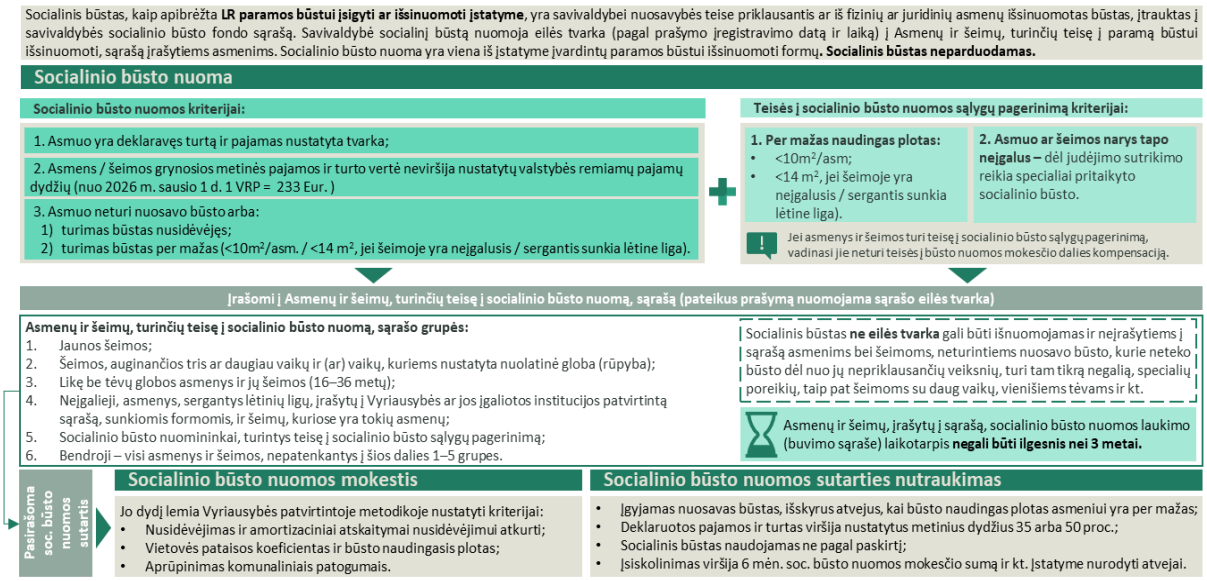
Ši kompensacija yra skiriama asmenims, kurių už kalendorinius metus deklaruotas turtas ir gautos pajamos neviršija minėtame įstatyme nustatytų pajamų ir turto dydžių. Šia kompensacija gali pasinaudoti šalies gyventojai, kurie neturi nuosavo būsto arba esamas yra nusidėvėjęs ir netinkamas gyventi, arba asmeniui tenka mažiau nei 10 kv. m (jei šeimoje yra asmuo su negalia – 14 kv. m)[267].

Taip pat iki 0,5 VRP dydžio parama yra skiriama studentams iki 24 metų, dėl studijų persikrausčiusiems gyventi į kitą savivaldybę bei negavusiems vietos studijų įstaigos bendrabutyje.

SOCIALINIO BŪSTO[268] NUOMA. Skirta mažas pajamas gaunantiems bei neturintiems kur gyventi socialiai pažeidžiamiems arba nukentėjusiems nuo įvairių nelaimių asmenims. Vadovaudamosi LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymu, savivaldybės socialinį būstą nuomoja eilės tvarka asmenims, kurie yra įrašyti į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti, sąrašą.

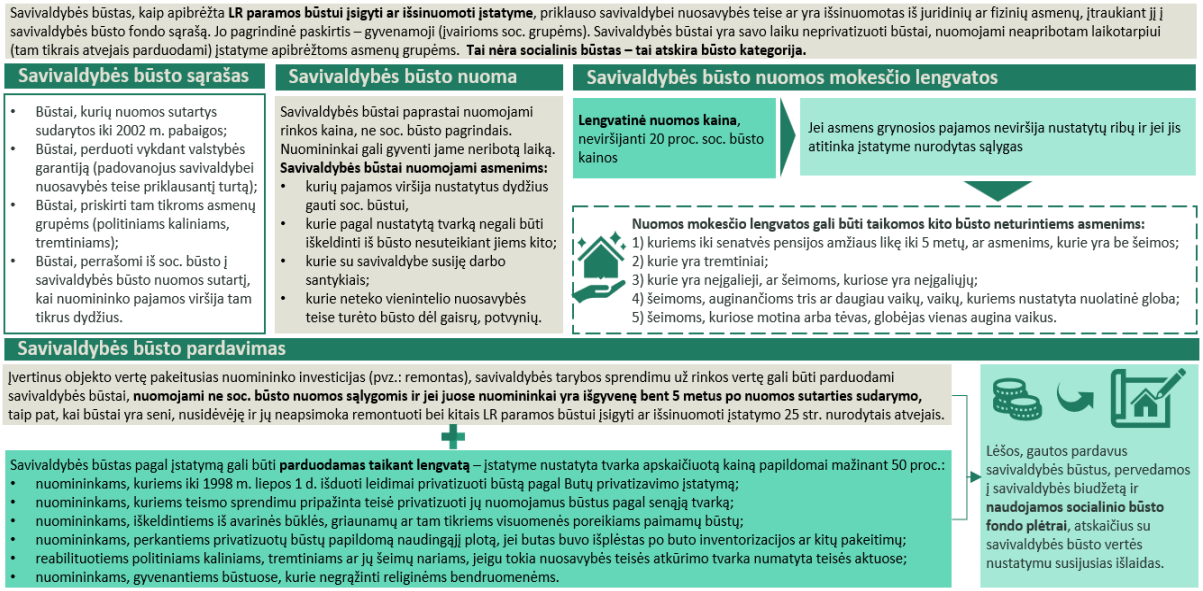
Pažymėtina, kad tam tikrais atvejais socialinis būstas (neįgaliesiems, daugiavaikėms šeimoms, netekusiems būsto asmenims ir pan.) gali būti išnuomotas ir ne eilės tvarka. Teisę išsinuomoti socialinį būstą turi gyventojai, kurie neturi nuosavo būsto arba esamas yra nusidėvėjęs ir netinkamas gyventi, arba asmeniui tenka mažiau nei 10 kv. m (jei šeimoje yra asmuo su negalia – 14 kv. m).

[266] Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, priimtas 2014 m. spalio 9 d. Nr. XII–1215 (suvestinė redakcija nuo 2026–01–01), 18 straipsnis, 2-3 p.
[267] Šia kompensacija taip pat gali pasinaudoti ukrainiečiai, kurie turi suteiktą laikinąją apsaugą gyventi LR teritorijoje.
[268] Socialinis būstas – savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos patvirtintą savivaldybės socialinio būsto fondo sąrašą, kuris yra savivaldybės būsto fondo sąrašo dalis.



117 paveikslas. Socialinio būsto nuomos mechanizmas
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis teisės aktų nuostatomis

SAVIVALDYBĖS BŪSTO[269] NUOMA. Pažymėtina, kad tai nėra tolygu socialiniam būstui. Tai būstas, kuris nuosavybės teise priklauso savivaldybei ir kuris skirtas gyvenimui (įvairioms socialinėms grupėms). Savivaldybės būsto nuominininkai nuo būsto nuomos mokesčio neatleidžiami ir moka rinkos kainą.



118 paveikslas. Savivaldybės būsto nuomos mechanizmas
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis teisės aktų nuostatomis

Savivaldybės būsto gyventojai gali gauti nuomos lengvatas, tačiau jos nėra automatinės — jos suteikiamos tik prašymu ir vertinant socialinę situaciją. Konkrečios lengvatų formos bei dydžiai yra apibrėžti LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme (20 str. 9d.), tačiau visos jos remiasi tuo pačiu principu: padėti socialiai jautriems ar laikinus sunkumus patiriantiems gyventojams išlaikyti gyvenamąjį būstą.

Teisę į lengvatinę savivaldybės būsto nuomą turi asmenys, kurie neturi nuosavo būsto bei yra tremtiniai arba neturi šeimos (yra vieniši), arba augina tris ar daugiau vaikų (įskaitant vaikus, kuriems nustatyta nuolatinė

[269] Savivaldybės būstas – savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos patvirtintą savivaldybės būsto fondo sąrašą.

globa), arba turi negalią, arba yra vienišas tėvas, arba kuriems iki senatvės pensijos amžiaus sukakties yra likę 5 ar mažiau metų. Atitinkamai šių asmenų pajamos neturi viršyti LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme nustatytų dydžių.

BŪSTO ŠILDYMO, KARŠTO VANDENS IR GERIAMOJO VANDENS IŠLAIDŲ KOMPENSACIJA. Būsto šildymo, karšto vandens ir geriamojo vandens išlaidų kompensacija skiriama asmenims, kurie susiduria su finansiniais sunkumais (t. y. nepasiturintys). Kompensacinę socialinę paramą galima gauti, jei asmeniui tenkančios vidutinės pajamos per mėnesį nuo 2025 m. sausio 1 d. neviršija 243,10 Eur.

- Būsto šildymo išlaidų kompensacija taikoma, kai išlaidos šildymui viršija 10 proc. skirtumo tarp pajamų ir 2 valstybės remiamų pajamų (toliau – VRP) dydžių (apie 442 Eur) kiekvienam šeimos nariui arba 3 VRP dydžių (apie 663 Eur) vienam gyvenančiam asmeniui.
- Karšto vandens išlaidų kompensacija taikoma, kai karšto vandens išlaidos viršija 5 proc. šeimos ar asmens pajamų.
- Geriamojo vandens išlaidų kompensacija yra skiriama, kai geriamojo vandens išlaidos viršija 2 proc. šeimos ar asmens pajamų.

Pažymėtina, kad siekiant skatinti būstų renovaciją (modernizavimą) ir į šį procesą įtraukti nepasiturinčius gyventojus, gaunančius būsto šildymo išlaidų kompensaciją, taikoma papildoma priemonė – jeigu daugiabučio namo buto savininkai įgyvendina ar jau įgyvendino valstybės ar savivaldybės remiamą daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektą, šiems asmenims teikiama valstybės parama – 100 proc. apmokamos kredito ir palūkanų įmokos[270].

Visą minėtą pagalbą gali gauti ir migrantai, kurie turi leidimą gyventi Lietuvoje ir yra deklaravę savo gyvenamąją vietą aktualioje savivaldybėje (parama nėra skiriama integracijos laikotarpiu, kai gaunama parama iš integracijai skirtų lėšų). Taip pat migrantai turi atitikti kitus reikalavimus paramai gauti, nes dauguma priemonių yra skirtos socialiai pažeidžiamoms grupėms nepriklausomai nuo to, ar tai yra Lietuvos piliečiai, ar migrantai.

TAIKLESNIS PARAMOS BŪSTUI ĮSIGYTI TAIKYMAS ASMENIMS, GAUNANTIEMS MAŽAS PAJAMAS. 2024 m. LB atliko būsto įperkamumo tyrimą[271], kurio metu nustatė teikiamos paramos mechanizmų tobulintinus aspektus.

Aktualios būsto prieinamumo ir įperkamumo priemonės turi būti skiriamos tiems, kam jų labiausiai reikia. Tokiu būdu šios socialinės grupės yra aprūpinamos būstu ir yra palaikomas rinkos elastingumas. Remiantis LB atlikto būsto įperkamumo tyrimo duomenimis, šiuo metu Lietuvoje valstybės pagalba būstui įsigyti yra teikiama vadovaujantis dviem skirtingomis paramos schemomis, kurios orientuotos į dvi grupes: 1) mažas pajamas gaunančius asmenis ir šeimas bei 2) jaunas šeimas[272]. Pirmuoju atveju valstybės parama yra teikiama būstui visoje Lietuvoje įsigyti, o antruoju – regionuose. Vis dėlto tokia būsto paramos sistema yra ydinga, nes nesant elastingos būsto pasiūlos, išaugusi būsto vertė gali padidinti būsto paskolų įmokas ir mažinti įperkamumą naujiems kredito vartotojams. Siekiant tikslingesnio priemonių panaudojimo, jos turi būti orientuotos ne į būsto nuosavybės skatinimą, o į geros kokybės būsto prieinamumo užtikrinimą, derinant socialinį bei savivaldybės būstą ir efektyvinant privačios nuomos rinkos veikimą.

Atitinkamai, valstybės paramos priemonės ir jų taikymo kriterijai turėtų būti subalansuoti, kad būsto įsigijimo sąlygos nebūtų palankesnės už nuomą, o paklausos skatinimas būtų derinamas su pasiūlos lankstumo užtikrinimu. Tai leistų išvengti papildomo spaudimo būsto kainoms ir netiesioginių neigiamų padarinių būsto prieinamumui.

Pavojus prisiimti per didelius finansinius įsipareigojimus. Parama būstui įsigyti ar išsinuomoti teikiama dvejopai: 1) kaip subsidija būsto kredito daliai apmokėti arba 2) kaip išperkamosios būsto nuomos

[270] SADM. Patiriu finansinių sunkumų (piniginė socialinė parama). Prieiga internetu: https://socmin.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/socialine-parama-kas-man-priklauso/patiriu-finansiniu-sunkumu-pinigine-socialine-parama/#socpasalpa

[271] LB. Būsto įperkamumo tyrimas. Teminių straipsnių serija. 2024, Nr. 54.

[272] SADM. Finansinė paskata pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms. Prieiga internetu: https://socmin.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/seima-ir-vaikai/finansine-paskata-pirmaji-busta-isigyjancioms-jaunoms-seimoms/#parei%C5%A1k%C4%97jai

mokesčio dalies kompensacija. Remiantis LB atlikto būsto įperkamumo tyrimo duomenimis, aktyvus mažas pajamas gaunančių asmenų būsto įsigijimo su paskola skatinimas ir rėmimas valstybės lėšomis gali skatinti juos prisiimti pernelyg didelius finansinius įsipareigojimus, didinti kredito įstaigų prisiimamą riziką ir taip kelti grėsmę finansiniam stabilumui.

Taip pat subsidijų dydžiai ir teikimo sąlygos turi būti peržiūrėtos siekiant užtikrinti, kad parama būtų teikiama veiksmingiau. Jeigu šia parama siekiama didinti asmenų galimybes įsigyti būstą, tai parama turėtų būti orientuota į pradinio įnašo dalies subsidijavimą. Taip sudaromos sąlygos mažesnių pajamų namų ūkiams įsigyti būstą. Jei tikslinėms grupėms priklausantys namų ūkiai jau turi būstą su paskola ir susiduria su sunkumais mokėdami paskolos įmokas, laikina pagalba galėtų būti teikiama panašiai kaip nuomos mokesčio dalies kompensacijos atveju.

Vertinant galimybę taikyti valstybines finansines garantijas, būtina atsižvelgti į Lietuvoje anksčiau veikusį UAB „Būsto paskolų draudimas“ administruotą modelį. Teisiniu požiūriu tai buvo ne tiesioginė valstybės garantija, o valstybės įsteigtos draudimo bendrovės teikiamas būsto kreditų draudimas. Būsto kreditus su mažesniu nei banko įprastai reikalaujamu pradiniu įnašu draudė UAB „Būsto paskolų draudimas“, o valstybės remiamų būsto kreditų gavėjams valstybės lėšomis buvo apmokama visa draudimo įmoka arba jos dalis. Ankstesniame reguliavime buvo numatyta galimybė apdraustą kreditą suteikti su mažesniu, bet ne mažesniu kaip 5 proc., pradiniu įnašu[273].

Būsto kreditų draudimas Lietuvoje pradėtas taikyti 2000 m. ir sudarė galimybes reguliarias pajamas gaunantiems, tačiau reikiamo pradinio įnašo neturintiems gyventojams įsigyti būstą su mažesniu pradiniu įnašu arba be jo. Bendrovės skelbiamais duomenimis, jos paslaugomis iš viso pasinaudojo daugiau kaip 47 tūkst. šeimų. Todėl ankstesnės sistemos negalima vienareikšmiškai vertinti kaip nepasiteisinusios būsto prieinamumo požiūriu – ji realiai sumažino pradinio įnašo kliūtį daliai pajamas gaunančių namų ūkių. Vis dėlto ekonomikos nuosmukio metu išryškėjo reikšmingos sistemos finansinio tvarumo problemos. Valstybės kontrolės duomenimis, iki 2013 m. vidurio iš skolininkų buvo išieškota tik 14 proc. bankams išmokėtų draudimo išmokų: iš 240,8 mln. Lt bankams išmokėtų lėšų susigrąžinta 33,3 mln. Lt. Nuo 2009 m. bendrovės sukauptas nuostolis siekė beveik 170 mln. Lt, o valstybė į bendrovės įstatinį kapitalą buvo papildomai investavusi 157 mln. Lt. Nuo 2011 m. bendrovė neatitiko techninių atidėjinių padengimo tinkamu turtu reikalavimo, o 2013 m. lapkritį jos draudimo veiklos licencija buvo sustabdyta[274].

Diferencijavimas pagal namų ūkio sudėtį. Siekiant, kad tikslinėms grupėms priklausantys namų ūkiai galėtų realiai pasinaudoti parama, pajamų rėžiai turėtų būti diferencijuojami pagal namų ūkio sudėtį (t. y. asmenų skaičių ir demografiją) ir tikėtinas būtinas išlaikymo išlaidas. Šiuo metu panašūs pajamų rėžiai skirtingo dydžio namų ūkiams neatsižvelgia į tai, kad didesnių namų ūkių būtinosios išlaidos yra didesnės. Dėl to tokie namų ūkiai, net ir gaudami tokias pačias pajamas, turi mažesnes galimybes skirti lėšų paskolos įmokoms ir įsigyti tinkamą būstą.

Diferencijuoti pagal būsto vietą. Šiuo metu taikomos vienodos pajamų ribos, nediferencijuojant jų pagal būsto vietą, sudaro nevienodas galimybes pasinaudoti parama skirtinguose Lietuvos regionuose. Kadangi būsto kainos, ypač didmiesčiuose, yra reikšmingai didesnės, tokie limitai labiausiai riboja galimybes įsigyti pakankamo ploto būstą didžiųjų miestų gyventojams ir didesnėms šeimoms. Todėl pajamų kriterijai turėtų atsižvelgti ir į regioninius būsto įperkamumo skirtumus.

Peržiūrėtos turto vertės ribos. Nustatytos namų ūkio turto vertės ribos leidžia parama pasinaudoti ir tiems namų ūkiams, kurių sukaupto turto vertė reikšmingai viršija vidutinę Lietuvoje, todėl parama ne visada pasiekia tuos, kuriems ji labiausiai reikalinga. Siekiant paramą nukreipti į namų ūkius, kurių finansinė

[273] Valstybės remiamų būsto kreditų teikimo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Vyriausybės 1997 m. spalio 23 d. nutarimu Nr. 1162, 20 p. Prieiga internetu: https://e-seimas.lrs.lt/rs/legalact/TAD/TAIS.300981/?utm

[274] Valstybės Kontrolė. „UAB „Būsto paskolų draudimas“: abejotinas veiklos tęstinumas“. Prieiga internetu: https://www.valstybeskontrole.lt/LT/Post/14457/valstybes-kontrole-uab-busto-paskolu-draudimas-veiklos-testinumas-abejotinas

padėtis riboja galimybes savarankiškai įsigyti būstą, turto vertės ribos turėtų būti peržiūrėtos ir sumažintos.

Skatinami kreiptis į kredito davėjus dėl galimybės pasinaudoti ASN pradinio įnašo išimtimi. Namų ūkiai, siekiantys pagerinti gyvenimo sąlygas keičiant turimą būstą, turėtų būti skatinami pirmiausia pasinaudoti ASN numatyta pradinio įnašo išimtimi, leidžiančia gauti paskolą su mažesniu ar be pradinio įnašo, įsipareigojant parduoti turimą būstą. Tai sumažintų situacijų, kai valstybės parama skiriama namų ūkiams, jau turintiems reikšmingos vertės nekilnojamojo turto.

BŪSTO NUOMOS MOKESČIO DALIES KOMPENSACIJOS. Mažesnes pajamas gaunantiems gyventojams numatyta parama būstui išsinuomoti, t y. galimybė pasinaudoti būsto nuomos mokesčio dalies kompensacija. Jos dydis – ne mažesnis kaip 50 proc. rinkos vidutinio nuomos mokesčio, apskaičiuoto asmeniui pagal tinkamo būsto naudingojo ploto normatyvą.

Sudaryti sąlygas gauti nuomos mokesčio kompensaciją. Svarbu sudaryti galimybę namų ūkiams, atitinkantiems paramos būstui įsigyti kriterijus, vietoj jos pasirinkti nuomos mokesčio dalies kompensaciją, jei tai geriau atitinka jų finansines galimybes. Ne visi tokie namų ūkiai gali gauti būsto paskolą dėl pajamų tvarumo, kredito istorijos ar kitų priežasčių, todėl dalis jų šiuo metu lieka be paramos. Siūloma suvienodinti pajamų ir turto limitus abiem paramos formoms.

Aiškiai apibrėžtos tikslinės grupės. Parama būstui išsinuomoti turėtų būti orientuota į aiškiai apibrėžtas tikslines grupes, kurios dėl mažų pajamų ar namų ūkio sudėties susiduria su didžiausiais būsto prieinamumo sunkumais (pvz., vieniši asmenys, tėvai su vaikais, vieniši tėvai / globėjai ar pan.). Parama skiriama tik tiek, kiek būtina minimalioms pragyvenimo ir nuomos išlaidoms padengti. Tai padėtų užtikrinti paramos taiklumą ir sumažintų piktnaudžiavimo riziką.

Nuomos kompensacijos dydis sietinas su rinkos nuomos kaina aktualioje vietovėje. Siekiant sumažinti piktnaudžiavimo riziką, nuomos kompensacijos dydis galėtų būti siejamas su realiomis rinkos nuomos kainomis ir minimaliomis būtinomis namų ūkio pragyvenimo išlaidomis. Pragyvenimo išlaidoms nustatyti galėtų būti taikomas SADM skelbiamas minimalių vartojimo poreikių dydis, diferencijuotas pagal namų ūkio dydį ir regioną, o didžiausia kompensuojama nuomos kaina – pagal vidutines kvadratinio metro nuomos kainas ir būsto ploto normatyvus. Tokiu atveju kompensacija dengtų skirtumą tarp įperkamos nuomos dalies ir realios, bet ne didesnės nei vidutinės, rinkos kainos.

Nuomos rinkos skaidrinimas. Veiksmingam nuomos kompensacijų taikymui būtinas didesnis nuomos rinkos skaidrumas ir pakankama pasiūla. Priešingu atveju parama gali sudaryti prielaidas fiktyviai didinti nuomos kainas ir taip prisidėti prie bendro kainų augimo. Todėl nuomos rinkos skaidrinimas prisidėtų prie veiksmingesnio ir aktyvesnio šios formos paramos panaudojimo.

Lietuvoje taip pat taikomos ir kitos migrantų būsto prieinamumui ir integracijai skirtos priemonės, tačiau ne visos priemonės yra ilgalaikės, jos nėra skirtos būsto įsigijimui, ir ne visos taikomos plačiai visiems migrantams.

RISE (angl. *Reinforcing Integration through Sponsorship Enhancement*) – tai bendruomenės rėmimo iniciatyva, kuri sujungia vietos gyventojus ir bendruomenes su migrantais, pradedančiais naują gyvenimą naujoje šalyje[275]. Būsto savininkai gali išnuomoti būstą migrantams (ypatingai pabėgėliams) taip palengvinant būsto paieškas.

Išimtys gali būti taikomos prieglobsčio prašytojams. Migracijos departamentas priima sprendimą dėl jų apgyvendinimo. Asmenys gali būti apgyvendinami Užsieniečių registracijos centre ar kitose apgyvendinimo vietose Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka. Pažymėtina, jei prieglobsčio prašytojas nori, jis gali būti apgyvendintas jo pasirinktoje gyvenamojoje vietoje, bet tokiu atveju būsto nuomą jis mokės savarankiškai. Vis dėlto tai yra trumpalaikė priemonė, nes pasibaigus integracijos laikotarpiui asmuo turi

[275] RISE Lietuva. Prieiga internetu: https://riseproject.lt

ieškotis būsto savarankiškai (jei jis priklauso socialiai pažeidžiamai grupei, jam gali būti taikomos kompensacijos, kaip ir kitiems Lietuvos piliečiams).

MINIMALUS PRADINIO ĮNAŠO REIKALAVIMAS. 2025 m. buvo atnaujinti atsakingojo skolinimo nuostatai (toliau – ASN)[276], kurie suteiks daugiau galimybių perkantiesiems pirmą būstą. Atitinkamai sugriežtinti reikalavimai imantiems antrą ar paskesnę būsto paskolą (žr. toliau pateiktą lentelę). ASN pakeitimais nustatytas ne mažesnis kaip 10 proc. perkamo būsto vertės pradinio įnašo reikalavimas įsigyjantiesiems pirmą būstą, numatomas pasikeitimų įsigaliojimas nuo 2026 m. rugpjūčio mėn. Šiuo metu taikomas minimalus 15 proc. įnašo reikalavimas, tačiau dėl pastaruoju metu sparčiai brangusio būsto jį sukaupti dažnai tampa sunku net ir finansiškai pajėgiems pirkėjams.

Minimalų 10 proc. pradinio įnašo reikalavimą bus galima taikyti tais atvejais, kai kredito gavėjas sudarys pirmąją kredito sutartį dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto įsigijimo ar statymo ir kredito sutarties sudarymo metu jis (arba bendraskolis) neturės ir per pastaruosius penkerius metus nėra turėjęs nuosavybės teise jam priklausančio nekilnojamojo turto. Pirmą būsto paskolą imantiems, tačiau jau turintiems būstą, asmenims ir toliau bus taikomas 15 proc. pradinio įnašo reikalavimas.

36 lentelė. Dabartinių ir atnaujintų ASN palyginimas

Kriterijus	Dabartinės ASN priemonės	ASN priemonės po pakeitimų (įsigalioja nuo 2026 m. rugpjūčio 1 d.)
Minimalus pradinio įnašo reikalavimas	15 proc. – pirmojo būsto paskolai 30 proc. – antrajai ir paskesnėms paskoloms	10 proc. – paskolai pirmam būstui įsigyti 15 proc. – pirmai paskolai ne pirmam būstui įsigyti 30 proc. – antrajai ir paskesnėms paskoloms
Galimybė taikyti mažesnį pradinį įnašą imant antrą ar paskesnę būsto paskolą	Išimtis, kad pradinis įnašas gali būti mažesnis, taikoma, jei kiekvienos iš turimų ankstesnių paskolų likutis, palyginti su įkeisto turto verte, yra mažesnis nei 50 proc.	Išimtis, kad pradinis įnašas gali būti mažesnis, taikoma, jei kiekvienos iš turimų ankstesnių paskolų likutis, palyginti su kiekvienos paskolos verte, yra mažesnis nei 50 proc.
Maksimalus paskolų įmokų ir pajamų santykis	50 proc. – maksimalus paskolų įmokų ir pajamų santykis, skaičiuojant su 5 proc. palūkanų norma 40 proc. – maksimalus paskolų įmokų ir pajamų santykis	50 proc. – maksimalus paskolų įmokų ir pajamų santykis, skaičiuojant su 6 proc. palūkanų norma
Maksimali paskolos trukmė	30 metų	

Šaltinis: LB

Imantiems antrą ar paskesnę būsto paskolą ir toliau galios nuo 2022 m. taikomas ne mažesnio kaip 30 proc. pradinio įnašo reikalavimas. Visgi, koreguojama nustatyta išimtis, leidžianti sumažinti reikalaujamą pradinį įnašą iki 15 proc. – ja bus galima naudotis tada, kai norintys imti antrą ar paskesnę būsto paskolą jau yra grąžinę daugiau nei pusę kiekvienos turimos būsto paskolos sumos.

3.3.1. Taikomų priemonių pakankamumas

PARAMOS BŪSTO PRIEINAMUMO DIDINIMUI PRIEMONIŲ PRITAIKYMAS PAGAL TIKSLINES GRUPES. Atsižvelgiant į socialinių priemonių taikymą pagal tikslines grupes, pastebima priemonių orientacija į B tikslinės grupės namų ūkius[277]. Visoms grupėms yra taikomi gaunamų pajamų ir turto kriterijai.

- B grupei yra tinkamos visos socialinės priemonės (gali būti taikomos išimtys atsižvelgiant į namų ūkio / asmens pajamas, turimą turtą bei nuosavo būsto būklę; žr. toliau pateiktą lentelę).

[276] Atsakingo skolinimo nuostatai patvirtinti LB valdybos 2017 m. sausio 24 d. nutarimu Nr. 03–22 (suvestinė redakcija nuo 2025–05–01 iki 2026–07–31)

[277] Tai gali būti nulemta pačios tikslinės grupės apibrėžimo – namų ūkiai, neturintys nuosavo būsto ir gaunantys valstybės paramą.

- A grupei didžioji dalis priemonių būtų prieinamos tik tuo atveju, jei atitiktų pajamų ir turto keliamus reikalavimus;
- C grupei priemonės būtų taikomos tik tuo atveju, jei turimas būstas būtų netinkamas (t. y. būstas yra nusidėvėjęs daugiau kaip 60 proc. arba vienam asmeniui ar šeimos nariui tenkantis naudingasis plotas yra mažesnis kaip 10 kv. m. arba 14 kv. m., jeigu šeimoje yra asmuo su negalia arba sunkia lėtinės ligos forma sergantis asmuo).

37 lentelė. Socialinių priemonių pritaikymas pagal tikslines grupes

Priemonė	A grupė	B grupė	C grupė
Subsidija valstybės iš dalies kompensuojamo būsto kredito daliai apmokėti	Taikoma, jei atitinka pajamų, turto kriterijus ir nori įsigyti pirmą būstą	Taikoma, jei atitinka pajamų, turto kriterijus ir nori įsigyti pirmą būstą	Tik jei būstas nėra tinkamas gyventi ir atsižvelgiant į gaunamas pajamas / turtą
Finansinė paskata pirmajam būstui įsigyti jaunoms šeimoms	Tik jaunos šeimos ir tik leistinose teritorijose	Tik jaunos šeimos ir tik leistinose teritorijose	Tik jaunos šeimos, tik leistinose teritorijoje ir jei būstas nėra tinkamas gyventi
Būsto nuomos kompensacija	Tik atsižvelgiant į gaunamas pajamas ir turimą turtą	Tik atsižvelgiant į gaunamas pajamas ir turimą turtą; jei yra įrašyti į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašą, bet jiems nesuteiktas socialinis būstas pasibaigus įstatymo nustatytam laikotarpiui	Tik jei būstas nėra tinkamas gyventi ir atsižvelgiant į gaunamas pajamas / turtą
Socialinio būsto nuoma	Tik atsižvelgiant į gaunamas pajamas ir turimą turtą	Tik atsižvelgiant į gaunamas pajamas ir turimą turtą	Tik jei būstas nėra tinkamas gyventi ir atsižvelgiant į gaunamas pajamas / turtą
Savivaldybės būsto nuoma	Tik savivaldybės darbuotojams, be kito būsto neiškeldinamiems ir kitais įstatyme nustatytais atvejais. Pajamos ir turtas vertinami, kai siekiama lengvatinio savivaldybės būsto nuomos mokesčio.	Taikoma socialinio būsto nuomininkams, kurių pajamos ar turtas viršijo nustatytas ribas leidžiant būstą toliau nuomotis kaip savivaldybės būstą ir kitais įstatymo numatytais atvejais. Pajamos ir turtas vertinami, kai siekiama lengvatinio savivaldybės būsto nuomos mokesčio.	Tik jei būstas nėra tinkamas gyventi ar būsto neteko dėl tam tikrų aplinkybių
Būsto šildymo kompensacija	Taikoma, jei sudaryta ir įregistruota būsto nuomos sutartis.	Taikoma, jei sudaryta ir įregistruota būsto nuomos sutartis.	Tik atsižvelgiant į gaunamas pajamas
Karšto vandens išlaidų kompensacija	Taikoma, jei sudaryta ir įregistruota būsto nuomos sutartis.	Taikoma, jei sudaryta ir įregistruota būsto nuomos sutartis.	Tik atsižvelgiant į gaunamas pajamas
Geriamojo vandens išlaidų kompensacija	Taikoma, atsižvelgiant į gaunamas pajamas ir jei sudaryta ir įregistruota būsto nuomos sutartis.	Taikoma, atsižvelgiant į gaunamas pajamas ir jei sudaryta ir įregistruota būsto nuomos sutartis.	Tik atsižvelgiant į gaunamas pajamas

Šaltinis: parengta Konsultanto

Verta pažymėti, kad A ir C tikslinės grupės nėra homogeniškos, todėl dalis gyventojų, pasikeitus gyvenimo aplinkybėms galėtų teikti prašymus paramai gauti. A grupės atveju apie 15 proc. namų ūkių būstui išlaikyti išleidžia daugiau nei 40 proc. savo mėnesinių pajamų, o C tikslinėje grupėje – 6 proc. Atitinkamai ateityje, jei šių namų ūkių finansinė padėtis negerės, jiems gali reikėti valstybės pagalbos būstui išlaikyti (tokiu atveju, A tikslinei grupei priklausantis namų ūkis pereitų į B tikslinę grupę). B tikslinei grupei priskirti namų ūkiai gauna

valstybės pagalbą būsto išlaikymo išlaidoms padengti, tačiau apie 32 proc. namų ūkių vis tiek išleidžia daugiau nei 40 proc. pajamų.

38 lentelė. Tikslinių grupių namų ūkių dalis, kuri būsto išlaikymui skiria daugiau nei 40 proc. pajamų, gyvena prastos būklės būste, norėtų keisti būstą

	Dalis NŪ, kuri būsto išlaikymui skiria daugiau nei 40 proc.			Dalis, kuri gyvena prastos būklės būste (2023 m.)[278], NŪ vnt. (proc.)			Dalis, kuri norėtų keisti būstą (2023 m.), NŪ vnt.		
Tikslinės grupės	A	B	C	A	B	C	A	B	C
Vienišas asmuo	10 347 (20%)	4 441 (42,1%)	62 571 (9,6%)	15 157 (19%)	6 516 (58%)	98 226 (16,1%)	3 010 (3,8%)	3 952 (35,3%)	24 636 (4%)
Dviejų asmenų namų ūkis	2 051 (6,8%)	98 (13,1%)	9 707 (3,1%)	1 996 (7,7%)	612 (45%)	44 845 (14%)	498 (1,9%)	0	12 633 (3,9%)
Šeima su vaiku (–ais)	384 (2,7%)	–	3 290 (1,6%)	2 320 (9,1%)	122 (10%)	22 258 (10,4%)	929 (3,6%)	122 (9,9%)	9 282 (4,3%)
Vienišas tėvas / globėjas su vaiku (-ais)	1 695 (30,6%)	–	4799 (6,8%)	771 (5,7%)	1 232 (100%)	5 823 (9,6%)	762 (5,6%)	0	3 214 (5,3%)
Išplėstinė šeima	–	–	–	203 (6,2%)	–	1 300 (8,5%)	0	–	789 (5,2%)
Kiti namų ūkiai	57 (0,6%)	–	920 (1,2%)	175 (2,7%)	–	7 205 (8,7%)	0	–	2 740 (3,3%)
Iš viso tikslinėje grupėje	**14 533 (14,9%)**	**4 539 (32,2%)**	**81 287 (6,1%)**	**20 622 (13,3%)**	**8 482 (56%)**	**179 657 (13 8%)**	**5 199 (3,4%)**	**4 074 (27,1%)**	**53 294 (4,1%)**

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis PGS tyrimo duomenimis (2023 m. ir 2024 m. duomenys)

Pažymėtina, kad remiantis PGS tyrimo duomenimis, apie 18,2 proc. respondentų į ateitį žvelgia teigiamai ir mano, kad per artimiausius 12 mėnesių nuo apklausos pildymo jų namų ūkio pajamos padidės (A tikslinėje grupėje – 19,4 proc., B – 22,7 proc., C – 17,9 proc.). 78 proc. respondentų nurodė, kad jų namų ūkio finansinė padėtis išliks nepasikeitusi ir 3,9 proc. nurodė, kad jų namų ūkio pajamos per artimiausius 12 mėnesių gali mažėti. Atitinkamai, jei augs namų ūkio pajamos, tikėtina, kad šiems namų ūkiams bus paprasčiau išlaikyti savo būstą.

PARAMA BŪSTUI ĮSIGYTI (SUBSIDIJA VALSTYBĖS IŠ DALIES KOMPENSUOJAMO BŪSTO KREDITO DALIAI APMOKĖTI, IŠPERKAMOSIOS BŪSTO NUOMOS MOKESČIO DALIES KOMPENSACIJA). Vertinant tai, jog du trečdalius būsto įsigijimo sandorių Lietuvoje sudaro pirmojo būsto sandoriai,[279] atsižvelgiant į demografines tendencijas (tai, jog gyventojų augimas fiksuojamas didžiuosiuose šalies miestuose ir žiedinėse savivaldybėse), valstybės parama būsto įsigijimui yra vienintelis instrumentas, paremiantis siekiančiuosius įsigyti pirmąjį būstą visoje šalies teritorijoje. Ši parama yra aktuali besinuomojantiems namų ūkiams - vidutinis taupymo laikotarpis pagal įsigyjamo būsto vertę A tikslinėje grupėje siekia 25 metus (C tikslinėje grupėje – jau turinčiųjų būstą savo nuosavybėje – rodiklis siekia 10 metų). Taip pat pagal numatytus kriterijus, į paramą gali pretenduoti namų ūkiai, kurių metinės neto pajamos artimos šalies vidurkiui (vienasmenių namų ūkių atveju – net viršija šalies vidurkį), todėl vertinama, kad paramos gavėjų imtis yra ganėtinai plati. Kita vertus, parama pasinaudojančiųjų namų ūkių skaičius išlieka itin ribotas. Šiai paramos priemonei skirta suma tik 2024 m. tapo didesnė nei finansinė paskata būstui regionuose, nors šios priemonės taikymas universalesnis.

LB 2024 m. vykdytoje būsto įperkamumo analizėje akcentuota, jog parama būsto įsigijimui turi būti skiriama toms grupėms, kurios be paramos gavimo negalėtų užsitikrinti banko paskolos ir reikšmingai diferencijuojama pagal namų ūkio sudėtį ir gyvenamąją vietą. Vertinant bendrą šalies gyventojų įsiskolinimo lygį ir gebėjimą mokėti paskolos įmokas, LB nuomone, kredito bazė Lietuvoje yra stabili, todėl nuo 2026 m. rugpjūčio mėnesio atsakingojo skolinimo reikalavimai imantiems pirmąją būsto paskolą yra mažinami - taikomas mažesnis pradinio įnašo reikalavimas būsto paskoloms (10 proc. vietoje 15 proc.). Taip pat gyventojams prieiga prie kredito būsto įsigijimo išlaidoms padengti pagal atnaujintus ASN suteikiama, jei

[278] Vėliausiai prieinami duomenys

[279] LB. „2025 metus būsto rinka užbaigė aukšta nata“. Prieiga internetu: https://www.lb.lt/lt/naujienos/2025-metus-busto-rinka-uzbaige-auksta-nata?utm

asmuo yra sukaupęs 10 proc. pradinį įnašą ir, palūkanų normai siekiant 6 proc., yra pajėgus skirti pusę (50 proc.) pajamų būsto paskolos įmokai. Todėl darytina išvada, jog paramos mechanizmai turėtų būti nukreipti į konkrečias tikslines grupes didžiausią kainų spaudimą patiriančiose teritorijose, o būsto įsigijimas, kaip apsirūpinimo būstu forma, nebūtų skatinamas labiau nei kitos būsto formos, ypač tiems namų ūkiams, kurių pajamos nėra tvarios ar atitinka ASN kreditingumo reikalavimus.[280]

FINANSINĖ PASKATA PIRMAJAM BŪSTUI ĮSIGYTI JAUNOMS ŠEIMOMS. Ši paskatos priemonė yra siūloma teritorijose, į kurias nepatenka didžiųjų miestų, kurortinių ir žiedinių savivaldybių (išskyrus zonas, kur NT kaina mažesnė nei savivaldybės mediana) teritorijos. Todėl parama gali pasinaudoti jauni namų ūkiai, kurie gyvena ar grįžta gyventi į pramoninius miestus ar kitus miestus, kuriuose yra pardavimui skirtų butų ar namų. Pažymėtina, jog priemonė buvo pakoreguota 2024 m., nustatant maksimalią įsigyjamo būsto vertę (120 tūkst. Eur) ir sumažinant skiriamą lėšų kiekį.

Lyginant su parama būsto įsigijimui, finansinės paskatos orientacija – jaunų šeimų aprūpinimas būstu – atliepia ne tik būsto įperkamumo problemą, tačiau apima ir regioninės plėtros bei demografinius tikslus dėl amžiaus cenzo. Kita vertus, skirtingai nei kitos būsto išlaidų kompensavimo priemonės, nėra vertinamos šios paramos gavėjų pajamos, o parama yra prieinama išskirtinai šeimoms, kurių (sutuoktinių) amžiaus vidurkis nesiekia 36 metų.

2021 m. STRATA atliktos priemonės analizės vertinimu, bent du trečdaliai apklaustųjų paskata pasinaudojusiųjų namų ūkių teigė, jog be paramos būsto įsigyti negalėtų.[281] Analizės vykdymo metu negaliojo vėliau įvesti apribojimai žiedinėms savivaldybėms bei kurortams, todėl didžioji dalis būsto, kuriam tuo metu skirta parama, įsigyta minėtose vietovėse. Kita vertus, analizėje pastebima, jog šiai priemonei skiriamo finansavimo poreikis turi mažai sąsajų su priemone siekiamais tikslais - demografinės situacijos gerėjimu ar regionų plėtra. Taip pat paskata yra skiriama tik būsto kreditui, todėl kitaip būstu apsirūpinantys gyventojai (pvz. statantys būstą savarankiškai, besinuomojantys) ar pradiniam įnašui sukaupti negalintys gyventojai nesulaukia paramos.

SOCIALINIS BŪSTAS. Vertintina, jog socialinio būsto pasiūla yra būtina priemonė pažeidžiamiausioms grupėms, tačiau dabartinis fondas yra nepakankamas, laukimo eilės ilgos, dalis fondo nusidėvėjusi. SADM duomenimis, 2024 m. socialinio būsto nuomos laukė 10,6 tūkst. asmenų (šeimų), o vidutinė tokio būsto laukimo trukmė – 3 metai[282].

Taip pat dalis socialinių būstų yra netinkami gyventi (2, 5 proc. esančių būstų yra avarinės būklės), o daugiau kaip 20 proc. socialinių būstų yra šildomi kietuoju / iškastiniu kuru. Todėl reikia ne tik didinti socialinio būsto pasiūlą, bet ir gerinti esamo būsto kokybę bei energinį efektyvumą.

Vertinant socialinio būsto fondo plėtros poreikį eliminuojant socialinio būsto laukiančiųjų eilę 2021 m. analizėje nustatytas 7 258 socialinio būsto vienetų ir 372,31 mln. Eur investicijų poreikis[283]. Savivaldybės aktyviai išnaudoja Europos regioninės plėtros fondo siūlomą finansavimą: 49 savivaldybės įgyvendina socialinio būsto (įtraukiant ir kitų socialinių paslaugų plėtrą) fondo plėtros projektus[284]. Šie projektai

[280] LB. Būsto įperkamumo tyrimas. Teminių straipsnių serija. 2024, Nr. 54

[281] STRATA. Finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms veiksmingumo vertinimas (2022 m.). Vyriausybės strateginės analizės centras. Prieiga internetu: https://strata.gov.lt/wp-content/uploads/2024/01/Finansines-paskatos-pirmaji-busta-isigyjancioms-jaunoms-seimoms-veiksmingumo-vertinimas.pdf

[282] Socialinės paramos informacinė sistema. Skurdo mažinimas. Pagalba. Būstas. Prieiga internetu: https://qlik–public.socmin.lt/sense/app/3b7d2f59–5a02–4f21–87aa–e92332d457d7/sheet/5e83052e–3183–4e3b–9da2–2be2f98853d3/state/analysis

[283] Būsto prieinamumo srities planuojamų finansinių priemonių išankstinis vertinimas. LR finansų ministerija. Prieiga internetu: https://finmin.lrv.lt/uploads/finmin/documents/files/Busto%20prieinamumo%20ex-ante%20vertinimo%20ataskaita_0712.pdf

[284] Projektų sąrašas pateikiamas portale esinvesticijos.lt. Prieiga internetu: https://www.esinvesticijos.lt/sutartys?_token=f5081e892d906d5eefabc.tKkF-ohkvgnuVeYk1E5F_BX08ngDbV9P4BFG9JTK2rY.xcZHuLhT6k-8FKFtlycysVqxqjRHAhs7kFQklvmLgNXg82ms7CbdWosjiQ&ordering=executor_title%2520asc&projekto_veiklu_vykdimo_pab

atsižvelgia į kiekvienos savivaldybės poreikius suteikti socialinį būstą skirtingoms tikslinėms grupėms – asmenims su individualiaisiais poreikiais, daugiavaikėms šeimoms ir pan. Finansuojamų projektų suma siekia 100,9 mln. Eur, o socialinio būsto fondas 49 savivaldybėse pagausės 886 butais. Savivaldybėse teikiamose paraiškose numatoma galimybė socialinio būsto fondą plėsti įsigijimo, konversijos ar naujos statybos būdu. Vertinant projektų vertes pagal numatomą plėtros tipą, vieno buto statyba naujai statomame pastate siekia 150 tūkst. Eur, konvertuojamame į gyvenamąją paskirtį pastate – 95,7 tūkst. Eur., o įsigyjamo ir pritaikomo būsto – 82,9 tūkst. Eur.

39 lentelė. Europos regioninės plėtros fondo kvietimo (2025-2028 m.) pagal paraiškas finansuojamų socialinio būsto fondo plėtros projektų Lietuvos savivaldybėse suvestinė

Projekte numatytas soc. būsto fondo plėtros tipas	Buto vnt. vidurkis, Eur	Butų skaičius	Projektų suma
Įsigijimas / pritaikymas	82 894,35	257	21 129 146,78
Kapitalinis remontas / pritaikymas	95 777,26	170	14 738 874,97
Nauja statyba	150 930,47	371	53 232 105,73
Nauja statyba / įsigijimas	155 376,42	88	11 876 287,03
Iš viso	**113 656,30**	**886**	**100 976 414,51**

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis portalo www.esinvesticijos.lt duomenimis

Atsižvelgiant į vidutinę naujai įgyjamo socialinio būsto fondo buto kainą (113 656 Eur), siekiant patenkinti socialinio būsto poreikį Lietuvoje reikalingos investicijos siektų apie 1 mlrd. 204 mln. 757 tūkst. Eur.

Tvari socialinio būsto politika turėtų apimti ne tik naujų būstų statybą ar įsigijimą, bet ir senų pastatų modernizavimą, siekiant užtikrinti tinkamas, ekonomiškas ir aplinkai draugiškas gyvenimo sąlygas. Be to, svarbu stiprinti paramos mechanizmus bei užtikrinti skaidrų ir greitesnį būsto paskirstymo procesą, kad pagalbos sulauktų visi asmenys, kuriems jos realiai reikia.

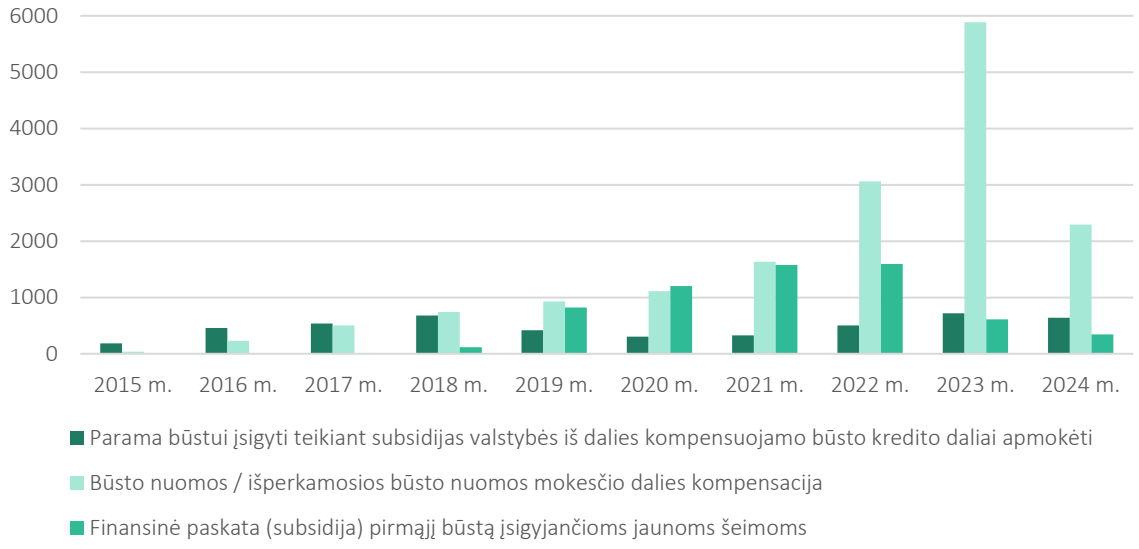
Savivaldybės būsto nuoma. Šiuo metu savivaldybės valdomą būstą nuomoja įvairiais pagrindais, pavyzdžiui, pagal senus būsto nuomos kontraktus (namų ūkiai, nepasinaudoję galimybe privatizuoti gyvenamąjį būstą) ar teikiant tarnybinį būstą savivaldybės įstaigų darbuotojams. Savivaldybėms trūksta reguliacinių priemonių ar savarankiškos būsto politikos tikslų įgyvendinimo patirties, norint tikslingai formuoti ir plėsti savivaldybės būsto fondą ne tik tarnybiniais tikslais, tačiau ir siekiant pritraukti savivaldybei reikalingus specialistus, dirbančius ne savivaldybės įstaigose. Poreikis savivaldybių būsto priemonei turėtų būti derinamas ir vertinamas savivaldybių ar regionų tarpsektorinių (pramonės plėtros) strategijų tikslų kontekste.

Būsto nuomos mokesčio dalies kompensacija. Ši priemonė yra taikoma tik nuo 2015 m. ir gali būti skirta namų ūkiams, atitinkantiems LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 10 str. numatytus reikalavimus. Ši priemonė, kurios gavėjams taikomas pajamų cenzas, veikia kaip tarpinė grandis (taikomos pajamų ribos yra aukštesnės nei socialinio būsto nuomininkams, tačiau mažesnės nei vidutinis atlyginimas ar norintiems gauti paramą būsto įsigijimui). Priemonė yra tikslinga, atsižvelgiant į tai, jog A tikslinės grupės namų ūkių skaičius didėjo, o priemonė yra taikoma mažiau uždirbantiems gyventojams, kurie yra jautrūs būsto kainos pokyčiams. Priemonė taip pat taikoma studentams, taip iš dalies sprendžiant vietų bendrabučiuose trūkumą.

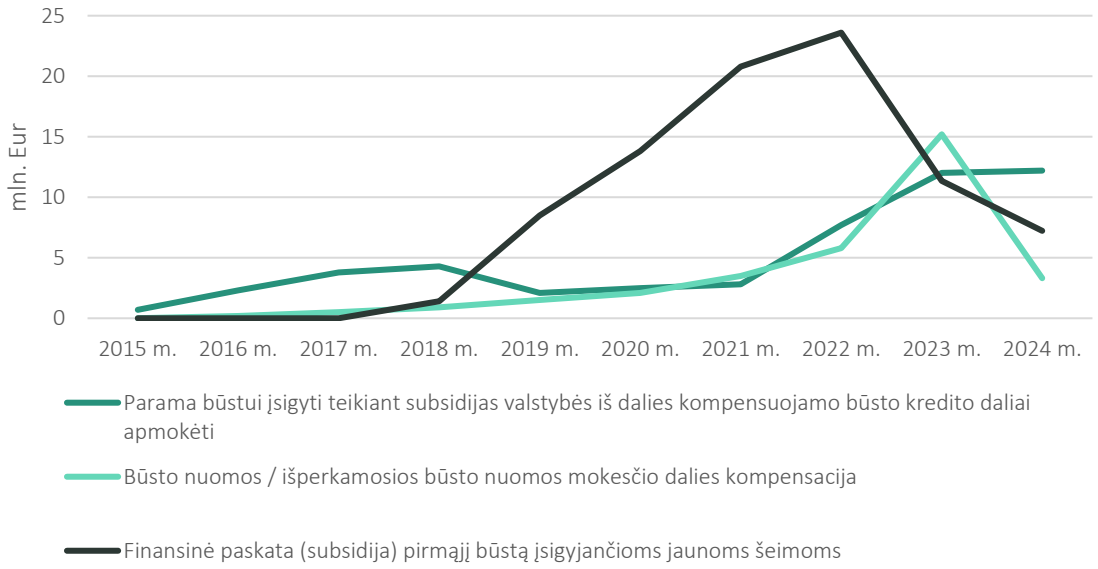
Pastebima, jog priemone besinaudojančių asmenų skaičius yra žemas. Didesnį nuomos kompensacijos priemonės veiksmingumą riboja šešėlinė nuomos rinka, registruotų sutarčių trūkumas, tinkamos nuomos pasiūlos stoka ir ribotas naudojimasis priemone. Pažymėtina, jog paramos diferencijavimas (Vilniaus m. ar r., Kauno m. ar r., Klaipėdos m. ar r., Palangos m. ar Neringos sav. taikomos aukštesnės namų ūkio pajamų ribos) ne visiškai atspindi realius būsto nuomos kainų skirtumus tarp savivaldybių.

aiga%5Bfrom%5D=&projekto_veiklu_vykdimo_pabaiga%5Bto%5D=&query=socialinio+b%C5%ABsto&region=&status%5B%5D=%C4%AEgyvendinama

BŪSTO ŠILDYMO, KARŠTO VANDENS IR GERIAMOJO VANDENS IŠLAIDŲ KOMPENSACIJA. Pastebima, jog didelė dalis B tikslinės grupės gyventojų naudojasi šia priemone. Šios kompensacijos padeda mažinti energetinio skurdo lygį, tačiau tikslinga derinti komunalines išlaidas kompensuojančias priemones ir investicijų į būsto kokybės gerinimą, visų pirma, pastatų atnaujinimą (renovaciją) ar šildymo elementų keitimą, siekiant įgyvendinti tvarumo ir būsto kokybės gerinimo tikslus.



119 paveikslas. Paramos būsto įsigijimui ar nuomos kompensacijoms priemonių statistika pagal paramos gavėjų skaičių
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis SADM duomenimis



120 paveikslas. Paramos būsto įsigijimui ar nuomos kompensacijoms priemonių statistika pagal paramos gavėjams skirtą lėšų dydį
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis SADM duomenimis

40 lentelė. Būsto prieinamumo priemonių pakankamumas

Paramos forma	Tikslinė grupė	Sprendžiama problema	Poreikio dalies patenkinimas	Pagrindiniai ribojimai	Siūlomi veiksmai
Parama būstui įsigyti (subsidija valstybės iš dalies kompensuojamo būsto kredito daliai apmokėti, išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacija)	A, B, C	Aukštos pirmojo būsto kainos	Patenkinama maža dalis poreikio	Valstybės skiriamo finansavimo dydis, trūkstama parama pradinio įnašo sutaupymui	Tikslingas priemonės tęstinumas, užtikrinant aukštesnį finansavimo lygį, diferenciaciją pagal savivaldybes bei platesnės galimybės kompensuoti skirtingus apsirūpinimo būstu būdus (pvz. parama pradinio įnašo sutaupymui)
Finansinė paskata pirmajam būstui įsigyti jaunoms šeimoms	A, B, C	Regionų skatinimas, emigracijos mažinimas, demografinės politikos tikslai, jaunų šeimų aprūpinimas būstu	Priemonė yra skatinamojo pobūdžio, todėl poreikis nėra apibrėžtas	Valstybės skiriamo finansavimo dydis; trūkstama parama pradinio įnašo sutaupymui	Tikslingas priemonės koregavimas, atsižvelgiant į paramos nukreipimą tiems namų ūkiams, kuriems parama įsigijimui yra būtina, reikalinga tikslesnė diferenciacija pagal savivaldybės būsto kainų lygį bei platesnės apsirūpinimo būstu būdų kompensavimo galimybės (pvz. parama pradinio įnašo sutaupymui)
Socialinio būsto nuoma	B	Gyventojų, kurių finansinė situacija ar individualūs poreikiai neleidžia apsirūpinti būstu savarankiškai rinkoje, būsto poreikio užtikrinimas	Patenkinamas ne visas poreikis	Socialinio būsto fondo trūkumas, nusidėvėjimas	Tikslingas priemonės skatinimas plečiant socialinio būsto fondą naujos statybos, nuomos iš privačių savininkų būdu ir spartesnė esamo fondo rekonstrukcija
Savivaldybės būsto nuoma	A, B	Būsto prieinamumo stoka regioninėse savivaldybėse; gyventojų ar specialistų, kurių atliekama funkcija svarbi savivaldybei, būsto poreikio užtikrinimas	Poreikis nėra žinomas	Savivaldybių būstas iki šiol teikiamas tik kaip tarnybinis būstas savivaldybės ar jos valdomų įstaigų darbuotojams	Tikslingas priemonės koregavimas, suteikiant savivaldybėms galimybę plėsti būsto fondą ir patenkinti atvykstančių specialistų ar kitų tikslinių grupių poreikį.
Būsto nuomos mokesčio dalies kompensacija	A	Didelės išlaidos būsto nuomai mažiau pasiturintiems namų ūkiams bei studentams, atvykusiems į miestus su aukštojo mokslo įstaigomis	Patenkinama maža dalis poreikio	Vienodas kompensacijų dydis visoje šalyje	Tikslinga koreguoti ir adaptuoti priemonę, tikslinti naudos gavėjų grupę ir adaptuoti teikiamą paramą pagal savivaldybės būsto nuomos kainų lygį
Būsto šildymo, karšto vandens ir geriamojo	A, B, C	Mažiau pasiturinčių gyventojų santykinai didelės	Poreikis patenkinamas	Priemone gali pasinaudoti tik tie besinuomojantys būstą	Tikslingas priemonės tęstinumas, tačiau tikslingas paramos gavėjų skatinimas

Paramos forma	Tikslinė grupė	Sprendžiama problema	Poreikio dalies patenkinimas	Pagrindiniai ribojimai	Siūlomi veiksmai
vandens išlaidų kompensacija;		išlaidos būsto šildymui, karšto ar geriamojo vandens tiekimui.		namų ūkiai, kurie turi sudarę nuomos sutartį ir yra deklaravę gyvenamąją vietą. Dalis namų ūkių, kuriems parama yra prieinama, neturi prieigos prie legalios nuomos.	dalyvauti pastatų atnaujinimo programoje.

Šaltinis: Sudaryta Konsultanto

Vertinant taikomų priemonių pakankamumą skirtingoms tikslinėms grupėms, pastebimos šios tendencijos:

- Šiuo metu daugiausia socialinės paramos priemonių taikoma B tikslinei grupei – socialinis ir savivaldybių būstas, komunalinių išlaidų kompensacijos. Pastebima socialinio būsto eilių mažėjimo tendencija, tačiau kyla iššūkių su socialinio būsto fondo kokybe. Išliekantis socialinio būsto fondo trūkumas, ilgos eilės, prasta socialinio būsto kokybė ir riboti savivaldybių pajėgumai riboja šios grupės galimybių apsirūpinti būstu problemą.
- C grupei skirtos priemonės daugiausia susijusios su renovacija, energiniu efektyvumu ir būsto išlaikymo naštos mažinimu. Tarp būsto nuosavybėje gyvenančių namų ūkių mažiau pasiturintiems gyventojams aktualios komunalinių išlaidų kompensacijos, tačiau investicijos į būsto kokybės gerinimą, nepaisant valstybės teikiamos paramos, gali būti neprieinamos.
- A tikslinė grupė išskirtina kaip grupė, kuriai būsto prieinamumo priemonės taikomos tik atskirų parametrų (amžiaus, pajamų) atžvilgiu, todėl A grupės namų ūkiai ne visuomet patenka į socialinės paramos sistemą, nors statistiškai ši grupė patiria didesnes būsto išlaikymo išlaidas nei C tikslinė grupė. Teikiami paramos instrumentai būsto įsigijimui nepakankamai atsižvelgia į namų ūkių įvairovę ir neatliepia aktualių trumpo laikotarpio finansinių sunkumų, pavyzdžiui, negalėjimo sukaupti santaupų pradiniam įnašui. Taip pat parama būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijoms yra orientuota į mažiausiai uždirbančiųjų gyventojų dalį, o paramos diferencijavimas ne visiškai atspindi realius būsto nuomos kainų skirtumus tarp savivaldybių.

Esamos priemonės daugiausia kompensuoja būsto išlaidas arba remia atskiras grupes (skurdo riziką patiriančius asmenis, jaunas ir daugiavaikes šeimas), tačiau nepakankamai įvertina sunkumus tų namų ūkių, kurių finansinė padėtis ar įsipareigojimai neleidžia atitikti tinkamumo gauti būsto paskolą kriterijų (pavyzdžiui, nesugebėjimas sutaupyti pirminiam įnašui ar neatitikimas ASN kriterijams). Šios paklausos skatinimo priemonės neprisideda prie būsto pasiūlos struktūros. Tokiems namų ūkiams pagrindinėmis kliūtimis gali būti negalėjimas sukaupti pradinio įnašo ar neatitiktis Atsakingojo skolinimo nuostatų kriterijams.

Paklausą remiančios priemonės gali sumažinti atskirų namų ūkių finansinę naštą, tačiau savaime nepadidina bendros būsto pasiūlos. Todėl ilgalaikė būsto prieinamumo politika turėtų apimti ne tik naujo socialinio, savivaldybės ir rinkos būsto plėtrą, bet ir efektyvesnį esamo būsto fondo naudojimą. Būsto pasiūla galėtų būti didinama įveiklinant nenaudojamus, tuščius ar prastos būklės būstus, skatinant jų atnaujinimą ir grąžinimą į ilgalaikės nuomos rinką, sudarant sąlygas privatų būstą nuomoti socialiniais ar prieinamo būsto tikslais, taip pat skatinant neformalios nuomos registravimą ir ilgalaikių nuomos sutarčių sudarymą. Didesnė ir skaidresnė privačios nuomos pasiūla galėtų patenkinti dalį namų ūkių būsto poreikio ir sumažinti tiesioginės savivaldybių intervencijos poreikį.

Todėl socialinio ir savivaldybės būsto fondo plėtros mastas turėtų būti nustatomas teritoriniu lygmeniu, įvertinus ne tik socialinio būsto laukiančių asmenų skaičių, bet ir nenaudojamo būsto potencialą, privačios ilgalaikės nuomos pasiūlą, jos formalizavimo galimybes bei galimą privataus būsto įtraukimą į prieinamo

būsto sistemą. Nauja statyba ar būstų pirkimas turėtų būti taikomi ten, kur esamo fondo įveiklinimo ir privačios nuomos skatinimo priemonėmis nustatyto poreikio patenkinti neįmanoma.

3.4. Būsto prieinamumo politikos finansavimas valstybėje ir savivaldybėse

Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.3. punkto 3.2. papunkčio detalizuojančius klausimus:

- Kiek šiuo metu valstybė ir savivaldybės skiria lėšų būsto prieinamumo politikai?
- Kiek jos atitinka realų poreikį ir kaip galėtų būti optimizuojamos?

Būsto prieinamumo politika yra vienas svarbiausių socialinės politikos instrumentų, siekiant užtikrinti gyventojų socialinį saugumą, mažinti nelygybę ir skatinti tvarią urbanistinę plėtrą. Šios politikos įgyvendinimas glaudžiai susijęs su finansavimo mechanizmais tiek nacionaliniu, tiek savivaldybių lygmeniu. Valstybės ir savivaldybių biudžetų lėšos, ES struktūriniai fondai bei kiti finansavimo šaltiniai lemia, kokiu mastu galima įgyvendinti būsto prieinamumo programas – nuo socialinio būsto plėtros iki paramos jaunoms šeimoms ar energinio efektyvumo didinimo priemonių. Todėl analizuojant būsto prieinamumo politiką, itin svarbu įvertinti finansavimo šaltinius, jų paskirstymo principus ir tarpinstitucinį bendradarbiavimą.

STRATEGINIUOSE DOKUMENTUOSE NUMATYTOS PRIEMONĖS, KURIOMIS GALI BŪTI DIDINAMAS BŪSTO PRIEINAMUMAS. Pažymėtina, kad dauguma strateginiuose dokumentuose numatytų priemonių yra plačios ir apima visų tikslinių grupių gerovę, tačiau kai kurios yra nukreiptos tiesiogiai į B grupės atstovus – asmenis, kuriems reikia valstybės pagalbos, kurie patiria finansinių sunkumų.

Didžioji dalis priemonių yra iš NEKSVP[285]. Jame numatytos priemonės, kurios skatina pastatų atnaujinimą ir renovaciją, prisideda prie energijos vartojimo efektyvumo bei atsinaujinančių energijos išteklių (toliau – AEI) panaudojimo pastatuose. Pažymėtina, kad pastatų modernizacija yra aktuali tiek B, tiek ir C grupei. B grupei modernizacija mažina jai priklausančių asmenų kasmėnesines išlaidas ir gerina gyvenimo sąlygas. C grupei modernizacija aktuali, nes dalis šiai grupei priklausančių būstų savininkų, nors turi nuosavą būstą, gyvena techniškai netvarkinguose būstuose, kuriuos reikėtų renovuoti (apie 9 proc. namų ūkių). Atnaujinus pastatus sumažėja šildymo ir energijos sąnaudos, todėl gyventojai moka mažesnes sąskaitas, o dalis renovacijos išlaidų dažnai padengiama valstybės ar ES parama. Be to, renovuoti būstai yra šiltesni, sveikesni ir komfortiškesni, mažėja drėgmės bei pelėsio rizika, didėja būsto vertė ir gyventojų saugumas. Taip pat tokie projektai prisideda prie bendruomenės gerovės, pagerina aplinkos kokybę ir suteikia ilgalaikį finansinį bei socialinį stabilumą mažas pajamas gaunantiems žmonėms.

Pažymėtina, kad NEKSVP parengtas remiantis ir integruojant Lietuvos nacionalinių teisės aktų, tarptautinių įsipareigojimų, strategijų ir kitų planavimo dokumentų nuostatas, tikslus, uždavinius bei įgyvendinamas ir planuojamas įgyvendinti priemones.

Dalį priemonių planuojama finansuoti iš Socialinio klimato fondo (toliau – SKF). Tai ES žaliojo kurso dalis, skirta sumažinti socialinį–ekonominį poveikį pažeidžiamiems namų ūkiams. Šios priemonės taip pat yra nukreiptos į pastatų sektorių. Pažymėtina, kad atliekant Vertinimą Socialinis klimato planas (toliau – SKP) dar nebuvo patvirtintas.

Atliekant planuojamų, įgyvendinamų ir įgyvendintų politikos priemonių apžvalgą, apžvelgti ir analizuoti šie dokumentai ir šaltiniai:

- NEKSVP;

[285] Galutinis atnaujintas NEKSVP po 2024 m. liepos – rugpjūčio mėn. vykdytų viešųjų konsultacijų buvo patvirtintas Vyriausybės 2024 m. spalio 2 d. 2024 m. gruodžio 11 d. Vyriausybė patvirtino NEKSVP nutarimu (2024 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 1069 „Dėl Nacionalinio energetikos ir klimato srities veiksmų plano 2021–2030 m. patvirtinimo“).

- SKP;
- „Naujos kartos Lietuva“ strategija;
- Aplinkos apsaugos ir klimato kaitos valdymo plėtros programa;
- Socialinės sutelkties plėtros programa. Pažymėtina, kad šiame dokumente nėra tiesioginių priemonių, kurios atlieptų tikslinių grupių būsto poreikį (ar prisidėtų prie jo išpildymo);
- LR socialinės apsaugos ir darbo ministerijos 2025-2027 metų strateginis veiklos planas;
- Lietuva 2050.

Pažymėtina, kad būsto prieinamumo politika Lietuvoje įgyvendinama ne tik per finansines priemones, bet ir per teisinį bei reguliacinį mechanizmą. Lietuvos Respublikos įstatymai, statybos techniniai reglamentai (toliau – STR) ir kiti teisės aktai nustato techninius ir projektinius reikalavimus, tačiau tiesioginių finansavimo mechanizmų neapibrėžia, todėl jų įgyvendinimui papildomas tiesioginis finansavimas paprastai nėra reikalingas. Toliau pateikiamoje lentelėje pristatomų priemonių pagrindiniai finansavimo šaltiniai yra šie:

- „Naujos kartos Lietuva“ (Ekonomikos gaivinimo ir atsparumo didinimo priemonė),
- Europos regioninės plėtros fondas,
- Sanglaudos fondas,
- Modernizavimo fondas,
- Klimato kaitos programos lėšos,
- Socialinis klimato fondas,
- valstybės biudžeto lėšos,
- savivaldybių biudžetų lėšos,
- privačios lėšos (taikoma ne visoms priemonėms).

2020–2030 m. suplanuota skirti 3640,7 mln. Eur priemonėms, kurios yra nukreiptos į būsto prieinamumo ir kokybės gerinimą. Pažymėtina, kad dauguma priemonių yra skirtos pastatų modernizavimui bei efektyvesnių energijos šaltinių diegimui. 2026–2032 m. šiam tikslui yra numatyta skirti 407 mln. Eur (305,3 mln. Eur – SKF lėšos, 101,7 mln. Eur – valstybės biudžeto lėšos).

Tiesioginėms priemonėms priskirtinos paramos būsto išlaidoms (įsigijimui ar nuomai) kompensuoti skirtas finansavimas – 84,8 mln. Eur, jas sudaro:

- finansinė paskata jaunoms šeimoms, įsigyjančioms pirmąjį būstą (24,2 mln. Eur);
- parama šeimoms ir asmenims būstui įsigyti (22,6 mln. Eur);
- parama šeimoms ir asmenims būstui išsinuomoti (37,2 mln. Eur);
- rinkoje nuomojamo būsto nuomos išlaidų kompensacija savivaldybėms (0,8 mln. Eur).

Pasiūlos didinimo priemonėms priskirtina socialinio būsto fondo plėtra, kuriai numatomas finansavimas yra 100,9 mln. Eur.

Socialinės apsaugos priemonėms skiriama suma siekia 996,5 mln. Eur, į kurias patenka būsto šildymo išlaidų, geriamojo vandens išlaidų ir karšto vandens išlaidų kompensacijos.

Bendrai, šiuo metu valstybės ir savivaldybių skiriamos lėšos būsto prieinamumo politikai sudaro palyginti nedidelę viešųjų išlaidų dalį ir dažniausiai yra nukreiptos į socialinio būsto plėtrą, nuomos kompensacijas bei paramą jaunoms šeimoms. Didžioji finansavimo dalis ateina iš valstybės biudžeto ir ES fondų, o savivaldybės prisideda administruodamos programas ir investuodamos į savivaldybių būsto fondą.

Detalizuotas priemonių ir joms skirto finansavimo sąrašas pateikiamas 6 priede.

41 lentelė. Būsto prieinamumo priemonių finansavimas pagal kategorijas

Kategorija	Skaičiuojama suma, mln. Eur	Priemonės
Netiesioginės būsto kokybės ir išlaidų mažinimo priemonės	3640,7	Renovacija, energinis efektyvumas, šildymo sistemų modernizavimas ir susijusios informacinės priemonės.
Socialinės apsaugos priemonės	996,5	Būsto šildymo, karšto ir geriamojo vandens kompensacijos; skaičiuojamos tik turint atskirą skaitinį biudžetą.

Tiesioginės būsto prieinamumo priemonės	85,7	Paramos būstui įsigyti / išsinuomoti, nuomos kompensavimo ir susijusios priemonės.
Pasiūlos didinimo priemonės	100,9	Priemonės, kurios kuria ar plečia socialinio / savivaldybių būsto fondą.

Šaltinis: Sudaryta Konsultanto

42 lentelė. Būsto prieinamumo priemonių finansavimas pagal priemones

Priemonių kategorija	Priemonė	Skaičiuojama suma, mln. Eur
Tiesioginės būsto prieinamumo priemonės	Teikti finansinę paskatą jaunoms šeimoms, įsigyjančioms pirmąjį būstą	24,15
	Teikti paramą šeimoms ir asmenims būstui įsigyti	22,62
	Teikti paramą šeimoms ir asmenims būstui išsinuomoti	37,25
	Kompensuoti savivaldybėms rinkoje nuomojamo būsto nuomos išlaidas	0,81
	Parama būstui įsigyti ar išsinuomoti, finansinė paskata jaunoms šeimoms, įsigyjančioms pirmąjį būstą regionuose	0,85
		Iš viso: 85,673 mln. Eur
Pasiūlos didinimo priemonės	Socialinio būsto fondo plėtros projektai savivaldybėse (pagal ERPF kvietimą)	100,98
		Iš viso: 100,976 mln. Eur
Netiesioginės būsto kokybės ir išlaidų mažinimo priemonės	Pastatų renovacijos paketų ir standartų aktualizavimas bei išbandymas praktikoje ir tvarios miestų plėtros metodikos parengimas	217,80
	Pastatų renovacijos koordinavimo ir techninės pagalbos teikimo palengvinimo priemonė	–
	Pastatų renovacijos procesą greitinančių statybos produktų ir paslaugų pasiūlos skatinimas	–
	Parama spartesnei pastatų renovacijai pagal aktualizuotus pastatų renovacijos standartus	–
	Pastatų renovacijos paketų ir standartų aktualizavimas bei išbandymas praktikoje	–
	Parama spartesnei pastatų renovacijai	–
	Kredito, paimto daugiabučiam namui atnaujinti modernizuoti, ir palūkanų apmokėjimas už asmenis, turinčius teisę į būsto šildymo išlaidų kompensaciją	–
	Skatinti nepasiturinčius asmenis įsigyti saulės elektrines ir / ar pakeisti iškastinį kurą naudojančius šilumos įrenginius	–
	Kurti energijos išteklių bendrijas savivaldybėse, dalį pastatytų elektrinių priskiriant nepasiturintiems gyventojams	–
	Sunkiai pasiekiamų vartotojų informavimas kompensacijų ir energijos taupymo klausimais	122,00
	Sukurti informacinį hub'ą, kuriame bus talpinama informacija apie energijos taupymą, kompensacijas ir energetines bendrijas	–
	Atnaujinti ir / ar modernizuoti daugiabučių, individualių ir / ar viešosios paskirties pastatų šilumos punktus ir / ar šildymo sistemas	–
	Daugiabučių pastatų atnaujinimas modernizavimas	489,80
	Daugiabučių pastatų atnaujinimas modernizavimas	324,60

Priemonių kategorija	Priemonė	Skaičiuojama suma, mln. Eur
	Pastatų vidaus šildymo ir karšto vandens sistemų modernizavimas, „mažoji renovacija“	4,00
	Pastatų vidaus šildymo ir karšto vandens sistemų modernizavimas	–
	Fizinių asmenų vieno ar dviejų butų gyvenamųjų namų atnaujinimas modernizavimas	–
	Fizinių asmenų vieno ar dviejų butų gyvenamųjų namų atnaujinimas modernizavimas	1 161,05
	Katilų keitimas į efektyvesnes technologijas	–
	Susitarimai su energijos tiekėjais dėl vartotojų švietimo ir konsultavimo	–
	AEI panaudojimas visuomeninės ir gyvenamosios paskirties pastatuose	949,47
	Daugiabučių namų esminė renovacija	161,50
	Dalinė daugiabučių renovacija	108,10
	Vienbučių ir dvibučių renovacija	83,00
	Dalinė vienbučių ir dvibučių renovacija	19,40
		Iš viso: 3 640,720 mln. Eur
Socialinės apsaugos priemonės	Būsto šildymo išlaidų kompensacija	996,50
	Būsto šildymo išlaidų, geriamojo vandens išlaidų ir karšto vandens išlaidų kompensacijos	–
		Iš viso: 996,500 mln. Eur

Šaltinis: Sudaryta Konsultanto

Atlikta analizė rodo, kad Lietuvoje yra sukurta bazinė būsto paramos sistema, apimanti socialinį būstą, nuomos kompensacijas, paramą būstui įsigyti, šildymo išlaidų kompensacijas ir būsto atnaujinimo priemones. Vis dėlto ši sistema išlieka fragmentuota, daugiausia orientuota į pažeidžiamiausias grupes arba būsto išlaidų kompensavimą, tačiau nepakankamai didina ilgalaikę prieinamo būsto pasiūlą.

Vertinama, jog šiuo metu didžioji dalis skiriamo finansavimo yra skiriama netiesioginėms būsto kokybę gerinančioms priemonėms: gyvenamojo būsto kokybės gerinimui ar išlaidų mažinimui. Šios priemonės labiausiai paliečia C – būsto savininkus bei B – valstybės pagalbą gaunančius – tikslinių grupių namų ūkius socialinės apsaugos priemonėmis.

Šiuo metu A tikslinėje grupėje – nuomos rinkoje būstu apsirūpinantys – namų ūkiai sulaukia mažiausios finansinės paramos. Ji susijusi su parama būsto įsigijimui bei nuomos kaštų kompensavimu, pažymint skirtingą A tikslinės grupės namų ūkių pobūdį ir ketinimus būsto atžvilgiu. Viena vertus, dalis A namų ūkių siekia būstą įsigyti, tačiau parama būsto įsigijimui yra ribota – jos taikymas turėtų būti plečiamas, tačiau taip pat turi būti užtikrinamas paramos tikslingumas toms grupėms, kurioms ji yra labiausiai reikalinga. Kita vertus, neketinantiems įsigyti nuosavo būsto namų ūkiams siūloma parama yra ribota. Tiesioginėmis finansinėmis priemonėmis, kaip būsto nuomos išlaidų kompensacija, naudojasi maža dalis namų ūkių, joms skiriamas žemas finansavimo lygis. Kita vertus, reguliavimo priemonių nuomos rinkoje taikymas yra sudėtingas dėl teisinio reguliavimo (pavyzdžiui, sutarčių laisvės), o valstybė tiesiogiai nesikiša į nuomos rinkos kainų nustatymą.

Būsto prieinamumo politika Lietuvoje tik iš dalies atitinka ilgalaikes būsto rinkos tendencijas, nes nėra formuojama kaip savarankiška, duomenimis ir stebėsena grįsta politikos sritis. Lietuvai, kaip ir kitoms

liberalaus gerovės režimo valstybėms, būdingas saikingas kišimasis į būsto rinką tiesioginėmis subsidijomis, o išmokos yra skiriamos pažeidžiamiausioms visuomenės grupėms. Pažymėtina, jog šių sričių priemonių finansavimas tiesiogiai priklauso nuo valstybės biudžeto asignavimų, todėl yra susijęs su bendrais valstybės politiniais prioritetais, o reikšmingos investicijos, tokios kaip būsto renovacija, yra siejamos su Europos struktūrinių fondų parama.

Valstybės ir savivaldybių potencialas būsto prieinamumo srityje siejamas su aiškesniu savivaldybių vaidmens apibrėžimu, prieinamo savivaldybės būsto instrumento sukūrimu, viešojo turto ir žemės įveiklinimu, skatinamojo finansavimo ir VPSP modelių taikymu, nuomos rinkos skaidrinimu ir duomenimis grįsta stebėsena. Šiam potencialui realizuoti būtinas stipresnis tarpinstitucinis koordinavimas, aiškūs finansavimo šaltiniai, savivaldybių pajėgumų stiprinimas ir priemonių poveikio tikslinėms grupėms vertinimas.

Šiuo metu savivaldybės ribotai dalyvauja būsto politikoje kaip savarankiškus būsto politikos tikslus įgyvendinantys subjektai, todėl savivaldybių iš savų resursų skiriamas finansavimas yra menkas. Tai siejasi su ganėtinai žemu finansinės savivaldybių autonomijos lygiu Lietuvoje.

4. Būsto prieinamumo didinimo politikos įgyvendinimo mechanizmų veiksmingumo vertinimas

Skyrius parengtas pagal 2.3.4. TS punktą. Siekiama atsakyti į pagrindinį vertinimo klausimą: „Koks veiksmingiausias būsto prieinamumo didinimo politikos įgyvendinimo mechanizmas?“ Užduotis:

- Įvertinti valstybės / savivaldybių finansines biudžeto galimybes ir potencialą teikti ir vystyti būsto prieinamumo didinimo paslaugas, įskaitant papildomus pajamų šaltinius, galimybes juos panaudoti išlaidoms dengti, būsimus įsipareigojimus ir galimybes juos didinti, skolinius įsipareigojimus, priemones būsto prieinamumo paslaugoms teikti perspektyvoje;
- Įvertinti kitų šalių (ne mažiau kaip trijų Europos šalių) praktikoje naudojamas prieinamo kokybiško būsto už prieinamą kainą plėtros ekonomines schemas, jų finansavimo šaltinius, valstybės ir valstybių institucijų, nekilnojamojo turto vystytojų bei gyventojų dalyvavimo mechanizmus bei galimybes naudoti panašias schemas Lietuvoje.

4.1. Valstybės ir savivaldybių lėšų ir investicijų į prieinamo būsto plėtrą naudojimo efektyvinimas

Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.4. punkto 4.1. ir 4.5. papunkčio detalizuojančius klausimus:

- Kaip galima efektyviau naudoti valstybės ir savivaldybių lėšas būsto prieinamumo plėtrai?
- Kokios finansavimo optimizavimo priemonės galėtų būti taikomos?
- Kaip galima pagerinti valstybės ir savivaldybių investicijų į būsto prieinamumo politiką efektyvumą?
- Koks optimalus išlaidų ir naudos santykis?

Būsto prieinamumo didinimas reikalauja efektyvesnio jau turimų valstybės ir savivaldybių lėšų panaudojimo. Taikytinos priemonės galėtų padidinti viešųjų investicijų poveikį būsto pasiūlai ir sudaryti sąlygas pritraukti papildomas privačias investicijas: tarptautinė praktika rodo, kad viešosios lėšos būsto sektoriuje dažniausiai naudojamos kaip katalizatorius privačioms investicijoms, o ne vienintelis finansavimo šaltinis. Tai gali būti pasiekiama taikant įvairius finansinius ir reguliacinius instrumentus – pavyzdžiui, bendro finansavimo modelius, infrastruktūros finansavimo mechanizmus ar valstybės turto panaudojimą būsto projektams.

BŪSTAS KAIP VISUOTINĖS EKONOMINĖS SVARBOS PASLAUGA. Europos Sąjungos lygmeniu valstybėms narėms sudaromos teisinės ir finansinės prielaidos aktyviau dalyvauti sprendžiant būsto prieinamumo problemas. 2025 m. gruodį priimtas Visuotinės ekonominės svarbos paslaugų (VESP) sprendimas[286], kaip blokinio atleidimo priemonė, leidžia valstybėms narėms skirti kompensaciją už tokių paslaugų teikimą be išankstinio Europos Komisijos patvirtinimo. Pagal anksčiau galiojusias taisykles valstybės pagalba socialiniam būstui galėjo būti teikiama lanksčiai ir nereikalavo pranešimo Europos Komisijai, tačiau parama įperkamam būstui buvo ribojama iki 15 mln. eurų per metus. Naujuoju sprendimu į VESP taikymo sritį tiesiogiai įtraukta įperkamo būsto kategorija, kuriai nebetaikoma pranešimo pareiga ir kompensacijos viršutinė riba. Įperkamo būsto kategorijos įtraukimas sudaro palankesnes sąlygas valstybėms narėms ir savivaldybėms plėtoti įperkamo būsto iniciatyvas ir naudoti viešąjį finansavimą būsto prieinamumui didinti, pavyzdžiui, skatinant įperkamo būsto plėtrą privataus verslo vystomuose projektuose.

[286] Komisijos sprendimas (ES) 2025/2630; Klausimai ir atsakymai dėl peržiūrėto VESP sprendimo, Europos Komisija, 2025

VIEŠŲJŲ INVESTICIJŲ POVEIKIO DIDINIMAS. Vienas svarbiausių būdų efektyviau panaudoti valstybės ir savivaldybių lėšas yra jų koncentravimas į tas sritis, kurios turi didžiausią multiplikacinį poveikį būsto pasiūlai, t. y. investicijos į infrastruktūrą, teritorijų parengimą statybai ir institucinę paramą projektų įgyvendinimui.

Savivaldybių lėšos galėtų būti naudojamos prioritetiškai finansuojant teritorijų, skirtų gyvenamajai statybai, infrastruktūrą – susisiekimo, inžinerinius tinklus ir socialinę infrastruktūrą. Tokios investicijos mažina pradines projektų sąnaudas ir sudaro sąlygas vystytojams greičiau pradėti statybą. Kartu jos didina urbanizuotų teritorijų patrauklumą ir leidžia efektyviau išnaudoti jau esamą miestų infrastruktūrą.

Taip pat svarbu užtikrinti, kad valstybės ir savivaldybių finansuojamos būsto programos būtų orientuotos į ilgalaikį būsto fondo didinimą, o ne tik į trumpalaikę paramą gyventojams. Tai galėtų būti pasiekta stiprinant savivaldybių būsto fondų plėtrą ir skatinant mišrius projektus, kuriuose derinamas savivaldybės ir privataus sektoriaus finansavimas.

VIEŠOJO IR PRIVATAUS SEKTORIAUS BENDRADARBIAVIMO MODELIAI. Svarbi viešųjų lėšų efektyvinimo kryptis yra viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės modelių plėtra būsto sektoriuje. Tokie modeliai leidžia derinti valstybės ar savivaldybių turimus išteklius – pavyzdžiui, žemę ar infrastruktūrą – su privačių investuotojų kapitalu ir projektų vystymo kompetencijomis.

Viešosios lėšos dažnai naudojamos socialinio būsto plėtrai ar būsto kompensacijoms, tačiau tokios priemonės patenkina tik grupių, kurioms skiriama socialinė valstybės parama, poreikius, o prie bendros būsto pasiūlos didinimo prisideda menkai. Savivaldybės galėtų aktyviau taikyti modelius, kai viešasis sektorius suteikia paslaugas privačiam investuotojui mainais į įsipareigojimą dalį pastatomo būsto skirti socialiniam arba savivaldybės būstui. Tokie projektai leidžia pasiekti socialinės politikos tikslus mažesnėmis viešosiomis išlaidomis, nes dalį projekto finansavimo prisiima privatus sektorius. Savivaldybės gali prisidėti atlikdamos šias funkcijas:

- sklypų formavimas (žemėtvarkos projektai);
- vietovės lygmens bendrųjų planų, detaliųjų planų parengimas, suteikiantis papildomos plėtros galimybes mainais į prieinamo būsto pasiūlą vystomuose projektuose;
- infrastruktūros (komunikacijų, elektros, centrinio šildymo, vandens tinklų) plėtra numatyto būsto projekto vietoje.

Įvairūs bendradarbiavimo modeliai gali būti taikomi ir didesnės apimties teritorijų vystymo projektuose, kai sprendžiama kompleksinė užstatytos teritorijos konversija, kai teritoriją planuojama įveiklinti siūlant būsto, kitos paskirties pastatų statybą bei užtikrinant infrastruktūrą ir viešąsias erdves. Tai leidžia optimizuoti teritorijų planavimo procesus ir sumažinti projektų vystymo laiką.

Siekiant paskatinti geresnį viešojo ir privataus sektorių bendradarbiavimą, galima naudoti viešųjų pirkimų direktyvose numatytas lankstumo galimybes. Tai suteiktų pagalbą subjektams, kurie siekia didinti būsto prieinamumą (būsto atnaujinimo atvejai, naujo būsto plėtra ir pan.), naudojantis lankstumo priemonėmis, t. y. teikiamos konsultacijos, kita techninė pagalba vystant VPSP projektus, perkant rangos darbus, formuojant pirkimo sąlygas ir kt.

FINANSAVIMO KOORDINAVIMO STIPRINIMAS. Siekiant užtikrinti efektyvesnį valstybės ir savivaldybių lėšų naudojimą būsto prieinamumo plėtrai, svarbu stiprinti institucijų bendradarbiavimą ir finansavimo šaltinių koordinavimą. Būsto politika Lietuvoje yra tarpsektorinė – ji apima teritorijų planavimą, socialinę politiką, infrastruktūros plėtrą, finansų politiką ir savivaldos kompetencijas, todėl su būsto prieinamumu susiję sprendimai dažnai priklauso nuo kelių skirtingų institucijų veiksmų koordinavimo.

Šiuo metu būsto prieinamumo klausimai Lietuvoje sprendžiami dalyvaujant kelioms institucijoms – statybų politikos srityje atsakinga Aplinkos ministerija, socialinės paramos būstui mechanizmus administruoja Socialinės apsaugos ir darbo ministerija, o investicijų ir ekonominės plėtros politiką koordinuoja Ekonomikos ir inovacijų ministerija. Savivaldybės yra atsakingos už teritorijų planavimą, socialinio būsto fondo formavimą, vietos infrastruktūros plėtrą. Toks funkcijų pasiskirstymas savaime nėra problemiškas, tačiau efektyvus būsto politikos įgyvendinimas reikalauja nuoseklaus šių institucijų veiksmų koordinavimo.

Vienas iš svarbiausių koordinavimo elementų yra skirtingų finansavimo šaltinių derinimas. Būsto prieinamumo projektai gali būti finansuojami iš kelių šaltinių: valstybės biudžeto, savivaldybių biudžetų, Europos Sąjungos struktūrinių fondų, taip pat privačių investuotojų lėšų. Jei šie finansavimo šaltiniai nėra planuojami integruotai, gali susidaryti situacija, kai vienos programos finansuoja infrastruktūrą, kitos – socialinio būsto plėtrą, tačiau tarp jų trūksta koordinacijos, todėl bendras poveikis būsto pasiūlai išlieka ribotas.

Todėl tikslinga būtų stiprinti integruotą finansavimo planavimą nacionaliniu ir savivaldybių lygmeniu. Viena iš galimų priemonių galėtų būti ilgalaikių būsto prieinamumo plėtros programų rengimas, kuriose būtų derinami skirtingi finansavimo instrumentai ir numatomi prioritetiniai projektai. Tokios programos galėtų apimti ne tik socialinio būsto statybą, bet ir infrastruktūros plėtrą, teritorijų parengimą statybai bei bendrus viešojo ir privataus sektoriaus projektus.

Taip pat svarbu stiprinti duomenimis grįstą sprendimų priėmimą būsto politikos srityje. Efektyvus finansavimo koordinavimas reikalauja nuolatinės informacijos apie būsto rinkos situaciją – būsto pasiūlą, kainų dinamiką, nuomos rinkos pokyčius ir gyventojų būsto poreikius. Todėl tikslinga plėtoti nacionalinę būsto rinkos stebėsenos sistemą, kuri leistų institucijoms tiksliau planuoti investicijas ir nukreipti finansavimą į tas teritorijas ar projektus, kur jų poveikis būtų didžiausias.

Savivaldybių biudžeto perskirstymas. Būsto prieinamumo politika taip pat glaudžiai susijusi su savivaldybių finansinėmis galimybėmis. Socialinio būsto fondas gali būti plečiamas perkant būstą rinkoje arba statant naujus būstus, tačiau abiem atvejais reikalingos reikšmingos biudžeto lėšos.

Vienas iš galimų sprendimų – sisteminis savivaldybių biudžetų perskirstymas, nustatant aiškesnius finansinius įpareigojimus. Galimi keli mechanizmai:

- savivaldybių biudžeto dalies skyrimas socialinio būsto plėtrai ir priežiūrai. Bet kokie savivaldybių biudžeto perskirstymo mechanizmai turėtų būti vertinami atskiroje darbo grupėje, dalyvaujant savivaldybėms, Aplinkos ministerijai, Finansų ministerijai ir Socialinės apsaugos ir darbo ministerijai, kompleksiškai įvertinant fiskalinį poveikį savivaldybių biudžetams, galimybes panaudoti ES struktūrinių fondų ir kitų programų lėšas, siūlomų priemonių suderinamumą su ES valstybės pagalbos taisyklėmis (Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 107–109 straipsniai) bei poveikį kitų savarankiškųjų savivaldybių funkcijų (švietimo, susisiekimo, socialinių paslaugų) finansavimui;
- valstybės kofinansavimo sistema, pagal kurią valstybė papildomai finansuotų savivaldybių investicijas į socialinį būstą;
- tikslinių dotacijų mechanizmas socialinio būsto fondams arba stipresni atskaitomybės mechanizmai, susiejant finansavimą su pamatuojamais rodikliais, pavyzdžiui, socialinio būsto laukimo eilių trumpėjimu.

Tokie sprendimai taip pat dera su konstituciniais socialinės valstybės principais rūpintis socialiai pažeidžiamais asmenimis. Jei šios pareigos vykdymo finansavimas paliekamas vien savivaldybių diskrecijai be minimalių garantijų, kyla rizika, kad socialinės apsaugos teisės taps deklaratyvios.

Investicijų mobilizavimas per strateginius projektus. Dar viena galimybė didinti viešųjų lėšų efektyvumą yra investicijų mobilizavimas pripažįstant tam tikrus gyvenamosios statybos projektus regioninės svarbos arba stambiais investiciniais projektais.

Pagal Lietuvos Respublikos investicijų įstatymą, stambiems investiciniams projektams gali būti taikomos įvairios investicijų skatinimo priemonės, įskaitant administracinių procedūrų supaprastinimą, infrastruktūros finansavimą ar kitą valstybės paramą. Nors ši sistema dažniausiai taikoma gamybos ar technologijų sektoriams[287], panašūs principai galėtų būti taikomi ir didelės apimties gyvenamosios statybos projektams,

[287] Pagal galiojantį reguliavimą „stambus projektas“ apibrėžiamas kaip duomenų apdorojimo, interneto serverių (prieglobos) paslaugų ir susijusios veiklos arba apdirbamosios gamybos investicijų projektas, dėl kurio įgyvendinimo yra sudaryta ir galioja

ypač tiems, kurie prisideda prie būsto prieinamumo didinimo. Išplėtus šią nuostatą ir įtraukus gyvenamojo būsto statybą kaip atskirą investavimo sritį, savivaldybės galėtų aktyviau bendradarbiauti su privačiais investuotojais, skatindamos stambius gyvenamojo būsto projektus ir kartu numatydamos socialinio ar įperkamo būsto elementus tokiuose projektuose.

Tokie projektai galėtų apimti kompleksinį naujų gyvenamųjų kvartalų vystymą, kuriuose numatoma reikšminga dalis socialinio ar įperkamo būsto, taip pat būtinos infrastruktūros plėtra. Pripažinimas stambiu investiciniu projektu galėtų pagreitinti planavimo ir leidimų išdavimo procesus bei sudaryti sąlygas efektyviau koordinuoti valstybės ir savivaldybių investicijas.

- įtraukus projektą į stambių projektų sąrašą, jis laikomas valstybei svarbiu projektu. Tokiu atveju teritorijų planavimo dokumentų rengimą organizuoja Ekonomikos ir inovacijų ministerija, o planavimo procesui taikoma valstybei svarbių projektų teritorijų planavimo dokumentų rengimo, derinimo ir tvirtinimo procedūra[288];
- viešojo administravimo subjektai stambiam projektui įgyvendinti reikalingas administracines paslaugas privalo suteikti ir administracinius sprendimus priimti prioriteto tvarka per kuo trumpesnį terminą, tačiau ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo visų reikiamų dokumentų ir informacijos gavimo dienos (neatsižvelgiant į išimtinius atvejus)[289];
- stambiam projektui įgyvendinti reikalingi žemės sklypų servitutai inžinerinei infrastruktūrai (komunikacijoms, keliams ar takams) gali būti nustatomi administracinių aktų pagrindu Žemės įstatymo nustatyta tvarka[290];
- kadastrinius matavimus leidžiama atlikti pagal rengiamo teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto sprendinius, nelaukiant galutinio jų patvirtinimo[291];
- Investicijų įstatymas taip pat numato galimybę stambiems projektams reikalingus valstybinės žemės sklypus išnuomoti investuotojams be aukciono Žemės įstatymo nustatyta tvarka[292];
- įsigaliojus stambaus projekto investicijų sutarčiai ir projektą įtraukus į stambių projektų sąrašą, savivaldybė gali gauti specialią valstybės biudžeto dotaciją viešajai infrastruktūrai plėtoti. Ši dotacija gali siekti iki 5 procentų stambaus projekto investicijų vertės[293].

Siekiant skatinti statybų ir gyvenamojo būsto plėtrą, geriau atspindėti būsto statybos ekonominę ir socialinę reikšmę prisidedant prie socialinės infrastruktūros vystymo ir gyventojų gyvenimo kokybės gerinimo, ypač regionuose, kur nekilnojamojo turto plėtra nevyksta, tikslinga išplėsti stambaus projekto sąvoką, įtraukiant į ją gyvenamojo būsto statybos projektus, kurie atitiktų nustatytus kiekybinius kriterijus, pavyzdžiui, minimalią investicijų vertę, planuojamą būsto vienetų skaičių arba projekto poveikį konkrečios savivaldybės būsto rinkai. Toks reguliavimo pakeitimas leistų būsto plėtros projektams pasinaudoti investicijų skatinimo priemonėmis, kurios šiuo metu taikomos pramonės ir technologijų sektoriams, įskaitant pagreitintas administracines procedūras, infrastruktūros finansavimo mechanizmus ir lankstesnes valstybinės žemės naudojimo sąlygas. Tai sudarytų prielaidas aktyviau mobilizuoti privačias investicijas, didinti gyvenamojo būsto pasiūlą ir efektyviau panaudoti valstybės bei savivaldybių finansinius išteklius siekiant ilgalaikio būsto prieinamumo didinimo.

stambaus projekto investicijų sutartis (Investicijų įstatymo 2 straipsnio 25 punktas). Tai reiškia, kad gyvenamojo būsto statybos projektai šiuo metu nepatenka į šios sąvokos taikymo sritį ir negali pasinaudoti specialiomis investicijų skatinimo priemonėmis.

[288] LR Investicijų įstatymo 15^7 straipsnio 2 dalis

[289] Esant svarbioms priežastims, viešojo administravimo subjekto vadovo sprendimu šis terminas gali būti pratęstas dar iki 3 papildomų darbo dienų (Investicijų įstatymo 15^7 straipsnio 3 dalis).

[290] Investicijų įstatymo 15^7 straipsnio 6 dalies 1 punktas

[291] Investicijų įstatymo 15^7 straipsnio 6 dalies 2 punktas

[292] Investicijų įstatymo 15^7 straipsnio 6 dalies 3 punktas

[293] Investicijų įstatymo 15^6 straipsnio 10 dalis

4.1.1. Energinį efektyvumą ir tvarumą didinančių priemonių integravimas į būsto prieinamumo politiką

Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.4. punkto 4.8. papunkčio detalizuojančius klausimus:

- Koks turėtų būti ilgalaikis būsto prieinamumo politikos balansas tarp pagrindinio būsto užtikrinimo ir papildomų tvarumo priemonių skatinimo?
- Ar verta investuoti į energinio efektyvumo ir tvarių technologijų integravimą?

Būsto prieinamumo tikslų siekimas yra glaudžiai susijęs su renovacijos tikslais. Pavyzdžiui, Lietuvos gaunama parama iš Socialinio klimato fondo pastatų srityje yra susijusi su renovacijos skatinimu ir socialinio būsto plėtra. Investicijomis, kuriomis pažeidžiamiems namų ūkiams padedama atlikti renovaciją energijos vartojimo efektyvumui didinti, siekiama sumažinti namų ūkių energijos suvartojimą pagal Pastatų energetinio naudingumo direktyvos 2024/1275 nuostatas, tuo tarpu investicijomis į socialinio būsto fondo plėtrą siekiama didinti įperkamo ir energiškai efektyvaus būsto prieinamumą pažeidžiamiems namų ūkiams[294]. Taip pat ES direktyva 2024/1275 dėl pastatų energinio naudingumo numato, kad iki 2050 m. pastatų ūkis taptų visai netaršus.

Remiantis Lietuvos Nacionalinio būsto renovacijos plano projekto skaičiavimais, tarp renovuotinų pastatų 43 proc. vertinami kaip prasčiausio energinio naudingumo. Vadovaujantis numatyta gyvenamųjų pastatų renovacijos trajektorija, vidutinis suvartojamas energijos kiekis gyvenamųjų pastatų fonde iki 2050 m. turėtų sumažėti daugiau nei keturiais kartais.

TVARUMO, ENERGINIO NAUDINGUMO REIKALAVIMAI NAUJAI STATOMIEMS IR ATNAUJINAMIEMS PASTATAMS. Remiantis ES Pastatų energetinio naudingumo direktyva 2024/1275, keliami tvarumo ir energinio naudingumo reikalavimai esamam gyvenamojo būsto fondui ir naujai statomiems pastatams:

- valstybės narės privalo taikyti (kaštų atžvilgiu) minimaliuosius energinio naudingumo reikalavimus pastatams, siejant su nacionaliniais energijos suvartojimo mažinimo tikslais. Šią sistemą įgalina taikoma renovacijos pasų sistema. Bent 55 proc. bendro energijos sumažėjimo turi būti pasiekta renovuojant prasčiausio energinio naudingumo pastatus. Šis tikslas tiesiogiai susijęs su parama pažeidžiamiausioms gyventojų grupėms, siekiant renovuoti prasto energinio naudingumo pastatus.
- nauji pastatai nuo 2030 m. sausio 1 d. (viešosioms įstaigoms – nuo 2028 m. sausio 1 d.) turi būti visai netaršūs (nulinės emisijos); energija šiems pastatams turi būti sugeneruota lokaliai, iš energetinių bendrijų, kitų neiškastinio kuro rūšių ar centrinio šildymo sistemų. Naujiems pastatams taip pat nustatomas visuotinio atšilimo potencialas per gyvavimo ciklą, nurodomas pastato energinio naudingumo sertifikate.
- saulės energijos įrenginių diegimas (jei tinkama techniškai) nuo 2029 m. gruodžio 31 d. privalomas visuose gyvenamuosiuose pastatuose, taip pat skatinamas atsinaujinančiųjų išteklių energijos kaupimas pastatuose;
- naujai ir kapitališkai renovuojamuose pastatuose, jei įrengiama daugiau nei 3 automobilių stovėjimo vietos, bent pusė jų turi būti aprūpinta įkrovimo infrastruktūra[295].

Taip pat skatinamas antrinis medžiagų panaudojimas, įgyvendinant žiedinės ekonomikos principus. Remiantis LR Vyriausybės perėjimo prie žiedinės ekonomikos iki 2035 m. gairėmis[296], siekiant ilgalaikio tvarumo statant naujus pastatus, skatintinas projektavimas, atsižvelgiantis į pastatų gyvavimo ciklą, visos statybų vertės grandinės poveikį. Pabrėžtina, jog žiedinės ekonomikos principus atliepia ilgalaikis požiūris į

[294] Socialinis klimato fondas. Aplinkos ministerija. Prieiga internetu: https://am.lrv.lt/lt/veiklos-sritys-1/klimato-politika/klimato-kaita/socialinis-klimato-planas/

[295] ES direktyva dėl pastatų energinio naudingumo 2024/1275. Prieiga internetu: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/ALL/?uri=CELEX%3A32024L1275

[296] LR Vyriausybės perėjimo prie žiedinės ekonomikos iki 2035 m. gairės. Prieiga internetu: https://am.lrv.lt/lt/veiklos-sritys-1/ziedine-ekonomika/ziedines-ekonomikos-strategija/

pastato gyvavimo ciklą, lanksčiau pritaikant juos galimam paskirties keitimui, taikant modulines sistemas, o pastatų renovacijai tikslinga rinktis technologinius sprendimus, kuriais skatinamas antrinis medžiagų panaudojimas. Pavyzdžiui, pastatų atnaujinimas gali būti įgyvendinamas modulinėmis konstrukcijomis (skydais), kurių bent 15 proc. tūrio turi sudaryti organinės kilmės medžiagos. Šis technologinis sprendinys gali būti pritaikomas tipinių daugiabučių namų ir viešųjų pastatų (iki 5 aukštų) atnaujinimui.

DAUGIABUČIŲ NAMŲ RENOVACIJA IR ENERGIJOS EFEKTYVUMO DIDINIMAS. Pastatų sektoriuje Lietuva susiduria su didele seno ir energetiškai neefektyvaus pastatų fondo problema, o žemos energinio naudingumo klasės pastatų šildymas reikalauja daugiau išlaidų.

Vienas iš galimų išlaidų optimizavimo būdų yra investicijos į energiškai neefektyvių daugiabučių atnaujinimą (modernizavimą). Atnaujinus seną daugiabutį namą, sutaupoma apie 50–70 proc. iki renovacijos suvartojamo šilumos kiekio, o vieno renovuoto daugiabučio namo CO_2 emisija vidutiniškai sumažėja 62,5 tonų per metus[297]. Daugiabučių modernizavimui skiriamos paramos būdai ir dydžiai numatyti Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatyme:

43 lentelė. Daugiabučių modernizavimui skiriamos paramos būdai ir dydžiai

Paramos būdas	Dydis / aprašymas
Lengvatinis kreditas	Lengvatinis kreditas atnaujinimo projekto daliai (techniniam darbo projektui) parengti, įskaitant atnaujinimo projekto vykdymo priežiūrą ir atnaujinimo projekto ekspertizės atlikimą, ir (ar) įgyvendinti (rangos darbams atlikti)[298]
Palūkanų kompensavimas	Penkerius metus nuo pirmosios kredito dalies išmokėjimo apmokoma kredito bendrų metinių palūkanų dalis, viršijanti 3 procentus, tuo atveju, jeigu kredito metinės palūkanos viršija 3 procentus[299]
Projekto rengimo išlaidos	Subsidijuojama ar dotuojama iki 100 procentų arba taikomas fiksuotas įkainis, išlaidų daliai atnaujinimo projektui ar jo daliai parengti, įskaitant atnaujinimo projekto vykdymo priežiūrą ir atnaujinimo projekto ekspertizės atlikimą[300]
Projekto administravimo išlaidos	Subsidijuojama ar dotuojama iki 100 procentų atnaujinimo projekto įgyvendinimo administravimo ir statybos techninės priežiūros išlaidų arba taikomas fiksuotas įkainis[301]
Energinio efektyvumo priemonės	Subsidijuojama ar dotuojama iki 30 procentų investicijų, tenkančių Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatytoms energinio efektyvumo didinimo priemonėms, arba taikomas fiksuotas įkainis[302]
Papildoma parama už architektūros kokybę	Jeigu atnaujinamas namas atitinka savivaldybės Architektūros kokybės vertinimo metodikos taikymo gaires, valstybės paramos procentas didinamas iki 35 procentų[303]
Individualios šilumos apskaitos prietaisai	Kai įrengiamas atskiras ar modernizuojamas neautomatizuotas šilumos punktas, įrengiami balansiniai ventiliai, butuose įrengiami individualios šilumos apskaitos prietaisai ar daliklių sistema ir (ar) termostatiniai ventiliai, papildomai subsidijuojama ar dotuojama iki 20 procentų šių priemonių įgyvendinimo kainos arba taikomas fiksuotas įkainis[304]
Automatizuotas šilumos punktas	Jeigu įgyvendinant atnaujinimo projektą daugiabučiame name įrengiamas atskiras automatizuotas šilumos punktas ar modernizuojamas esamas neautomatizuotas šilumos punktas, įrengiami balansiniai ventiliai ant stovų ir (ar) pertvarkomos ar keičiamos šildymo ir (ar) karšto vandens sistemos, butuose įrengiant individualios šilumos apskaitos prietaisus ar šilumos daliklių sistemą ir

[297] Mano būstas. Renovacija. Prieiga internetu: https://manobustas.lt/paslaugos/renovacija/
[298] Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 3 straipsnio 1 dalies 1 punktas
[299] Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 3 straipsnio 1 dalies 1 punktas
[300] Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 3 straipsnio 1 dalies 2 punktas.
[301] Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 3 straipsnio 1 dalies 3 punktas.
[302] Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 3 straipsnio 1 dalies 4 punktas.
[303] Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 3 straipsnio 1 dalies 5 punktas.
[304] Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 3 straipsnio 1 dalies 6 punktas.

Paramos būdas	Dydis / aprašymas
	(ar) termostatinius ventilius, subsidijuojama ar dotuojama iki 80 procentų priemonių įgyvendinimo kainos[305]

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymu

Kita vertus, pagrindinė problema daugiabučių namų modernizavimo procese – sudėtinga sprendimų priėmimo tvarka, kadangi pastato modernizavimas gali būti vykdomas tik bendraturčių valia. Kitų su daugiabučių namų valdymu susijusių subjektų – administratoriaus ir savivaldybės – intervencija galima tik išimtiniais atvejais (esant avarinei pastatų būklei ir tik jos likvidavimui) galima intervencija be savininkų sutikimo.

Nors daugiabučių namų modernizavimas vykdomas, ir toliau turi būti viešinama bei skatinama jo nauda. Kartu su gyventojų skatinimu priimti sprendimą renovuoti pastatus, savivaldybės savo iniciatyva taip pat gali atrinkti neefektyviausiai energiją vartojančius daugiabučius namus (kai kuriais atvejais gyventojai pasiūlo neefektyviausiai energiją vartojančius namus) ir paskirti programos administratorius, kurie įgyvendina šių daugiabučių namų atnaujinimą. Šio modelio esmė yra ta, kad būsto savininkams patiems nereikia prisiimti jokių organizacinių ir kreditinių įsipareigojimų bei projekto įgyvendinimo rizikų[306].

Atnaujinimo projektus įgyvendinantiems daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams papildomą paramą savivaldybės tarybos nustatyta tvarka gali teikti ir savivaldybės (Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 4 straipsnio 2 dalis): pavyzdžiui, Kauno miesto savivaldybė savo iniciatyva atrinko neefektyviausiai energiją vartojančius daugiabučius namus ir paskyrė programos administratorius, kurie įgyvendina šių daugiabučių namų atnaujinimą[307].

Taigi, priemonių, įtraukiančių energijos vartojimo efektyvumo ir atsparumo klimato kaitai didinimą, vaidmuo yra svarbus, siekiant remti pažeidžiamas gyventojų grupes, mažinti energijos skurdą ir skatinti teisingą bei įtraukią energetikos pertvarką Europoje. Iš kitos pusės, reikia įvertinti ir tokių priemonių galimai keliamas rizikas, ypač būsto prieinamumo požiūriu, kadangi renovacija gali padidinti nekilnojamojo turto vertę ir, atitinkamai, nuomos kainas, o tai gali sukelti „žaliąją gentrifikaciją“, kai mažas pajamas gaunantys gyventojai yra priversti persikelti į atnaujintas zonas, o nuomotojai gali perkelti (dalį) renovacijos išlaidų nuomininkams, padidindami jų finansinę naštą, nepaisant ilgalaikio energijos taupymo[308].

Pastatų tvarumo ir energinio naudingumo aspektai tampa neatsiejami nuo naujos gyvenamųjų pastatų statybos, taip pat skatinamos priemonės esamo gyvenamojo būsto fondo pastatų pritaikymui efektyvesniam energijos naudojimui. Vis dėlto, siekiant užtikrinti platesnį ir sisteminį modernizavimo procesą, būtina nuosekliai viešinti ir aktyviai skleisti modernizavimo naudą gyventojams ir užtikrinti tinkamą finansavimo lygį, siekiant didesnio informuotumo, gyventojų motyvacijos dalyvauti renovacijos programose.

4.2. Su būstu susijusių išlaidų mažinimo instrumentai

Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.4. punkto 4.2. papunkčio detalizuojančius klausimus:

- Kaip būtų galima sumažinti su būstu susijusias išlaidas tiek gyventojams, tiek valstybei ir savivaldybėms?
- Kokie ekonominiai ir teisiniai instrumentai galėtų padėti pasiekti šį tikslą?

[305] Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 3 straipsnio 3 dalis.
[306] APVA. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa. Prieiga internetu: https://apva.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/projektu-vystymas/daugiabuciu-namu-atnaujinimo-modernizavimo-programa/
[307] Kauno miesto savivaldybė. Renovacijos. Prieiga internetu: https://www.kaunas.lt/renovacijos/bendra-informacija/
[308] Europos Komisija. Addressing Housing Affordability and Energy Poverty: A Dual Challenge for the EU. Prieiga internetu: https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/handle/JRC140895

Šiuo metu gyventojams prieinamos su būstu susijusių išlaidų kompensavimo priemonės yra finansinė parama namų ūkiams, orientuota į gyventojų būsto prieinamumą – parama būstui įsigyti (dalinė būsto kredito kompensacija), nuomos kainos kompensacija, komunalinių išlaidų šildymui, vandeniui ir kt. kompensacija. Šios priemonės apibrėžtinos kaip paklausą remiančios valstybės intervencijos:

- parama būstui įsigyti (subsidija valstybės iš dalies kompensuojamo būsto kredito daliai apmokėti, išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacija);
- finansinė paskata pirmajam būstui įsigyti jaunoms šeimoms;
- parama būstui išsinuomoti (socialinio būsto nuoma, būsto nuomos mokesčio dalies kompensacija);
- savivaldybės būsto nuoma;
- būsto šildymo, karšto vandens ir geriamojo vandens išlaidų kompensacija;
- kitos priemonės.

LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas numato kelias paramos formas:

- Valstybės iš dalies kompensuojami būsto kreditai teikiant subsidijas.
- Išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacija.
- Būsto nuomos mokesčio dalies kompensacija nuomojantis iš fizinių ar juridinių asmenų.

44 lentelė. Pagrindiniai kriterijai, taikomi paramai gauti pagal tikslines grupes

Paramos rūšis	Tiksliniai paramos gavėjai	Pagrindinis kriterijus
Subsidija kreditui	Jaunos šeimos, neįgalieji (visose tikslinėse grupėse)	Pirmasis būstas, amžiaus riba, pajamos, nesiekiančios numatytos ribos
Finansinė paskata pirmajam būstui įsigyti jaunoms šeimoms	Jaunos šeimos, įsigyjančios būstą regionuose	Pirmasis būstas, amžiaus riba
Socialinis būstas	Labiausiai nepasiturintys (A, B grupė)	Pajamos, nesiekiančios numatytos ribos
Nuomos kompensacija	Atitinkantys įstatymo numatytus pajamų ir turto apribojimus	Pajamos, nesiekiančios numatytos ribos

Šaltinis: parengta Konsultanto

Priešinga strategija taikoma regionuose, kur siekiama pritraukti jaunas šeimas. Pagal Finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms regionuose įstatymą, šeimos gali gauti subsidiją, jei įsigyjamas būstas nėra didmiesčių zonose.[309]

Vertinimo metu nustatytos šios esminės problemos, su kuriomis susiduria namų ūkiai:

- nepatenkintas socialinio būsto poreikis;
- netinkamos kokybės būstas;
- nepajėgumas išlaikyti būstą.

Greta finansinių priemonių, kompensuojančių su būstu susijusias išlaidas, viešųjų ir ES finansų investicijos į pastatų atnaujinimą, konversiją ar vystymą (pasiūlos skatinimas) taip pat gali prisidėti prie gyventojų su būstu susijusių išlaidų mažinimo. Išlaidų optimizavimui gali būti pasitelkiami įvairūs įrankiai, šioje analizėje išskiriamos 5 priemonės.

45 lentelė. Išlaidų optimizavimo įrankiai

Priemonė	Paaiškinimas	Tikslinė grupė
Daugiabučių renovacija	Valstybės subsidijos iki 50-100%, lengvatiniai kreditai, ES fondai	C grupė (savininkai)

[309] Vilniaus rajono savivaldybė. Informacija jaunoms šeimoms, pageidaujančioms pasinaudoti finansine paskata, įsigyjant pirmąjį būstą Vilniaus rajono regione. Prieiga internetu: https://vrsa.lt/informacija-jaunoms-seimoms-pageidaujancioms-pasinaudoti-finansine-paskata-isigyjant-pirmaji-busta-vilniaus-rajono-regione/562

Priemonė	Paaiškinimas	Tikslinė grupė
Socialinis būstas	Investicijos į būsto fondą, savivaldybės biudžetai	B grupė
Nuomos kompensacijos	Tiesioginės dotacijos iš valstybės biudžeto	A ir B grupės
Pastatų konversija	Valstybei priklausančio nenaudojamo turto įveiklinimas	A ir B grupės
Bendradarbiavimas su privačiais subjektais	Savivaldybių taikomos mokesčių lengvatos ar kitos paskatos vystytojams naujo turto dalį išskirti socialiniam būstui	A ir B grupės

Šaltinis: parengta Konsultanto

BŪSTO NUOMOS KOMPENSACIJOS. Būsto nuomos kompensacija – viena iš paramos būstu formų. Mažesnes pajamas gaunantys asmenys (namų ūkiai, pretenduojantys į socialinį būstą) gali gauti paramą būstui išsinuomoti pasinaudodami būsto nuomos mokesčio dalies kompensacija, kuri mokama vadovaujantis Paramos būstui įstatymu.

Kompensacija apskaičiuojama iš būsto nuomos kainos atėmus 30 proc. sumos, kurią asmuo ar šeima moka savo lėšomis, tačiau ji negali viršyti 1 VRP vienam asmeniui arba 1 VRP × (1 + 0,2 × šeimos narių skaičius) šeimai[310]. Ši priemonė leidžia trumpuoju laikotarpiu susimažinti būsto išlaidas. Kita vertus, nepaisant didelio nuomos kainų skirtumo tarp didžiųjų šalies miestų ir regionų, visoje Lietuvoje taikomas toks pat kompensuojamas nuomos kainos dydis. Šiuo metu Vilniaus miesto savivaldybės taryba prie mokamos Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyto dydžio nuomos mokesčio dalies kompensacijos nusprendė skirti ir kompensacijas tam tikroms asmenų grupėms iš Vilniaus miesto savivaldybės biudžeto: 200 Eur skiriama likusiems be tėvų globos vienišiems asmenims, kurie yra įrašyti į Asmenų ar šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti, sąrašą; 300 Eur skiriama asmenims su negalia, kurie turi teisę socialinį būstą išsinuomoti ne eilės tvarka[311].

SOCIALINIO BŪSTO FONDO PLĖTRA. Plečiant socialinio būsto fondą, būtų užtikrinamas gyventojų, pretenduojančių gauti socialinį būstą, būsto poreikis, užtikrinama galimybė gyventi savarankiškai ir stabilesnės bei ilgalaikės gyvenimo sąlygos.

Savivaldybėse trūkstant socialinių būstų, valstybė skiria lėšų jų plėtrai. 2012–2014 m. valstybė investavo daugiau kaip 21 mln. Eur, savivaldybės – 3, 6 mln. Eur savo biudžetų lėšų, bet būsto laukiančiųjų eilės didėjo sparčiau nei šis fondas. Savivaldybės kasmet suteikdavo jį apie 3 proc. laukiančių asmenų. 2015–2020 metais skirtos Europos regioninės plėtros fondo lėšos 49, 9 mln. Eur taip pat neišspręs aprūpinimo būstu problemos, nes per penkerius metus savivaldybių socialinio būsto fondas bus padidintas 1 150 būstų, o eilėse jo laukia daugiau kaip 10 tūkst. asmenų ir šeimų.

Savivaldybės socialinio būsto fondą gali plėsti įsigydamos tinkamą gyventi būstą rinkoje ir panaudodamos jį nuomai socialinio būsto sąlygomis arba vystydamos naujų gyvenamųjų pastatų statybai. Visgi, remiantis 2017 m. Valstybės kontrolės ataskaita, daroma išvada, jog savivaldybės socialinio būsto fondą plėtė neefektyviai, kadangi prioritetą teikė ne butų rinkoje pirkimui, o naujų būstų statybai[312].

Lietuva, kaip ir daugelis kitų valstybių, susiduria su ribotais viešaisiais ištekliais, todėl tiesioginės pasiūlos skatinimo priemonės – socialinių būstų statyba – yra brangi ir ribota. Kita vertus, Lietuvai artimesnis Vidurio ir Rytų Europos kontekstas, kuriame valstybės siekia vystyti municipalinio ir socialinio būsto sprendimus, kurie gali būti įgyvendinti renkantis būstų įsigijimą, įtraukti privačius investuotojus vystant būsto projektus, kartu plečiant savivaldybių ir socialinio būsto plėtrą.

[310] Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, priimtas 2014 m. spalio 9 d. Nr. XII–1215 (suvestinė redakcija nuo 2026–01–01), 18 straipsnis, 2 p.
[311] Vilniaus miesto būstas. Būsto nuomos kompensacija. Prieiga internetu: https://www.vmb.lt/busto-nuomos-kompensacija/
[312] Valstybinio audito ataskaita 2017-03-03 Nr. VA-P-30-1-4

PASTATŲ KONVERSIJA. Pastatų konversija – tai esamų nebenaudojamų ar neefektyviai naudojamų pastatų (pvz., buvusių administracinių pastatų ar viešbučių) pertvarka į gyvenamąjį būstą. Ši priemonė leidžia tvariai ir racionaliai panaudoti esamą nekilnojamojo turto fondą, padidinti būsto pasiūlą ir iš naujo įveiklinti jau užstatytą žemę. Savivaldybėms tikslinga išnaudoti turimų patalpų resursą (nenaudojamus buvusių mokyklų, ligoninių ar administracinius pastatus) ir rekonstruoti šiuos pastatus pritaikant juos gyvenamajai paskirčiai, tačiau šiam procesui keliami kompleksiški teisiniai reikalavimai bei būtinybė užtikrinti efektyvų pastatų energijos suvartojimą.

PARAMA NUOMOJAMO BŪSTO SAVININKAMS NUOMOJAMO BŪSTO SUTVARKYMUI RINKOJE AR SOCIALINIAM BŪSTUI. Nuomojamo būsto savininkams, kurie siekia sutvarkyti nuomojamą būstą, turi būti skiriama kryptinga parama patirtoms išlaidoms atlyginti ar sumažinti. Priemonės tikslas – užtikrinti geras gyvenimo sąlygas būstą besinuomojantiems namų ūkiams. Šią priemonę tikslinga taikyti tiek rinkoje, tiek socialiniam būstui skirtų butų, priklausančių privatiems subjektams, sutvarkymui. Siekiant užtikrinti skaidrumą, tikslinga skatinti skaidriai rinkoje nuomojančius nuomotojus reikalaujant privalomo nuomos sutarties registravimo NTR ar pajamų, gaunamų iš nuomos, deklaravimo VMI, verslo liudijimo įsigijimo, nurodant būsto adresą. Taikant šią priemonę, reikalingas užtikrinimas, kad būsto savininkai, gaunantys GPM lengvatą būsto remontui (jei tokia priemonė būtų taikoma), negalėtų pasinaudoti šia paramos priemone, t. y. turėtų pasirinkti vieną iš priemonių.

BŪSTO ŠILDYMO IŠLAIDŲ KOMPENSACIJA. Energiškai netvariuose gyvenamuosiuose pastatuose gyvenančių namų ūkių būsto išlaikymo išlaidų naštos problema sprendžiama teikiant paramą gyventojams, turintiems teisę į būsto šildymo išlaidų kompensaciją.

BENDRADARBIAVIMAS SU PRIVAČIU SEKTORIUMI. Savivaldybėms tikslinga bendradarbiauti su privačiu sektoriumi siekiant įtraukti jį į socialinio būsto kūrimą, suteikiant finansinius ir reguliacinius paskatinimus vystytojams, kurie įsipareigoja skirti dalį projekto socialiniam būstui. Galimi šie bendradarbiavimo ir privataus sektoriaus skatinimo būdai, taikytini atsižvelgiant į savivaldybės situaciją (maža būsto už prieinamą kainą pasiūla, mažas NT vystytojų aktyvumas savivaldybėje, mažas socialinio būsto skaičius ir kt.). Galimos paskatų rūšys:

- atleidimas nuo žemės ar savivaldybės infrastruktūros mokesčio įmokų arba lengvatų taikymas vystant naujus būsto projektus;
- teritorijų planavimo dokumentuose numatomos išimtys, leidžiančios didesnį leistiną užstatymą sudarant sutartis su savivaldybėmis mainais į savivaldybių ar socialinio būsto plėtrą;
- būsto įtraukimas vystant stambius pramonės projektus regionuose, skatinant būsto plėtrą gyvenvietėse, kuriose buriasi naujos stambios pramonės bendrovės.

Atsižvelgiant į išdėstytus motyvus, Lietuvos būsto paramos sistema susiduria su trimis struktūrinėmis problemomis – nepatenkinta socialinio būsto paklausa, nepakankama būsto kokybė ir gyventojų nepajėgumas išlaikyti būstą –, kurių nė viena negali būti išspręsta taikant vieną atskirą priemonę.

Trumpuoju laikotarpiu efektyviausia priemone išlieka būsto nuomos kompensacijos, leidžiančios labiausiai pažeidžiamiems asmenims rasti būstą rinkoje be didelių valstybės investicijų į statybas, tačiau ilguoju laikotarpiu būtina sisteminga socialinio būsto fondo plėtra ir daugiabučių renovacija, mažinanti tiek gyventojų, tiek valstybės patiriamas energetines išlaidas. Pastatų konversija ir privačiojo sektoriaus įtraukimas per planavimo ir reguliacines priemones galėtų papildyti šį kompleksą, tačiau tik su sąlyga, kad šių mechanizmų faktinis efektyvumas bus nuolat vertinamas ir prireikus koreguojamas.

Apibendrinant, tvaraus sprendimo neįmanoma pasiekti vien per finansines dotacijas – būtina derinti tiesioginę paramą gyventojams, investicijas į esamą būsto fondą ir tikslingą privačiojo kapitalo pritraukimą, atsižvelgiant į konkrečios savivaldybės ir regiono specifiką.

4.3. Papildomų finansavimo šaltinių būsto prieinamumo gerinimui galimybės

Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.3. punkto 3.5. papunkčio detalizuojančius klausimus:

- Kokie gali būti papildomi finansavimo šaltiniai būsto prieinamumui gerinti?
- Kaip būtų galima efektyviau diversifikuoti finansavimą?

Viena iš svarbių būsto prieinamumo politikos krypčių gali būti papildomų finansavimo šaltinių identifikavimas ir efektyvesnis mokestinių instrumentų panaudojimas būsto politikos tikslams pasiekti. Daugelyje šalių būsto sektoriaus reguliavimas yra glaudžiai susijęs su savivaldybių, kaip pagrindinių būsto politikos įgyvendintojų, finansiniais ištekliais. Vienas stipriausių savivaldai priskiriamų instrumentų – tai nekilnojamojo turto apmokestinimo sistema, kuri gali ne tik generuoti papildomas viešųjų finansų pajamas, bet ir veikti kaip ekonominis instrumentas, darantis įtaką būsto rinkos struktūrai, investiciniams sprendimams ir būsto prieinamumui. Tikslingai ir lanksčiai savivaldybių taikomi mokestiniai mechanizmai, kuriuos įgalina nacionalinės valdžios užtikrinamos lanksčios mokesčių taikymo sąlygos, gali padėti mažinti spekuliacinę paklausą, skatinti efektyvesnį būsto fondo panaudojimą ir generuoti papildomas lėšas socialinio ar prieinamo būsto politikai finansuoti.

NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO SISTEMA. Lietuvoje viena iš galimų politikos krypčių galėtų būti nekilnojamojo turto mokesčio sistemos tobulinimas, didesnį dėmesį skiriant perteklinio, investicinio būsto apmokestinimui ir savivaldybių vaidmens stiprinimui. Lietuvoje tradiciškai būstas laikomas viena iš patraukliausių investavimo formų, todėl dalis gyventojų nuosavybėje turi kelis gyvenamosios paskirties objektus, kurie yra įveiklinami investiciniais tikslais (nuomos rinkoje). Tokia praktika didina bendrą paklausą būsto rinkoje ir gali prisidėti prie būsto kainų augimo.

LB atliktos analizės vertinimu, tinkamai sukalibruotas NT mokestis gali būti veiksmingas ir mažiau ekonominę elgseną iškreipiantis mokestinių pajamų šaltinis[313]. NT mokestis yra pakankamai nuspėjamas ir žmonių ekonominę elgseną ar išteklių paskirstymą atliepiantis mokestis, užtikrinantis tvarias pajamas į viešųjų subjektų biudžetą, kurios gali būti panaudojamos aplinkos gerinimui ar tolimesnei prieinamo būsto fondo plėtrai. Tikslinga derinti NT mokesčio visuotinimo ir prabangos apmokestinimo aspektus. Diferencijuotas investicinio ar perteklinio būsto apmokestinimas galėtų mažinti spekuliacinę paklausą ir paskatinti efektyvesnį turimo būsto panaudojimą. Pastaroji priemonė galėtų būti orientuota į gyventojų, kurių užimamas būstas tampa per didelis aktualiems namų ūkio poreikiams patenkinti (pvz. 3-4 kambarių butai), skatinimą persikelti į mažesnį būstą. Kita vertus, atsižvelgiant į namų ūkių, ypač vyresnio amžiaus, pažeidžiamumą, šią priemonę būtina derinti su papildomų socialinių paslaugų pasiūla.

Papildomu finansavimo šaltiniu taip pat galėtų tapti vienkartinis nekilnojamojo turto sandorio (žyminis) mokestis, kuris daugelyje valstybių taikomas kaip sudėtinė nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemos dalis. Tokie mokesčiai paprastai skaičiuojami nuo sandorio vertės ir sudaro apie 1–5 proc. sandorio sumos. Tarptautinė praktika rodo, kad žyminiai NT mokesčiai gali veikti kaip priemonė riboti spekuliacinius nekilnojamojo turto sandorius ir riboti būsto kainų augimą, tačiau pernelyg griežta intervencija gali sukelti rinkos iškraipymus, mažinti gyventojų mobilumą.

Žyminio NT sandorio mokesčio taikymas EBPO šalyse būsto sandoriams skiriasi, tačiau siekiama taikyti žemesnį sandorio mokesčio tarifą (ar jo netaikyti) pirmąjį būstą įsigyjantiems jaunesniems pirkėjams ar tiems namų ūkiams, kuriems įsigytas būstas tampa nuolatine gyvenamąja vieta (t. y. nėra greitu metu

[313] LB. Finansinio stabilumo apžvalga (2022 m.). 3 intarpas. Prieiga internetu: ://www.lb.lt/lt/leidiniai/finansinio-stabilumo-apzvalga-2022-m?html=1#_Toc105149947

parduodamas), o kai kuriose šalyse mokesčio progresyvumas didėja pagal būsto sandorio verčių karteles ar gyventojo jau turimą būstų skaičių[314].

LB vertinimu, žyminis NT mokestis galėtų būti taikomas dažnai prekiaujamam ir juridinių asmenų įsigyjamam būstui, siekiant slopinti paskatas spekuliatyviam, ne ekonominiais ar demografiniais veiksniais pagrįstam NT kainų augimui[315]. Atsižvelgiant į tai, kad Lietuvoje metinė nekomercinio nekilnojamojo turto sandorių vertė siekia apie 10 mlrd. eurų, net ir santykinai nedidelis sandorio mokestis galėtų tapti reikšmingu finansavimo šaltiniu būsto prieinamumo priemonėms finansuoti.

DIDESNĖ PAJAMŲ IŠ NUOMOS DEKLARAVIMO KONTROLĖ. Papildomos pajamos būsto politikai galėtų būti generuojamos ir mažinant šešėlinę veiklą būsto nuomos rinkoje. Įvairių tyrimų duomenimis, reikšminga dalis būsto nuomos sandorių Lietuvoje nėra deklaruojama, o nuomos sutartys dažnai neregistruojamos. Kita vertus, nors nuomotojai privalo nurodyti pajamas, gautas iš nuomos, pildydami mokesčių deklaraciją, šiuo metu nėra efektyvaus kontrolės mechanizmo, siejančio konkretų nekilnojamojo turto vienetą ir jo savininką kaip mokesčių mokėtoją.

Šiuo metu Lietuvoje mokesčiai už iš nuomos gautas pajamas gali būti deklaruojami sumokant fiksuoto dydžio gyventojų pajamų mokestį įsigyjant verslo liudijimą arba nuo nuomos pajamų sumokant pajamų mokestį. Fiksuotą verslo liudijimo kainą nustato savivaldybių tarybos. Verslo liudijimu apmokestinamos pajamos gali siekti iki 50 tūkst. Eur. Savivaldybių nustatytas verslo liudijimo įkainis skirtingose savivaldybėse reikšmingai skiriasi. Nuomotojas gali pasirinkti veiklos vykdymo teritoriją, jei gyventojo deklaruota gyvenamoji vieta ir NT objekto lokacija yra skirtingose savivaldybėse.

Su šešėline nuoma susiduria ir kitos ES valstybės narės, kuriose imamasi įvairių priemonių. Pavyzdžiui, Italijos taikomas *cedolare secca* režimas leidžia nuomotojams pasirinkti fiksuotą tarifą vietoj progresinio pajamų mokesčio (IRPEF). Standartinis tarifas siekia 21 proc., tačiau jis gali būti sumažintas iki 10 proc. tais atvejais, kai nuomos kaina yra nustatoma pagal savivaldybės patvirtintus prieinamo būsto kriterijus[316]. Airijoje įvestas Nuomos mokesčio kreditas (angl. *Rent Tax Credit*) tapo įrankiu nuomotojų veiklai skaidrinti. Nuomininkas gali susigrąžinti iki 1 000 eurų sumokėto pajamų mokesčio per metus, tačiau prašyme privaloma nurodyti nuomotojo asmens kodą arba mokesčių mokėtojo kodą bei patvirtinti, kad nuoma registruota RTB sistemoje[317]. Portugalija nuo 2025 metų suteikia nuomininkams teisę patiems pateikti nuomos sutartį mokesčių tarnybai per portalą, jei nuomotojas to nepadarė per nustatytą terminą[318].

Taigi, viena iš galimų priemonių didinti savivaldybių suinteresuotumą nuomos rinkos skaidrinimu galėtų būti mokestinių lengvatų nuomotojui taikymas (pavyzdžiui, gyventojų pajamų mokesčio (GPM) ir nekilnojamojo turto (NT) mokesčio lengvata nuomotojams, kurie turtą nuomoja socialiai remtiniems asmenims). Toks metodas galėtų paskatinti nuomotojus nebesinaudoti šešėlinėmis spragomis, o nuomininkai galėtų realiai pretenduoti į paramą. Taip pat nuomos rinkos skaidrinimas galėtų būti siekiamas perduodant savivaldybėms visas GPM pajamas, gaunamas iš būsto nuomos. Tokia sistema galėtų paskatinti savivaldybes aktyviau bendradarbiauti su mokesčių administratoriais identifikuojant nedeklaruojamos nuomos atvejus ir kartu didinti vietos biudžetų pajamas, kurios galėtų būti nukreiptos būsto prieinamumo politikai finansuoti. Galimos ir griežtesnės reguliacinės priemonės (teisinės bazės reguliavimas, institucinės priežiūros įgalinimas), siekiant stebėti nuomos būsto rinką ir užtikrinti sąlygas būsto nuomininkų ir nuomotojų lygiateisiškumui.

---

[314] OECD. Housing Taxation in OECD Countries (2022 m.) Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/housing-taxation-in-oecd-countries_03dfe007-en/full-report/component-4.html#chapter-d1e214

[315] LB. Finansinio stabilumo apžvalga (2022 m.). 3 intarpas. Prieiga internetu: ://www.lb.lt/lt/leidiniai/finansinio-stabilumo-apzvalga-2022-m?html=1#_Toc105149947

[316] Idealista. What is a rental agreement with "Cedolare Secca" in Italy? Prieiga internetu: https://www.idealista.it/en/news/property-for-rent-in-italy/2022/05/26/131686-what-is-a-rental-agreement-with-cedolare-secca-in-italy

[317] Citizens Information. Rent Tax Credit. Prieiga internetu: https://www.citizensinformation.ie/en/money-and-tax/tax/housing-taxes-and-reliefs/rent-tax-credit/

[318] Linto & Frade Dos Santos. Communication of Lease Agreements to the Tax Authority by the Tenant. Prieiga internetu: https://www.lfsadvogados.pt/en/knowledge/communication-of-lease-agreements-to-the-tax-authority-by-the-tenant/92/

46 lentelė. Papildomų finansavimo šaltinių vertinimas

Galimas finansavimo šaltinis	Preliminarus pajamų potencialas	Poveikis būsto rinkai	Administravimo sudėtingumas	Socialinės, politinės rizikos	Galimybė pajamas nukreipti prieinamo būsto fondo reikmėms
Nekilnojamojo turto mokestis	NT mokesčio fiskalinis poveikis turėtų būti vertinamas atskiru finansiniu modeliavimu prieš priimant sprendimus dėl konkrečių priemonių taikymo.	Dalis būsto gali būti parduodama, tačiau sumažėjusi paklausa gali neigiamai paveikti naujų NT projektų pasiūlą.	Siekiant objektyvaus apmokestinimo, būtina periodiškai įvertinti nekilnojamojo turto vertes. Mokestis administruojamas kartu su pajamų deklaravimu.	Per aukšti mokesčio tarifai gali sukelti mokestinę naštą mažiau uždirbantiems gyventojams. Per aukštos būsto verčių lubos gali neapmokestinti gyventojų, turinčių prabangius ar daugiau nei vieną būstą.	Mokestis būtų surenkamas į savivaldybių biudžetus. Savivaldybių tarybos gali pasirinkti finansuoti prieinamo būsto fondą iš NT mokesčio surinktomis lėšomis.
Nekilnojamojo turto sandorio mokestis	Sandorio mokesčio fiskalinis poveikis turėtų būti vertinamas atskiru finansiniu modeliavimu prieš priimant sprendimus dėl konkrečių priemonių taikymo.	Sandorio mokestis mažintų investavimo į NT mastą, priklausomai nuo pasirenkamo apmokestinimo progresyvumo	Mokestis administruojamas kartu su NT sandoriu.	NT sandorių mokesčiai gali apriboti gyventojų mobilumą ir būsto keitimą, net kai būstas perkamas ne spekuliatyviais tikslais	Mokestis būtų surenkamas į savivaldybių biudžetus. Savivaldybių tarybos gali pasirinkti finansuoti prieinamo būsto fondą iš NT mokesčio surinktomis lėšomis.
Didesnė pajamų iš nuomos deklaravimo kontrolė	Nuomos pajamų formalizavimo fiskalinis poveikis turėtų būti vertinamas atskiru finansiniu modeliavimu prieš priimant sprendimus dėl konkrečių priemonių taikymo.	Didesnis nuomos sutarčių registravimo mastas padidintų nuomotojo ir nuomininko santykių skaidrumą ir atsakomybes.	Trūksta efektyvių būdų nustatyti, ar nuomotojas deklaruoja nuomos sutartį, turi verslo liudijimą, deklaruoja pajamas.	Šešėlinės rinkos nuomotojai mokesčių kaštus gali permesti nuomininkams, todėl kiltų nuomos kaina	Nuomotojų deklaruojamos pajamos iš nuomos priskiriamos savivaldybei, kurioje nuomotojas yra deklaravęs gyvenamąją vietą, ji gali nesutapti su būsto vieta.

Šaltinis: parengta Konsultanto

4.4. Alternatyvios būsto prieinamumo didinimo priemonės

Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.4. punkto 4.3. papunkčio detalizuojantį klausimą:

- Kokios yra alternatyvios būsto prieinamumo didinimo priemonės, kurios nereikalautų didesnio valstybės ir savivaldybių finansavimo?

Be tiesioginių finansinių intervencijų, būsto prieinamumo politika gali būti grindžiama ir reguliacinėmis, institucinėmis bei organizacinėmis priemonėmis, kurios daro įtaką būsto pasiūlai, paklausai, administracinių procesų efektyvumui ir esamo būsto fondo panaudojimui. Tačiau pažymėtina, kad ne visos alternatyvios priemonės yra visiškai neutralios viešiesiems finansams. Daliai jų pakanka teisėkūros ar administracinių pokyčių, kitoms reikalingi papildomi institucijų pajėgumai, o kai kurios gali sukurti ilgalaikių valstybės finansinių įsipareigojimų ar fiskalinių rizikų.

Todėl alternatyvias priemones tikslinga suskirstyti į keturias grupes.

1. **Reguliacinės priemonės**. Daugiausia grindžiamos teisės aktų pakeitimais, administracinių procedūrų supaprastinimu ar rinkos reguliavimu. Paprastai nereikalauja reikšmingų papildomų viešųjų investicijų. *Pavyzdžiui, NT apmokestinimo sistemos koregavimas; SLD išdavimo proceso optimizavimas; teritorijų planavimo procedūrų supaprastinimas; prieinamo savivaldybės būsto teisinis reglamentavimas; nuomos rinkos stebėsena.*
2. **Institucinės ir administracinės priemonės.** Reikalauja papildomų administracinių ar analitinių pajėgumų, tačiau nesusijusios su didelėmis kapitalo investicijomis. *Pavyzdžiui, savivaldybių būsto poreikio vertinimo metodika; alternatyvų analizės taikymas; nuomos rinkos duomenų integravimas.*
3. **Priemonės, galinčios sukurti valstybės finansinius įsipareigojimus**. Gali būti susijusios su subsidijomis, garantijomis, paskolomis ar kitais ilgalaikiais finansiniais įsipareigojimais. Prieš įgyvendinimą būtinas poveikio vertinimas. *Pavyzdžiui, kredito palūkanų kompensavimas; valstybės garantijų mechanizmai; atvirkštinės hipotekos ar rentos sistemos modelis.*
4. **Papildomos (pagalbinės) priemonės**. Gali prisidėti prie būsto prieinamumo gerinimo, tačiau negali pakeisti pagrindinių būsto politikos priemonių. *Pavyzdžiui, finansinis raštingumas; konsultavimo sistemos; informavimo priemonės; alternatyvūs apgyvendinimo modeliai*.

PRIEINAMO SAVIVALDYBĖS BŪSTO INSTRUMENTO TEISINIS ĮTVIRTINIMAS. Galiojantis reguliavimas aiškiai apibrėžia socialinį būstą ir savivaldybės būstą, tačiau jame nėra atskiro prieinamo savivaldybės būsto instrumento, skirto namų ūkiams, kurių pajamos viršija socialinio būsto kriterijus, bet yra nepakankamos tinkamam būstui rinkos sąlygomis. Tokio instrumento įtvirtinimas Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme sukurtų teisinį pagrindą savivaldybėms lanksčiau naudoti turimą būsto fondą, nustatyti tikslines nuomininkų grupes ir taikyti tarp socialinės bei rinkos nuomos esančius nuomos modelius. Pats teisinis instrumento sukūrimas nereikalautų reikšmingų kapitalo investicijų, nors vėlesnė fondo plėtra būtų finansavimo reikalaujanti priemonė.

SAVIVALDYBIŲ BŪSTO POREIKIO VERTINIMO IR PLANAVIMO SISTEMOS SUKŪRIMAS. Savivaldybės galėtų būti įpareigotos periodiškai vertinti vietos būsto poreikį, įtraukiant demografines prognozes, socialinio būsto eilių dinamiką, turimo fondo būklę, migraciją, darbo vietų kūrimo planus ir ekonominės plėtros projektus. Nacionaliniu lygmeniu turėtų būti parengta vienoda metodika, leidžianti palyginti savivaldybių situaciją ir pagrįstai pasirinkti būsto fondo plėtros būdą. Priemonė daugiausia būtų organizacinė ir metodinė, todėl jai nereikėtų reikšmingų papildomų kapitalo išlaidų, tačiau savivaldybėms gali prireikti papildomų analitinių ir duomenų valdymo pajėgumų.

STAMBAUS PROJEKTO STATUSO TAIKYMO SRITIES IŠPLĖTIMAS. Viena iš reguliacinių priemonių galėtų būti stambaus projekto statuso taikymo srities išplėtimas, į ją įtraukiant investicinius projektus, kuriuose kartu su gamybos, paslaugų ar kita ekonomine veikla statomas darbuotojams arba savivaldybės būsto fondui skirtas gyvenamasis būstas. Toks pakeitimas leistų būsto pasiūlos klausimą integruoti į stambių investicijų planavimą, ypač regionų savivaldybėse, kuriose naujų darbo vietų kūrimą gali riboti tinkamo būsto darbuotojams trūkumas. Priemonė pirmiausia būtų įgyvendinama keičiant teisinį reguliavimą ir nereikalautų atskiro tiesioginio būsto statybos finansavimo, tačiau konkrečios stambiems projektams suteikiamos lengvatos galėtų turėti fiskalinį poveikį.

NUOMOS RINKOS DALYVIŲ TEISIŲ APSAUGOS STIPRINIMAS. Nuomos rinkos stabilumą galima didinti aiškiau priskiriant kompetencijas dėl nuomotojų ir nuomininkų konsultavimo, tipinių sutarčių rengimo, ginčų prevencijos ir vartotojų teisių apsaugos. Tokios funkcijos galėtų būti suteiktos VVTAT arba kitai kompetentingai institucijai, kartu parengiant standartines nuomos sutarčių sąlygas ir praktines rekomendacijas. Priemonė daugiausia būtų reguliacinė ir institucinė, todėl nereikalautų tiesioginių investicijų į būsto fondą, nors gali reikėti papildomų administracinių pajėgumų.

TRUMPALAIKĖS IR ILGALAIKĖS NUOMOS DUOMENŲ INTEGRAVIMAS. Būsto politikos sprendimams priimti tikslinga sujungti RC, VMI, VDA, VVTAT, savivaldybių ir kitų institucijų turimus nuomos duomenis. Nuoseklesnė stebėsena leistų vertinti registruotų nuomos sutarčių mastą, nuomos kainų pokyčius, trumpalaikės nuomos koncentraciją ir jos poveikį ilgalaikei pasiūlai. Priemonė galėtų būti įgyvendinama pirmiausia suderinant duomenų teikimą ir institucijų kompetencijas, tačiau techniniam sistemų integravimui gali reikėti ribotų administracinių bei informacinių technologijų išteklių.

Ne pelno ar riboto pelno būsto teikėjų teisinis įgalinimas. Prieinamo būsto pasiūlą būtų galima didinti sukuriant aiškų teisinį ne pelno ar riboto pelno būsto teikėjų statusą, nustatant jų veiklos, nuomos kainų, pelno reinvestavimo ir ilgalaikės būsto paskirties išsaugojimo reikalavimus. Vien teisinės sistemos sukūrimas nereikalautų reikšmingų viešųjų investicijų ir sudarytų prielaidas nevyriausybinėms organizacijoms, kooperatyvams, fondams ar kitiems subjektams savarankiškai pritraukti kapitalą ir plėtoti prieinamą nuomojamą būstą. Vis dėlto, jei vėliau būtų taikomos mokestinės lengvatos ar perduodama viešoji žemė, tokios paskatos turėtų atskirą fiskalinį arba turtinį poveikį.

Alternatyvų analizė plėtojant socialinio ir savivaldybės būsto fondą. Prieš pasirenkant būsto pirkimą, naują statybą, rekonstrukciją ar esamų pastatų konversiją, savivaldybės turėtų atlikti palyginamąjį alternatyvų vertinimą. Jame būtų vertinamos ne tik pradinės investicijos, bet ir būsto techninė kokybė, remonto bei pritaikymo poreikis, energinis efektyvumas, vieta, likutinis tarnavimo laikotarpis ir viso gyvavimo ciklo sąnaudos. Tokia sprendimų priėmimo taisyklė iš esmės yra metodinė ir organizacinė priemonė, todėl jai nereikėtų papildomo būsto projektų finansavimo, o jos taikymas galėtų padėti efektyviau panaudoti jau skiriamas lėšas.

Didesnis nekilnojamo turto apmokestinimas. Nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemos koregavimas, ypač didesnis investicinio ar nenaudojamo būsto apmokestinimas. Tarptautinė praktika rodo, kad diferencijuotas apmokestinimas gali skatinti efektyvesnį turimo būsto naudojimą, mažinti spekuliacinę paklausą ir didinti būsto pasiūlą nuomos rinkoje. Pavyzdžiui, didesnis mokestis tuščiam ar nenaudojamam būstui gali paskatinti savininkus išnuomoti tokius būstus arba juos parduoti, taip didinant pasiūlą rinkoje ir potencialiai mažinant nuomos kainas.

Papildoma alternatyvi priemonė galėtų būti ir nekilnojamojo turto sandorio mokesčio taikymas. Tarptautiniai tyrimai rodo, kad tokie mokesčiai dažniausiai turi didesnį poveikį investiciniams ar spekuliaciniams sandoriams nei pirmojo būsto įsigijimui. Todėl jų taikymas gali prisidėti prie rinkos stabilumo didinimo ir spekuliacinės paklausos mažinimo, kartu neturėdamas reikšmingos įtakos daugumai gyventojų, kurie būstą įsigyja ilgalaikiam naudojimui.

Sandorio apmokestinimas. Papildoma alternatyvi būsto prieinamumo priemonė galėtų būti nekilnojamojo turto įsigijimo sandorio mokesčio taikymas ne pirmajam gyvenamajam būstui, ypač didmiesčiuose, kurortinėse ir kitose aktyvios būsto rinkos teritorijose. Priemonės tikslas – mažinti trumpalaikę spekuliacinę ir perteklinę investicinę paklausą, didinančią konkurenciją su būstą savo reikmėms įsigyjančiais gyventojais ir galinčią prisidėti prie būsto kainų augimo. Sandorio mokestis būtų mokamas būsto įsigijimo metu, jo dydį diferencijuojant pagal įsigyjamo būsto paskirtį, pirkėjo jau turimų gyvenamųjų būstų skaičių, sandorio vertę ar teritorijos būsto rinkos situaciją. Pirmąjį ir pagrindinį gyvenamąjį būstą įsigyjantiems asmenims galėtų būti taikoma išimtis arba mažesnis tarifas. Siekiant išvengti reguliavimo apėjimo, reikėtų aiškiai apibrėžti susijusių asmenų, juridinių asmenų ir kelių objektų įsigijimo vertinimo taisykles.

Surinktos pajamos galėtų būti tikslingai nukreipiamos socialinio ar prieinamo savivaldybės būsto fondo plėtrai, nuomos paramai arba kitoms būsto prieinamumo priemonėms. Vis dėlto sandorio mokestis pats savaime nepadidina būsto pasiūlos, todėl turėtų būti taikomas kaip papildoma priemonė kartu su naujos statybos, konversijos ir prieinamos nuomos pasiūlą didinančiomis intervencijomis.

Administracinio valdymo procesų peržiūra ir supaprastinimas. Siekiant efektyvesnio naujo būsto statybos ar esamų pastatų pritaikymo gyvenamajai paskirčiai proceso, siūlomos šios priemonių kryptys:

- SLD išdavimo taisyklių peržiūra ir supaprastinimas. Galima tolimesnė SLD išdavimo taisyklių ir proceso analizė, identifikuojant tobulintinas vietas, sprendimų priėmimas dėl jų tobulinimo bei tų sprendimų įgyvendinimas;
- statybos techninių reglamentų peržiūra ir supaprastinimas. Galima esamų statybos techninių reglamentų analizė ir supaprastinimo galimybių įvertinimas atsižvelgiant į ES mastu taikomas statybos techninių reglamentų praktikas, esant supaprastinimo galimybėms, reikalingų veiksmų įgyvendinimas.

NACIONALINIŲ, VIETOS PLANAVIMO, TERITORIJOS PLANAVIMO PROCESŲ PERŽIŪRA IR SUPAPRASTINIMAS. Savivaldybėms įgijus kompetenciją valdyti valstybinės žemės plotus savivaldybių teritorijoje, tikslinga persvarstyti žemės sklypų formavimo procesus, tarp, kurių patenka:

- specialios žemės sklypų formavimo ir realizavimo tvarkos nustatymas gyvenamųjų kvartalų atnaujinimui. Savivaldybėms įgijus kompetenciją valdyti valstybinės žemės plotus savivaldybių teritorijoje, tikslinga persvarstyti žemės sklypų formavimo procesus ir 1) nustatyti specialią žemės sklypų formavimo ir įgyvendinimo tvarką, suteikiant galimybę laisviau formuoti žemės sklypus gyvenamųjų kvartalų teritorijose, tiek naujos statybos, tiek rekonstravimo statybos darbų atlikimui bei 2) nustatyti galimybę viešame aukcione parduoti suformuotus laisvos valstybinės žemės sklypus, gautas lėšas skiriant gyvenamųjų kvartalų renovacijai.
- teritorijų planavimo stiprinimas ir teisinio lankstumo didinimas. Siekiant spręsti struktūrizuoto teritorijų planavimo ir urbanistinio atnaujinimo trūkumus Lietuvoje, tikslinga stiprinti teritorijų planavimo sistemą, numatant lėšas renovuojamų kvartalų teritorijų planavimo dokumentų rengimui bei sudarant sąlygas kvartalų perplanavimui. Rengiant vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentus tikslinga planuoti investicijoms skirtus žemės sklypus bei užtikrinti esamų daugiabučių kvartalų infrastruktūros poreikį. Tai leistų pereiti prie kompleksinio teritorijų atnaujinimo, apimančio viešųjų erdvių sutvarkymą, naujos infrastruktūros įrengimą ir urbanistinės struktūros gerinimą.

4.5. Būsto politikos (socialinio, savivaldybių, privačios ir mišrios nuosavybės būsto) plėtros modeliai, finansavimo schemų pavyzdžiai Europos šalyse

Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.3. punkto 3.6. papunkčio ir TS 2.3.4. punkto 4.4. bei 4.9 papunkčių detalizuojančius klausimus:

- Kokie yra veiksmingiausi socialinio, savivaldybių, privačios ir mišrios nuosavybės būsto plėtros modeliai?
- Kaip jie galėtų būti pritaikomi Lietuvoje?
- Kokie būsto politikos modeliai ir finansavimo schemos yra taikomos Europos šalyse?
- Kokie jų privalumai ir trūkumai bei pritaikymo galimybės Lietuvoje?
- Kokie pagrindiniai būsto rinkos pokyčiai ir priemonės, kurių reikėtų imtis norint išvengti neigiamų tendencijų ar jas skatinti?

Būsto prieinamumas tapo reikšmingu rūpesčiu visoje Europos Sąjungoje: nuo 2013 m. būsto kainos nominaliai ES padidėjo daugiau nei 60 proc. ir augo greičiau nei namų ūkių pajamos, o vidutinės nuomos kainos išaugo apie 20 proc. (naujų nuomos sutarčių kainos – dar labiau). Maždaug 40 proc. miesto gyventojų, norėdami įsigyti 25 m² būstą, turėtų imti ilgesnę nei 20 metų paskolą ir skirti tam apie 30 proc. vidutinių pajamų. Beveik trečdalis miesto gyventojų nuomai tokiam būstui turėtų skirti daugiau nei 30 proc. vidutinių pajamų[319].

Remiantis Europos viešojo, kooperatinio ir socialinio būsto federacija „Housing Europe“, žemas viešųjų investicijų į būsto, ypač prieinamo, plėtrą lygis tebėra reikšminga problema Europos lygiu. EBPO duomenimis, nuo 2001 m. viešosios investicijos į būsto plėtrą sumažėjo perpus, o išlaidos būsto pašalpoms padidėjo tik nežymiai. Daugelyje Europos šalių nacionalinis būsto plėtros finansavimas išlieka mažesnis nei

[319] Europos Audito Rūmų apžvalga Nr. 01/2024.

2009 m. Mažėjanti finansinė parama iš viešojo sektoriaus kelia didelį iššūkį viešojo, kooperatinio ir socialinio būsto prieinamumui[320].

Europos Komisija identifikuoja kelias pagrindines būsto rinkos tendencijas, kurios lemia sumažėjusį būsto prieinamumą:

- būsto kainų augimas daugelyje ES valstybių viršija pajamų augimą, todėl būsto įsigijimas ar nuoma tampa vis sunkiau prieinami;
- daugelyje rinkų susiformavo struktūrinis būsto pasiūlos trūkumas: nuo 2021 m. gyvenamosios statybos leidimų skaičius sumažėjo apie 22 proc., o naujos statybos tempai nebespėja patenkinti augančios paklausos;
- būsto prieinamumo problema vis dažniau paliečia ne tik socialiai pažeidžiamas, bet ir vidutines pajamas gaunančias gyventojų grupes;
- išryškėja ryškūs teritoriniai skirtumai – didžiausias spaudimas būsto rinkai jaučiamas didžiuosiuose miestuose ir turizmo regionuose, kur paklausa gerokai viršija pasiūlą.

Remiantis Europos Komisijos siūlymais ir rekomendacijomis, būsto prieinamumo politika valstybėse narėse turėtų būti grindžiama keliomis pagrindinėmis strateginėmis kryptimis. Lietuvos Respublikos kontekste sisteminė analizė gali būti atliekama vertinant keturias pagrindines politikos kryptis: prieinamo būsto pasiūlos didinimą, investicijų mobilizavimą, galimybes teikti neatidėliotiną paramą vykdant reformas ir labiausiai pažeidžiamų gyventojų apsaugą. Šios kryptys leidžia identifikuoti pagrindinius būsto rinkos pokyčius ir nustatyti priemones, kurių reikėtų imtis siekiant išvengti neigiamų tendencijų arba skatinti teigiamus pokyčius.

Būsto pasiūlos didinimas. Vienas svarbiausių būsto prieinamumo didinimo veiksnių yra pakankamos būsto pasiūlos užtikrinimas. Pastaraisiais metais būsto paklausa Lietuvos didmiesčiuose ir sparčiau augančiose savivaldybėse didėja greičiau nei naujo būsto statybos apimtys. Dėl to susidaro struktūrinis pasiūlos trūkumas, kuris lemia spartų būsto kainų ir nuomos mokesčių augimą. Būsto pasiūlos didinimas gali būti įgyvendinamas įvairiomis priemonėmis – stiprinant savivaldybių vaidmenį būsto politikoje, plečiant socialinio ir savivaldybių būsto fondą, gerinant esamo būsto kokybę ir skatinant daugiabučių modernizaciją. Taip pat svarbu užtikrinti, kad savivaldybės turimus finansinius ir institucinius išteklius naudotų kuo efektyviau, vertindamos skirtingas būsto plėtros alternatyvas ir pasirinkdamos ekonomiškai racionaliausius sprendimus.

Investicijų mobilizavimas. Vienas pagrindinių būsto rinkos plėtros ribojimų yra nepakankamas investicijų mastas gyvenamojo būsto statyboje. Europos Komisija vertina, kad visoje Europos Sąjungoje prieinamo būsto investicijų atotrūkis siekia apie 270 mlrd. eurų per metus. Todėl siekiant padidinti būsto pasiūlą būtina skatinti tiek viešąsias, tiek privačias investicijas į gyvenamojo būsto projektus. Lietuvoje investicijų į būsto statybą didinimas gali būti skatinamas sudarant palankesnes sąlygas stambiems gyvenamosios statybos projektams, užtikrinant infrastruktūros finansavimo mechanizmus ir mažinant administracines kliūtis projektų vystymui. Viena iš galimų krypčių – investicijų politikos priemonių taikymas būsto sektoriuje, pavyzdžiui, pripažįstant didelės apimties gyvenamosios statybos projektus strateginiais ar valstybei svarbiais investiciniais projektais.

Statybos ir vystymo kliūčių mažinimas. Be investicijų pritraukimo, svarbi būsto rinkos plėtros sąlyga yra efektyvus teritorijų planavimo ir statybos reguliavimas. Sudėtingos administracinės procedūros, ilgi leidimų išdavimo procesai ir ribotas žemės naudojimo lankstumas gali reikšmingai sulėtinti gyvenamosios statybos projektų įgyvendinimą ir padidinti jų kaštus. Europos Komisija pabrėžia, kad vienas svarbiausių būsto politikos tikslų turėtų būti statybos procesų supaprastinimas ir reguliavimo kliūčių mažinimas. Tai apima teritorijų planavimo procedūrų optimizavimą, efektyvesnį žemės naudojimo reguliavimą ir aiškesnius infrastruktūros plėtros mechanizmus. Lietuvos teisinėje sistemoje dalis šių kliūčių yra susijusios su žemės naudojimo, infrastruktūros finansavimo ir nekilnojamojo turto apmokestinimo reguliavimu, todėl šių sričių tobulinimas gali reikšmingai prisidėti prie būsto pasiūlos didinimo.

[320] Housing Europe. Economics and Finance Policies. Prieiga internetu: https://www.housingeurope.eu/policies-shaping-housing/policies-economics-and-finance/

PAŽEIDŽIAMŲ IR VIDUTINES PAJAMAS GAUNANČIŲ GYVENTOJŲ APSAUGA. Būsto prieinamumo politika apima ne tik būsto pasiūlos didinimą ar investicijų skatinimą, bet ir socialinės apsaugos priemones, skirtas gyventojams, kurie dėl ekonominių ar socialinių priežasčių negali savarankiškai užtikrinti tinkamo būsto. Tradiciškai tokios priemonės orientuojamos į socialiai pažeidžiamas gyventojų grupes – mažas pajamas gaunančius asmenis, žmones su negalia, senjorus ar daugiavaikes šeimas. Tačiau pastaraisiais metais vis daugiau dėmesio skiriama ir vadinamajai „viduriniajai būsto rinkos daliai“ – namų ūkiams, kurių pajamos yra per didelės socialiniam būstui gauti, tačiau per mažos įsigyti ar išsinuomoti būstą rinkos sąlygomis. Todėl vertinant būsto prieinamumo politikos veiksmingumą svarbu analizuoti ne tik socialinio būsto sistemą, bet ir platesnį paramos mechanizmų spektrą bei jų gebėjimą reaguoti į kintančias būsto rinkos sąlygas.

BŪSTO KOKYBĖS GERINIMAS. Kita svarbi būsto prieinamumo didinimo kryptis yra esamo būsto kokybės gerinimas, ypač senų daugiabučių modernizavimas. Senų daugiabučių renovacija yra viena svarbiausių priemonių, leidžiančių vienu metu spręsti energetinio efektyvumo, gyvenimo kokybės ir būsto prieinamumo problemas. Atnaujinus daugiabutį namą, galima sutaupyti apie 50–70 proc. iki renovacijos suvartojamo šilumos kiekio. Skaičiuojama, kad vieno renovuoto daugiabučio namo anglies dioksido emisija vidutiniškai sumažėja apie 62,5 tonos per metus. Todėl renovacijos politika yra svarbi ne tik socialiniu ir ekonominiu, bet ir klimato kaitos mažinimo požiūriu.

Nors bendra Europos Sąjungos vizija turėtų būti remiamasi formuojant ateities nacionalinę būsto politiką, siekiant numatyti Lietuvos kontekste paveikiausias būsto politikos priemones, reikia atsižvelgti į esamą susiformavusią šalies būsto sanklodą, kuri nėra tapati visoms kitoms Europos šalims. Lietuvoje, kaip daugelyje Vidurio ir Rytų Europos šalių, fiksuojamas labai aukštas būsto nuosavybės lygis yra nulemtas istorinės valstybei priklausančių būstų privatizavimo politikos po 1990 m.[321].

Vidurio ir Rytų Europos valstybes sieja panašūs būsto politikos bruožai: remiantis moksliniais tyrimais, Vidurio ir Rytų Europos šalių būsto sistemos po 1990 m. artėja prie liberalaus gerovės režimo, kai valstybė atsitraukia nuo aprūpinimo būstu visai visuomenei tikslų, paliekant šį vaidmenį rinkos ekonomikai bei šeimoms; savo ruožtu, valstybė prisiima atsakomybę tik už pažeidžiamiausių socialinių grupių aprūpinimą būstu[322]. Taip pat pabrėžtos bendros šio regiono problemos:

- nesivysto integruota nuomos rinka;
- didėja nuomos kainos;
- mažėja viešojo nuomojamo būsto fondas;
- blogėja senų daugiabučių, kuriems reikalingas kapitalinis remontas, būklė.

4.5.1. Būsto politikos modeliai ir finansavimo schemos, taikomos Europos šalyse

Šiame poskyryje analizuojami keturių su Lietuva istoriškai panašių buvusio socialistinio bloko šalių – Slovėnijos, Latvijos, Lenkijos ir Čekijos – būsto politikos pavyzdžiai. Taip pat apžvelgiama Airijos būsto politika, kurią verta nagrinėti kaip liberalaus gerovės režimo bruožų turinčią valstybę.

4.5.1.1. Slovėnija

BENDRA CHARAKTERISTIKA IR TENDENCIJOS. Slovėnijos būsto rinka formavosi po 1990 m. privatizacijos, kai didžioji dalis valstybinių būstų buvo perleista gyventojams. Ši masinė privatizacija nulėmė aukštą nuosavybės lygį ir mažą socialinio bei privataus būsto nuomos sektorių. Pastebimos pagrindinės tendencijos:

[321] EBPO. Society at a Glance 2024: OECD Social Indicators. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/society-at-a-glance-2024_918d8db3-en/full-report/affordable-housing_1a2ec30f.html

[322] Aidukaitė, J, et al. “Understanding housing issues and satisfaction in Lithuania”. Social Policy Review 37: Analysis and Debate in Social Policy, 2025, Stephan Köppe et al. (red.), Policy Press, 2025, doi:10.56687/9781447377245-010.

- Didžioji šalies gyventojų dalis turi nuosavus būstus – 2024 m. būsto nuosavybės lygis siekė apie 75 procentus[323].
- Daugelis pastatų statyti iki 1980 m., todėl energijos vartojimo efektyvumas mažas, o renovacijos poreikis didelis.
- Pastaraisiais metais būsto kainos ir statybos kaštai augo greičiau nei ES vidurkis, o paskolų palūkanos didėjo, dėl to būsto prieinamumas mažėjo (ypač jauniems pirkėjams ir šeimoms su vidutinėmis pajamomis).
- Vyrauja didelė paklausa ir nepakankama pasiūla, kurią lemia brangios ir ilgos statybos leidimų gavimo procedūros ir kylančios statybų išlaidos.
- Nepaisant aukšto bendro būsto nuosavybės lygio, tarp jaunų žmonių (iki 35 m.) namų savininkų dalis siekia mažiau nei 40 proc., nors nuo 2017 m. jaunų žmonių (20–29 m.), gyvenančių su tėvais, skaičius reikšmingai sumažėjo nuo beveik 80 proc. (tuo metu vienu iš didžiausių ES) iki 69 proc. (2020 m.)
- Būsto išlaidų pertekliaus rodiklis šalyje 2022 m. siekė 10,5 proc. Ši reikšmė yra viena mažiausių rodiklio reikšmių EBPO šalyse[324].
- Ilgalaikės nuomos ekonominė veikla yra apmokestinama daugiau nei trumpalaikė, o ši problema yra iškeliama kaip kliūtis standartinės ilgalaikės nuomos pasiūlos vystymuisi, nuomos rinkos teisingumui bei lygybei. Nuomos pajamos už ilgalaikę nuomą nuo 2023 m. apmokestinamos 25 proc. tarifo mokesčiu (palyginti su 15 proc. 2022 m., kai nuomos pajamos buvo prilygintos kitoms kapitalo pajamoms). Tuo tarpu trumpalaikės nuomos daugeliu atvejų apmokestinamos 4 proc. tarifu, nes nuomotojai naudojasi verslo veiklos lengvatomis[325].
- Nuomos rinka menkai reguliuojama ir dažnai veikia šešėlyje – nuomotojai gali gana laisvai nuspręsti dėl nuomos sutarčių formos ir apimties, todėl mokesčių institucijoms deklaruojami mažesni nei faktiniai nuomos mokesčiai, o teisingo pajamų už faktinius nuomos mokesčius deklaravimo neįmanoma užtikrinti. Nors neoficialios nuomos rinkos mastas yra sunkiai pamatuojamas, jo paplitimo tikimybė yra grindžiama šalyje dažnai pasitaikančiu „nemokamos nuomos“ konceptu (kai būstas perleidžiamas gyventi giminaičiams ar draugams ir pan.)[326].

BŪSTO POLITIKOS MODELIS. Pagrindiniai būsto politikos tikslai įvardijami 2015 m. lapkričio 24 d. Nacionalinės asamblėjos priimtoje Rezoliucijoje dėl Nacionalinės būsto programos 2015–2025 m. (toliau – ReNSP15–25)[327], įvardijančioje Nacionalinį būsto fondą kaip pagrindinę valstybės instituciją, įgyvendinančią nacionalinę būsto politiką. Finansavimas šiam fondui gaunamas iš įvairių šaltinių, įskaitant valstybės biudžetą, kapitalą, gautą pardavus socialinį būstą, dotacijas, vertybinių popierių išleidimą, pajamas iš turto perleidimo ir iš savo veiklos.

Nacionalinis būsto fondas, kaip pagrindinis ReNSP15–25 įgyvendinimo vykdytojas, įgaliojamas:

- suteikti ilgalaikes paskolas su palankiomis palūkanomis fiziniams ir juridiniams asmenims ne pelno siekiančiam nuomojamam būstui įsigyti;
- suteikti ilgalaikes paskolas su palankiomis palūkanomis fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavam butui ir gyvenamajam namui įsigyti, statyti, remontuoti ir rekonstruoti;

[323] Trading Economics. Slovenia Home Ownership Rate. Prieiga internetu: https://tradingeconomics.com/slovenia/home-ownership-rate

[324] EBPO. Housing market challenges and policy options in Slovenia. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/07/housing-market-challenges-and-policy-options-in-slovenia_54a982ce/fab74d9f-en.pdf

[325] EBPO. Housing market challenges and policy options in Slovenia. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/07/housing-market-challenges-and-policy-options-in-slovenia_54a982ce/fab74d9f-en.pdf

[326] Remiantis tyrimu, 2015 m. duomenimis daugiau nei penktadalis viso būsto fondo buvo „tuščias“ – daroma prielaida, jog dalis nemokamai perleidžiamų ar tuščių būstų iš tikrųjų yra neoficialiai nuomojami privačioje rinkoje. Šaltinis: Sendi, R. Slovenias informal private rented sector (2015). Theoretical and Empirical Researches in Urban Management Vol. 10 Issue 4

[327] Rezoliucija dėl Nacionalinės būsto programos 2015–2025 m., priimta 2015 m. lapkričio 24 d. Slovėnijos Respublikos Nacionalinės asamblėjos nutarimu Nr. 805–01/15–12/12,

- investuoti į butų statybą ir statybinę žemę;
- teikti pagalbą paskolų grąžinimui;
- užsiimti nekilnojamojo turto verslu siekiant užtikrinti viešąjį interesą;
- užtikrinti finansinę motyvaciją ilgalaikiam būsto taupymui, ypač fizinių asmenų taupymo priemokų forma[328].

Valdydamas ir įgyvendindamas Slovėnijos nacionalinę būsto politiką Nacionalinis būsto fondas, kaip pagrindinė valstybės institucija, atsakinga už nacionalinę būsto politiką, bendradarbiauja su:

- savivaldybių būsto fondais – savivaldybės priima priemones tinkamesniam savivaldybių būstų naudojimui, būstų planavimo, statybos ir atnaujinimo kryptis bei skatina būsto infrastruktūros plėtrą[329];
- ne pelno siekiančiomis būsto organizacijomis – tokios organizacijos suteikia nekomercinius būstus asmenims, gaunantiems labai mažas pajamas, turintiems ribotą / prastos kokybės būstą, žmonėms su negalia[330];
- ES institucijomis per ES finansuojamas programas, kaip REPowerEU, kuriame suformuotos priemonės, padėsiančios užtikrinti tinkamą būstą jauniems žmonėms ir jaunoms šeimoms.

Asmenys, kuriems gali būti skiriamas būstas:

- socialiai pažeidžiami asmenys, kuriems reikia laikino ir skubaus būsto poreikių sprendimo;
- dėl stichinės ar kitos nelaimės nuolatinę ar didelę žalą būstui, patyrę tame būste gyvenantys asmenys;
- asmenys, kuriems reikalingas laikinas šeimos perkėlimas, skirtas jo interesams apsaugoti (vaiko apsauga, apsauga nuo smurto);
- asmenys, kuriems dėl kitų pagrįstų aplinkybių laikinas perkėlimas yra būtinas dėl jam ar jo šeimos nariams kylančios tiesioginės rimtos grėsmės.

FINANSAVIMO IR PARAMOS MECHANIZMAI. Žemiau pateikiamos pagrindinės priemonės, skirtos būsto prieinamumo didinimui ir būsto sąlygų gerinimui Slovėnijoje.

- **Paskola ar paskolos garantija būsto pirkimui / statybai** – priemonė skirta buto ar namo pirkimui, namo statybai, žemės įsigijimui ir būsto atnaujinimui. Skiriama Slovėnijos Respublikos piliečiams, kurie atitinka įstatyme numatytas sąlygas. Priemonę prižiūri ir finansuoja Slovėnijos Nacionalinis būsto fondas. Didesnis prioritetas dažniausiai taikomas jaunoms šeimoms, daugiavaikėms šeimoms, jaunimui, neįgaliesiems (ir šeimoms su neįgaliu nariu), šeimoms su mažiau dirbančių asmenų, benamiams ar subnuomininkams bei turintiems ilgesnę darbo patirtį.
- **Prieinamo būsto nuomai Slovėnijos jaunimui programa** –priemonė skirta jauniems žmonėms (18–29 m.), ypač studentams ir profesinę karjerą pradedantiems asmenims, kurie dažnai negali įpirkti būsto rinkos kainomis. Priemonę įgyvendina Slovėnijos Nacionalinis būsto fondas, kuris gauna paskolas iš Europos Tarybos plėtros banko, ir tokiu būdu finansuojami jaunimui skirto prieinamo nuomojamo būsto projektai. Ši priemonė yra 2015–2025 m. Slovėnijos Nacionalinės būsto programos dalis, orientuota į prieinamo būsto didinimą ir pažeidžiamų grupių rėmimą.
- **Viešojo būsto nuomai užtikrinimas** (angl. Provision of Public Rental Housing) – mišraus pobūdžio priemonė, skirta mažas pajamas gaunantiems ir socialiai pažeidžiamiems asmenims, kuriems reikalingas pigus, socialinio pobūdžio nuomojamas būstas. Priemonę įgyvendina Slovėnijos Nacionalinis būsto fondas, finansuoja Europos Komisija per Ekonomikos atgaivinimo ir atsparumo didinimo priemonę.
- **Būsto su palaikomosiomis paslaugomis projektai** – priemonė skirta vyresnio amžiaus asmenims, senjorams. Įgyvendina Nacionalinis būsto fondas, finansavimą skiria Europos Komisija per Ekonomikos atgaivinimo ir atsparumo didinimo priemonę. Statomi arba pritaikomi nuomojami butai su

[328] Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad. Housing Fund of Republic of Slovenia, Public Fund. Prieiga internetu: https://ssrs.si/eng/
[329] Petrovic, T., Mežnar, Š. (2015). „Tenency Law and Housing Policy in Slovenia“, 15 p.
[330] Petrovic, T., Mežnar, Š. (2015). „Tenency Law and Housing Policy in Slovenia“, 15 p.

palaikomosiomis paslaugomis ir vystoma bendruomeninė infrastruktūra (pvz., prie komplekso įrengta vieša lauko sporto salė vyresniems).

- **Visuomeninių nuomojamų būstų statybos finansavimo priemonė** – Skiriama finansinė parama naujiems visuomeniniams nuomojamiems būstams statyti didžiuosiuose ir mažuosiuose miestuose. Už šias lėšas įsigyti visuomeniniai nuomojami būstai prioriteto tvarka skiriami jauniems suaugusiesiems ir jaunoms šeimoms pagal gyvenamųjų patalpų nuomos santykius reglamentuojančio įstatymo nustatytas visuomeninių nuomojamų būstų paskirstymo taisykles. Valstybė skiria dotacijas naujų visuomeninių nuomojamų būstų statybai ar renovacijai per Būsto fondą. Priemonė įgyvendinama pagal Visuomeninių nuomojamų būstų statybos finansavimo ir skatinimo įstatymą: 2023–2025 m. Vyriausybė iš valstybės biudžeto skyrė 151 mln. Eur socialinių nuomojamų būstų statybai, rekapitalizuodama Slovėnijos Respublikos būsto fondą. 2026 m. biudžete buvo numatyta papildomai 100 mln. Eur. 2025 m. buvo patvirtinta, kad iki 1 mlrd. Eur biudžetas bus skiriamas 2025–2034 m. laikotarpiui, kuris yra skirtas statybos ar renovacijos projektams įgyvendinti būstų statybai (t. y. šiems projektams per metus galima skirti po 100 mln. Eur).
- **Lengvatinių paskolų pirmajam būstui įsigyti priemonė** skirta sudaryti galimybes gyventojams įsigyti pirmąjį būstą. Parama gali pasinaudoti ir užsieniečiai. Teikiamos subsidijuotos paskolos per komercinius bankus (palankesnėmis sąlygomis). Skiria ir administruoja valstybė ir Slovėnijos bankai.
- **Nekomercinės nuomos subsidijavimo priemonė** – mažinti būsto išlaidų naštą pažeidžiamiausiems nuomininkams. Valstybė ar savivaldybė padengia dalį nuomos kainos (iki 80 proc.).
- **Nekilnojamo turto mokestinės lengvatos** – naujam nekilnojamajam turtui taikomas sumažintas 9,5 proc. tarifas, jei jis skirtas savo reikmėms ir jo plotas yra mažesnis nei 120 kv. m. (250 kv. m., jei tai atskiras turtas)[331].

Slovėnijos nacionaliniame ekonomikos gaivinimo ir atsparumo didinimo plane (toliau – Slovėnijos NRRP) skirta 60 mln. Eur. investicijoms į būsto prieinamumo didinimą asmenims, gyvenantiems skurde ir socialiai atskirtiems arba esantiems ant skurdo ribos – planuojama pastatyti 480 viešųjų nuomojamų būstų socialiai remtiniems asmenims[332;333].

Nacionalinis būsto fondas teikia lengvatines paskolas ir garantijas fiziniams asmenims ir savivaldybėms bei būsto kooperatyvams socialinio būsto statybai, energiniam pastatų atnaujinimui, pirmo būsto pirkimui.

PAGRINDINIAI PRIVALUMAI IR IŠŠŪKIAI. Slovėnijos būsto politika pasižymi aiškia institucinės atsakomybės sistema, kurioje **Nacionalinis būsto fondas yra pagrindinis įgyvendintojas, o savivaldybės – svarbūs vietos partneriai**. Šalis turi integruotą strateginę kryptį, jungiančią būsto, energetikos ir klimato politiką. Visgi sistemą riboja **nepakankamas finansavimas, mažas socialinio būsto fondas, lėta renovacija ir nuomos rinkos neskaidrumas**. Toliau pateiktoje lentelėje išskiriami Slovėnijos būsto politikos privalumai ir trūkumai.

47 lentelė. Pagrindinės stiprybės ir iššūkiai Slovėnijos būsto politikoje

Stiprybės	Iššūkiai
Veikiantis Nacionalinis būsto fondas – ilgalaikis finansavimo instrumentas	Mažas ir energetiškai prastos kokybės socialinio būsto fondas bei nepakankama nuomos pasiūla
Tikslingos renovacijos programos ir energetinės politikos integracija	Žemi nekilnojamojo turto mokesčiai, ribojantys viešųjų investicijų mastą ir finansavimo šaltinius
Aukštas būsto kokybės lygis ir mažas būsto išlaidų krūvis daugumai gyventojų	Sudėtingi statybos leidimų procesai, lemiantys lėtą pasiūlos didėjimą

[331] EBPO. Housing market challenges and policy options in Slovenia. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/07/housing-market-challenges-and-policy-options-in-slovenia_54a982ce/fab74d9f-en.pdf

[332] Republic of Slovenia. Housing policy. Prieiga internetu: https://www.gov.si/en/registries/projects/the-recovery-and-resilience-plan/about-the-recovery-and-resilience-plan/healthcare-and-social-security/housing-policy/

[333] Europos Parlamentas. Slovenia's National Recovery and Resilience Plan. Prieiga internetu: https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2022/733551/EPRS_BRI(2022)733551_EN.pdf

Gerai išvystyta parama mažas pajamas gaunantiems namų ūkiams	Aukštos statybos ir finansavimo sąnaudos, dėl kurių sunkiau įsigyti pirmąjį būstą
	Silpna nuomos rinka ir didelė šešėlinės nuomos dalis – nuomos rinkai trūksta skaidrumo ir teisinės kontrolės

Šaltinis: parengta Konsultanto, remiantis šalies apžvalga

4.5.1.2. Lenkija

BENDRA CHARAKTERISTIKA IR TENDENCIJOS. Būsto rinka Lenkijoje pradėjo formuotis po 1989 m. Iki socialistinės sistemos žlugimo dauguma būstų buvo valstybiniai arba kooperatiniai, paskirstomi pagal darbovietes, partines organizacijas, neegzistavo pirkimo–pardavimo rinka, o nuomos kaina buvo stipriai reguliuojama. Po socialistinio režimo žlugimo būsto aprūpinimas iš esmės paliktas rinkos ekonomikai. Teisinis privatizacijos įtvirtinimas nuo 1990 m.[334] lėmė būsto rinkos ir būsto nuosavybės išsiplėtimą[335]. Valstybinio turto nuosavybė ir valdymas atiteko savivaldybėms, kurios tapo įpareigotos teikti socialinį būstą skurdžiausiems ar kitiems namų ūkiams, kuriems teismo suteikta tvarka priklauso išsinuomoti socialinį būstą[336]. Pagrindinės būsto tendencijos:

- Didžioji šalies gyventojų dalis turi nuosavus būstus – 2022 m. gyvenančių nuosavame būste gyventojų dalis sudarė 84 proc. (EU ir EBPO vidurkis 75 proc. ir 71 proc.).
- Privačios nuomos sektorius Lenkijoje yra santykinai žemas, o tai gali riboti namų ūkių mobilumą, t. y. mažesnės galimybės keisti gyvenamąją vietą. 2021 m. Lenkijoje nuomininkai sudarė 15 proc. namų ūkių (nuo 2011 m. nuomininkų sumažėjo 3,5 proc. punkto). Visgi, nuomininkų teisės Lenkijoje yra ypač stiprios, ir dauguma jų turi neterminuotas sutartis[337].
- Trečdalio namų ūkių pajamos yra per didelės, kad galėtų gauti savivaldybės būstą, bet per mažos, kad galėtų jį įpirkti rinkos kainomis.
- Prie didėjančios paklausos ir jos neatitinkančios pasiūlos prisidėjo ir Rusijos karas Ukrainoje, dėl kurio šalyje nuo 2022 m. atsirado daugiau karo pabėgėlių, atvykusių iš Ukrainos bei padidėjusios statybos kainos, kurioms įtaką padarė COVID–19 pandemija ir energetikos krizė (2020–2023 m. statybos gamintojų kainos išaugo apie 30 proc.)[338].
- Pastebimos nevienodos gyvenimo sąlygos šalyje – regionuose materialinis ir socialinis nepriteklius didesnis nei didžiuosiuose miestuose ar Varšuvos regione, o rytinėje valstybės dalyje gyvenimo sąlygos prastesnės nei vakarinėje[339].
- Būsto paklausa šalyje didėja – pastebimas metinių būsto sandorių skaičiaus augimas 2023–2024 m.[340], o 2025 m. apie 45 proc. sudarė naujos statybos namai (apie 2,5 karto daugiau už ES vidurkį).[341] Nors būsto fondas auga (11,7 proc. nuo 2015 m.), tačiau didėjančios paklausos nepatenkina esama pasiūla

[334] Polanska V., Dominika (2014). „Urban policy and the rise of gated housing in post–socialist Poland“. Prieiga internetu: https://link.springer.com/article/10.1007/s10708-014-9532-3

[335] EBPO. Overview of Housing Policy Interventions in Poland. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2016/10/overview-of-housing-policy-interventions-in-poland_g17a289e/5jlpl4n838f2-en.pdf

[336] EBPO. Housing Finance in Transition Economies. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2002/03/housing-finance-in-transition-economies_g1ghg997/9789264195943-en.pdf

[337] EBPO. Housing Reforms in Czechia and Poland. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/housing-reforms-in-czechia-and-poland_4988c473-en/full-report/housing-market-trends-and-policies-in-czechia-and-poland_a3efa054.html

[338] Ten pat

[339] Ten pat

[340] Eurostat. House sales statistics. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics–explained/index.php?title=House_sales_statistics

[341] Eurostat. Housing price statistics – house price index. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics–explained/index.php?title=Housing_price_statistics_–_house_price_index

ir susiduriama su įperkamo būsto prieinamumo problema – per pastaruosius 15 metų namų kainos padvigubėjo, o nuomos kainos padidėjo apie 90 proc. [342]

- Nors socialinio būsto laukimo sąrašas mažėja, paklausa taip pat išlieka didelė – 2024 m. 119,3 tūkst. namų ūkių buvo laukiančiųjų sąrašuose (12 proc. mažiau nei 2023 m.). Ilgas tinkamų namų ūkių laukimo laikas yra bendra mažos socialinių būstų pasiūlos (socialinio būsto dalis tik apie 6,6 proc. (ES ir EBPO vidurkiai atitinkamai yra 8 proc. ir 7,1 proc.) ir nelankstaus būsto pasirinkimo pasekmė, iš dalies dėl to, kad iki 2019 m. sudarytose nuomos sutartyse neįmanoma atsižvelgti į nuomininkų pajamų raidą.

BŪSTO POLITIKOS MODELIS. Pagrindinė valstybės institucija, atsakinga už būsto politiką, Lenkijoje yra Ekonominės plėtros ir technologijų ministerija[343] (įsteigta 2021 m., pertvarkant Plėtros, darbo ir technologijų ministeriją[344]) arba konkrečiau – ministerijos Būsto departamentas[345]. Ministerijos veikla, susijusi su būsto politika, apima butų pasiūlos ir nekilnojamojo turto socializavimą, statybos procesų modernizavimą ir programų, skirtų naujų butų statybai ir naujų būsto modelių sklaidai, įgyvendinimo efektyvinimą. Pagrindiniai valstybės būsto politikos tikslai yra šie:

- didinti būsto prieinamumą (ir įperkamumą);
- gerinti būsto sąlygas[346].

Tarp būsto politikos tikslų įgyvendinimo įvardijamos šios pagrindinės Ministerijos funkcijos:

- Formuoja ir įgyvendina valstybės būsto politiką: koordinuoja strateginius tikslus ir programas, tokias kaip „Raktas į būstą“ (lenk. „Klucz do mieszkania“)[347] bei „Saugus kreditas 2%“ (lenk. „Bezpieczny kredyt 2%“) [348].
- Prižiūri teisės aktus: rengia įstatymų projektus dėl būsto, nuomos, savivaldybių būstų bei valstybės paramos.
- Bendradarbiauja su kitomis institucijomis, tokiomis kaip Valstybinis plėtros bankas (lenk. Bank Gospodarstwa Krajowego, toliau – Lenkijos BGK), kuris administruoja finansavimo programas ir subsidijas, bei Nacionalinis Nekilnojamojo Turto fondas (lenk. Krajowy Zasób Nieruchomości), kuris valdo valstybės žemę ir būsto turtą socialinėms reikmėms.

Pagal savo nacionalinę būsto politiką Lenkija nustatė reglamentus ir programas, skirtas reguliuoti naujų būstų statybą ir palengvinti prieigą prie būsto, tiek prieinamumo prie būsto nuosavybės, tiek nuomos prieinamumo požiūriu bei nustatė programas, prisidedančias prie socialinio, prieinamo ir remiamo būsto valdymo. Toliau nurodomos pagrindinės atsakingos institucijos, jų funkcijos bei veiklos[349]:

- Ekonominės plėtros ir technologijų ministerija – atsakinga už nuomos sutarčių sistemos priežiūrą. Jos funkcijos apima:
  - valstybės pirkimų politikos, reglamentuojančios viešųjų pirkimų sutartis, formavimas;
  - lėšų pirmą kartą būstą įsigyjantiems asmenims paremti skyrimas iš valstybės biudžeto pagal Pirmojo būsto programą, Saugios hipotekos schemą (užtikrina fiksuotą 2 proc. palūkanų normą

[342] Eurostat. Housing price statistics – house price index. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics–explained/index.php?title=Housing_price_statistics_–_house_price_index
[343] Ministry of Economic Development and Technology Republic of Poland. The initiatives taken by the Ministry. Prieiga internetu: https://www.gov.pl/web/development–technology/the–initiatives–taken–by–the–ministry
[344] Serwis Rzeczypospolitej Polskiej. Utworzenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii. Prieiga internetu: https://www.gov.pl/web/rozwoj–technologia/utworzenie–ministerstwa–rozwoju–i–technologii
[345] Ministerstwo Rozwoju i Technologii. Polityka mieszkaniowa. Prieiga internetu: https://www.gov.pl/web/rozwoj–technologia/polityka–mieszkaniowa
[346] Ministry of Economic Development and Technology Republic of Poland. Housing policy in Poland. Prieiga internetu: https://www.gov.pl/web/development–technology/housing–policy–in–poland
[347] Ministerstwo Rozwoju i Technologii. Klucz do mieszkania. Prieiga internetu: https://www.gov.pl/web/rozwoj–technologia/klucz–do–mieszkania
[348] Ministerstwo Rozwoju i Technologii. Pierwsze mieszkanie. Prieiga internetu: https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/pierwsze-mieszkanie
[349] EBPO. Housing Reforms in Czechia and Poland. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/housing-reforms-in-czechia-and-poland_4988c473-en/full-report/housing-market-trends-and-policies-in-czechia-and-poland_a3efa054.html

hipotekai pirmus 10 metų), Būsto taupymo sąskaitą (suteikia valstybės priedą namų ūkių santaupoms, skirtoms būstui įsigyti);
    - savivaldybių teikiamų būsto subsidijų reglamentavimas.
- Regioninės plėtros ministerija – nustato nacionalinės būsto politikos tikslus ir koordinuoja skirtingas programas. Jos funkcijas apima:
    - statybos įstatymo, reglamentuojančio statybos klausimus, kokybės normas, formavimas ir atnaujinimas;
    - nuomos sutarčių sistemos reglamentavimas.
- Prieinamumo fondas – fondas skirtas viešajam sektoriui, įskaitant būsto kooperatyvus ir socialinio būsto asociacijas, ir siekia pagerinti daugiabučių gyvenamųjų namų, visuomeninių pastatų ir gyvenamųjų pastatų pritaikymą judėjimo ar suvokimo sutrikimų turinčių asmenų poreikiams.
- Vyriausybės būsto plėtros fondas – fondas skirtas savivaldybėms įsitraukti į esamas ar naujas iniciatyvas, susijusias su socialinio būsto plėtra, gerinant butų prieinamumą ir skatinant naujas investicijas į socialinio būsto iniciatyvų nuomai statomus butus. Fondo lėšos skirtos daliai arba visoms savivaldybių išlaidoms, susijusioms su sukurtos arba veikiančios socialinio būsto iniciatyvos akcijų įsigijimu, finansuoti.
- Finansų ministerija – apibrėžia ir renka su būstu susijusius mokesčius, nustato jų viršutines ribas bei teikia mokesčių lengvatas hipotekoms ir būsto paskoloms.
- Šeimos, darbo ir socialinės politikos ministerija – nustato socialinės politikos pagrindus bei formuoja remiamo ir mokomojo būsto politiką deinstitucionalizacijos strategijos kontekste. Jos funkcijas apima:
    - dalinis savivaldybių būsto statybos finansavimas per subsidijas;
    - finansinės paramos NVO ir savivaldybėms, teikiančioms remiamus būsto sprendimus benamiams žmonėms, paskirstymas;
    - lėšų neįgaliųjų gyvenamųjų patalpų pritaikymui paskirstymas.
- Darbo ir socialinių reikalų ministerija – skiria nuomos subsidijas žmonėms, kuriems sunku įpirkti būstą, atsižvelgiant į disponuojamas pajamas ir būsto išlaidas (taikoma ir būsto savininkams).
- Savivaldybės – atsakingos už savivaldybių ir socialinių būstų statybą, valdymą ir priežiūrą. Jų funkcijas apima:
    - socialinių ir palaikomų būstų statybos ir priežiūros valdymas (suteikia, paskirsto ir prižiūri socialinį būstą, bendradarbiauja kartu su vietinėmis NVO ar socialinio būsto įstaigomis) [350];
    - socialinio ir remiamo būsto paraiškų nagrinėjimas ir naujų būstų statybos planavimas;
    - remiamo ir mokomojo būsto paraiškų nagrinėjimas ir naujų būstų statybos planavimas.
- Lenkijos BGK – teikia garantijas pirmą kartą perkantiems būstą, koordinuoja ir įgyvendina programą „Pirmasis būstas“, administruoja programą „Butas be nuosavo įnašo“, pagal kurią subsidijuojamas pradinio įnašo mokėjimas, taip pat teikia savivaldybėms paramą kuriant prieinamo būsto sprendimus ir padedant namų ūkiams padengti būsto išlaidas.

FINANSAVIMO IR PARAMOS MECHANIZMAI. Žemiau aprašomos pagrindinės kryptys, kurios apima finansavimo ir paramos būstui politiką.

- Programa „Pirmas butas“ (lenk. „Program Pierwsze Mieszkanie"). Abi priemonės yra sprendimai, skirti asmenims, planuojantiems įsigyti pirmąjį butą ar individualų namą. Pirmoji skirta tiems, kurie jau yra pasirengę įsigyti pirmąjį butą, o antroji – tiems, kurie planuoja jį įsigyti ateinančiais metais. Siūlomų sprendimų tikslas – pagerinti namų ūkių, kurie dar neturi buto ar individualaus namo, būsto poreikius.[351]
  Programą „Pirmas butas“ sudaro dvi priemonės:

[350] EBPO. Housing Reforms in Czechia and Poland. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/housing–reforms–in–czechia–and–poland_4988c473–en/full–report/housing–market–trends–and–policies–in–czechia–and–poland_a3efa054.html

[351] Serwis Rzeczypospolitej Polskiej. Pierwsze Mieszkanie. Prieiga internetu: https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/pierwsze-mieszkanie2

- **„Saugi 2 % paskola“** – vyriausybės hipotekų subsidijų schema tiems, kurie nori pirkti butą ar namą. Būsto paskolos įmokų subsidija padengia skirtumą tarp fiksuotos palūkanų normos, nustatytos remiantis vidutine fiksuotų palūkanų paskolų palūkanų norma skolinančiuose bankuose, ir 2 proc. paskolos palūkanų normos. Nuo 2024 m. sausio 1 d. sustabdytas naujų paraiškų priėmimas atsižvelgiant į numatyto biudžeto kredito palūkanų subsidijoms išnaudojimą. Susidomėjimas šia programa buvo toks didelis, kad numatytos lėšos buvo išnaudotos per vienerius metus vietoj planuotų dviejų, o vietoje numatytos paramos 50 tūkst. kreditų, tuo metu iki 2023 m. gruodžio jau buvo pasirašyta 55 tūkst. sutarčių, o paraiškų kiekis viršijo 100 tūkst.[352]

- Kita priemonė – būsto sąskaita – apima santaupų būstui sąskaitą su valstybės premija, tiems, kurie dar tik planuoja įsigyti būstą ateityje. Asmuo gali atidaryti būsto sąskaitą nuo 13 metų amžiaus. Jis privalo reguliariai taupyti būsto taupymo sąskaitoje 3–10 metų. Minimali mėnesinė įmoka yra 500 PLN (apie 118 Eur) (6 tūkst. PLN (apie 1, 4 tūkst. Eur per metus), o maksimali – 2 tūkst. PLN (475 Eur) (24 tūkst. PLN (apie 5, 6 tūkst. Eur) per metus). Galimos įvairios sumos. Taip pat prieinama namų ūkiams, turintiems bent du vaikus, kurių nuosavas būstas atitinka nustatytus ploto apribojimus.

- **Programa „Raktas butui“** (lenk. „Klucz do mieszkania“) – naujoji būsto plėtros programa grindžiama trimis pagrindiniais komponentais: parama savivaldybių, socialinio būsto statybai ir būstą antrinėje rinkoje įsigyjantiems ar savarankiškai statantiems namų ūkiams. Naująją būsto programa siekiama pastatyti 15 tūkst. naujų socialinių ir savivaldybės butų pirmaisiais programos metais su tikslu iki 2030 m. pastatyti po 40 tūkst. butų per metus. Programa taip pat plečia studentų būsto prieinamumą[353].
- **Suteikiamos būsto išmokos** – esant sunkiai finansinei padėčiai galima kreiptis dėl būsto išmokos. Ši išmoka skirta paremti asmenims nuosavybės teise priklausančio arba nuomojamo buto, arba individualių namų išlaikymą. Norint gauti išmoką, reikia atitikti pajamų kriterijus (vidutinės mėnesinės pajamos per tris mėnesius iki paraiškos pateikimo vieno asmens namų ūkiui negali viršyti 3,3 tūkst. PLN (apie 775 Eur) / asm., daugiaasmeniui namų ūkiui negali viršyti 2,5 tūkst. PLN (apie 587 Eur) / asm.)[354].
- **Šeimos būsto paskola** – priemonė, įgyvendinama pagal programą „Butas be nuosavo įnašo“, su galimybe garantija padengti dalį būsto paskolos, paimtos butui įsigyti. Ši dalis turi sudaryti ne mažiau kaip 20 proc. ir ne daugiau kaip 30 proc. išlaidų, kurioms imamas kreditas. Garantija pakeičia nuosavo įnašo reikalavimą. Galima didesnė parama, jei šios paskolos grąžinimo laikotarpiu namų ūkis išauga antru ar vėlesniais vaikais, t. y. šeimos įmokos suma bus 20 tūkst. PLN (apie 4,7 tūkst. Eur) gimus antram vaikui ir 60 tūkst. PLN (14,1 tūkst. Eur) gimus trečiam ar vėlesniems vaikams. Garantiją teikia Lenkijos BGK. Garantija teikiama šeimoms, turinčioms vaikų, ar šeimoms, kurios turi mažiau santaupų. Programa taip pat prieinama namų ūkiams, turintiems bent du vaikus, kurių nuosavas būstas atitinka nustatytus ploto apribojimus.
- **Atleidimas nuo civilinio sandorio mokesčio pirmajam būstui iš antrinės rinkos**. Nuo 2023 m. rugpjūčio 31 d. pirmą būstą antrinėje rinkoje perkantys pirkėjai nemoka 2 proc. civilinio sandorio mokesčio, jei pirkėjas yra fizinis asmuo. Tuo metu šio mokesčio 6 proc. tarifas, taikomas perkant šeštą ir vėlesnius gyvenamuosius butus, bus taikomas, kai perkami butai (arba jų dalys) yra viename ar keliuose pastatuose, bet pastatyti viename žemės sklype. Šio mokesčio tikslas – užkirsti kelią subjektams, perkantiems butus paketais, konkuruoti su paprastais pirkėjais ir, vienu metu įsigyjant didesnį butų skaičių, gauti mažesnę pirkimo kainą iš vystytojo[355].

Socialinio ir savivaldybių būsto rėmimo programa teikia negrąžintiną finansinę paramą iš valstybės biudžeto būsto statybos plėtrai, kai būstai skirti mažiausias pajamas gaunantiems asmenims. Negrąžintina būsto

[352] Limit na dopłaty do "Bezpiecznego kredytu" wyczerpany. Resort pracuje nad nową formą wsparcia. Prieiga internetu: https://www.pap.pl/aktualnosci/limit-na-doplaty-do-bezpiecznego-kredytu-wyczerpany-resort-pracuje-nad-nowa-forma

[353] Ministerstwo Rozwoju i Technologii. Klucz do mieszkania. Prieiga internetu: https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/klucz-do-mieszkania

[354] Ministerstwo Rozwoju i Technologii. Dodatki mieszkaniowe. Prieiga internetu: https://www.gov.pl/web/rozwoj–technologia/dodatki–mieszkaniowe

[355] Ministerstwo Rozwoju i Technologii. Kupno mieszkania lub domu na rynku wtórnym bez podatku PCC. Prieiga internetu: https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/kupno-mieszkania-lub-domu-na-rynku-wtornym-bez-podatku-pcc

parama iš Subsidijų fondo (Vyriausybės negrąžintina būsto paramos programa) – parama valsčiams ir jų asociacijoms, valsčiams visiškai priklausančioms įmonėms, administraciniams rajonams, visuomenei naudingoms organizacijoms, visuomenei naudingą veiklą vykdantiems subjektams kurti ir renovuoti butus, kai būstai nuomojami žmonėms, gaunantiems žemas ar vidutines pajamas, butams, kurie padidina socialinių būstų pasiūlą, saugomiems butams, bendrabučiams, benamių prieglaudoms, šildymo patalpoms ir laikinoms erdvėms, rekonstrukcijai. Programos tikslas yra padidinti būsto ir socialinės rūpybos patalpų pasiūlą, siekiant tenkinti mažas ir vidutines pajamas gaunančių asmenų poreikius.

PAGRINDINIAI PRIVALUMAI IR TRŪKUMAI. Lenkijoje pagrindinė atsakinga institucija už būsto politiką yra Ekonominės plėtros ir technologijų ministerija, kuri formuoja strategiją. Tačiau taip pat svarbios yra savivaldybės, Lenkijos BGK bei Nacionalinis nekilnojamojo turto fondas. Būsto politika orientuota į prieinamumo didinimą, nuomos ir savivaldybių bei socialinio būsto plėtrą, energines renovacijas. Nepaisant valstybės paramos ir vykdomų programų būsto politikai ir prieinamumui gerinti, išlieka nemažai iššūkių bei būsto trūkumas. Toliau pateiktoje lentelėje išskiriami Lenkijos būsto politikos privalumai ir trūkumai.

48 lentelė. Pagrindinės stiprybės ir iššūkiai Lenkijos būsto politikoje

Stiprybės	Iššūkiai
Stiprūs nuomininkų apsaugos standartai	Mažas nuomos sektorius ir siaura socialinio būsto bazė.
Didelis naujos statybos segmentas (beveik pusė modernios statybos pastatų)	Greitesnis būsto ir nuomos kainų augimas nei pajamos
Trumpėjantys savivaldybių laukiančiųjų sąrašai	Nepakankama pasiūla lyginant su didele paklausa
Aktyvios renovacijos programos, kaip TERMO, KPO	Išaugę statybų kaštai dėl COVID–19, energijos krizės, karas Ukrainoje (pabėgėlių apgyvendinimo problema)
	Regioniniai skirtumai tarp skurdesnių rytinių regionų ir sostinės regiono

Šaltinis: parengta Konsultanto, remiantis šalies apžvalga

4.5.1.3. Airija

BENDRA CHARAKTERISTIKA IR TENDENCIJOS. Airijos būsto modelis skiriasi nuo kitų Europos valstybių. Būsto nuosavybės lygis Airijoje sumažėjo nuo istorinio aukščiausio 79 proc. lygio 1991 m. iki maždaug 66 proc. 2022 m. gyventojų surašymo metu, dabar jis beveik atitinka Europos vidurkį (69,2 proc.[356]). Airijos būsto sektoriaus charakteristikas ir pastarojo laikotarpio tendencijas apibrėžia Centrinis Airijos bankas[357]:

- Pusė (52 proc.) 25–50 metų amžiaus asmenų turi nuosavą būstą. Didžioji dalis savininkų moka hipoteką. Likusią dalį gyventojų sudaro tie, kurie nuomojasi privačiai (22 proc.), ir tie, kurie gyvena socialiniame būste (24 proc.). Mažesnes pajamas gaunančių namų ūkių, kurie būstą įsigyja per privačiai hipoteka finansuojamą nuosavybę, dalis buvo daug mažesnė nei didesnes pajamas gaunančiųjų.
- Airija turi mažiausią butuose gyvenančių namų ūkių dalį iš visų Europos šalių ir yra viena iš šalių, kuriose vienam namų ūkiui tenka didžiausias gyventojų skaičius Europoje. Tai iš dalies atspindi didelę namų ūkių su vaikais dalį Airijoje, bet šią tendenciją galima paaiškinti ir ilgalaikiu ribotu būsto pasiūlos ir paklausos santykiu.
- Būsto paklausa ženkliai viršijo pasiūlą – per pastarąjį dešimtmetį šalyje susidarė ilgalaikis būsto trūkumas. Atsispindėjo skirtis tarp miesto ir užmiesčio vietovių – pastarosiose būsto pasiūla buvo didesnė nei pačiame mieste (Dubline) – Dubline, apgyvendintos žemės santykis lyginant su gyventojų skaičiumi, yra daug mažesnis nei gyvenvietėse aplink Dubliną.

[356] Eurostat. Living conditions in Europe – housing. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing

[357] Centrinis Airijos Bankas. Economic policy issues in the Irish housing market. Prieiga internetu: https://www.centralbank.ie/docs/default-source/publications/quarterly-bulletins/quarterly-bulletin-signed-articles/economic-policy-issues-in-the-irish-housing-market.pdf

- Gyvenamųjų namų statyba nuo 2013 m. augo ir padėjo patenkinti dalį būstų paklausos. Prie to prisidėjo didesnė valstybės intervencija finansuojant įvairius plėtros ar pardavimo proceso etapus. Visgi, leistų statyti būstų skaičius yra padidėjęs daug reikšmingiau nei pradėtų ar užbaigtų statyti būstų skaičius.
- Būsto kainos ir nuomos kainos, palyginti su namų ūkių disponuojamomis pajamomis, sparčiai kilo. Šis būsto kainų augimas, palyginti su pajamomis, per pastarąjį dešimtmetį nebuvo skatinamas kredito augimo, kurį ribojo Airijos centrinis bankas – pagrindinė to priežastis buvo vangus būsto pasiūlos reagavimas į paklausos augimą.
- Pastebimas žemas investicijų lygis statybų sektoriuje, išlikęs nuo finansų krizės pradžios. Tai lemia ribotus gamybinius sektoriaus pajėgumus ir prisideda prie nepakankamos būstų pasiūlos problemos.
- Didėjo socialinio būsto prieinamumas – apie ketvirtadalis naujos statybos namų 2023 m. buvo tiesiogiai suteikti kaip socialiniai būstai – iš maždaug 32,5 tūkst. praėjusiais metais pristatytų namų 8,1 tūkst.[358].

BŪSTO POLITIKOS MODELIS. Būsto politiką formuoja valstybė, kuri skiria subjektus, atsakingus už būsto plėtros ir finansavimo paskirstymą, ir nevyriausybines organizacijas, valdančias dalį šalies būsto fondo.

Valstybė finansuoja, planuoja ir valdo būsto politiką per sau pavaldžias institucijas ir partnerius. Valstybės investicijos derinamos su savivaldybių ir NVO veikla. Valstybės pagrindinė būsto politikos kryptis – tvarus būsto prieinamumo didinimas per „Būstas visiems“ planą.

- **Būsto agentūra** (angl. *the Housing Agency*) – būsto politiką įgyvendinanti valstybės agentūra, pavaldi Būsto, vietos valdžios ir paveldo departamentui (ministerijai). Būsto agentūros veiklos sritys – būsto pasiūlos skatinimas, ekspertizės būsto klausimais teikimas, prieinamo būsto programų plėtra.
- **Patvirtintos būsto organizacijos** (angl. *Approved Housing Bodies*) – ne pelno siekiančios organizacijos, kurioms nacionalinė valdžia suteikia oficialų statusą pagal Būsto aktą, priimtą 1992 m. liepos 23 d. Nr. 18 iš 1992 (angl. *Housing (Miscellaneous Provisions) Act 1992*). Jos turi būti patvirtintos ministerijos, kad galėtų gauti viešą finansavimą ir vykdyti socialinio ar prieinamo būsto projektus, statyti, valdyti ir prižiūrėti būstą socialiai pažeidžiamoms grupėms bei tiems, kurie negali gauti būsto rinkos sąlygomis. 2023 m. tokių organizacijų valdomas fondas siekė apie trečdalį viso socialinio būsto Airijoje[359]. AHB organizacijomis gali būti nacionalinio, regioninio ar vietos lygmens ne pelno siekiantys būsto plėtotojai, specializuotos organizacijos (pvz. socialinės integracijos srityje) ar kooperatinės būsto organizacijos.
- **Būsto finansavimo agentūra** (angl. *Housing Finance Agency*, toliau – HFA) – valstybės valdomas subjektas, veikiantis kaip būsto finansavimo fondas, kurio paskirtis – teikti finansavimą vietos valdžios institucijoms, patvirtintoms būsto organizacijoms socialiniam ir prieinamam būstui[360]. Airijos HFA neturi valstybės dotacijos — ji veikia savarankiškai finansuodamasi.
- **„Home Building Finance Ireland“** – valstybės remiama finansų institucija, valdoma Finansų ministerijos, esanti viena pagrindinių skolos finansavimo teikėjų, turinti įgaliojimus teikti tiesiogines paskolas statytojams ir vystytojams, teikiantiems būstus Airijoje.

2021 m. buvo parengta programa „Būstas visiems“ (vyriausybinė 2021 m. programa) — daugiametis, daugiapakopis planas iki 2030 m., apimantis[361]:

- **socialinį būstą** – siekiama iki 2030 m. pastatyti daugiau nei 90 tūkst. soc. būstų (didžiausia plėtra valstybės istorijoje), nutraukti ilgalaikę vietos valdžios institucijų ir patvirtintų būsto organizacijų nuomą, sutelkiant dėmesį į naujos statybos socialinius būstus, peržiūrėti ir reformuoti pajamų tinkamumą teisėtai gauti socialinį būstą;

[358] Government of Ireland. Housing for all. A new Housing Plan for Ireland. Prieiga internetu: https://assets.gov.ie/197237/29edec3e-6664-4e62-86b2-af2e77f2f609.pdf
[359] Citizens Information Board. Approved housing bodies. Prieiga internetu: https://www.citizensinformation.ie/en/housing/local-authority-and-social-housing/approved-housing-bodies/
[360] Housing3000. Housing Finance Agency of Ireland. Prieiga internetu: https://www.housing2030.org/project/housing-finance-agency-of-ireland/
[361] Government of Ireland. Housing for all. A new Housing Plan for Ireland. Prieiga internetu: https://assets.gov.ie/197237/29edec3e–6664–4e62–86b2–af2e77f2f609.pdf

- **prieinamą nuomą** – didinamas naujų būstų, skirtų nuomai, kiekis, ir jo prieinamumas. Plane iškeliamas tikslas padidinti nuomai skirtų būstų skaičių, siekiant, kad nuomos kaina būtų bent ketvirtadaliu mažesnė už rinkos kainą nuomos kainas susiejant su suderintu vartotojų kainų indeksu, didinant nuomininkų saugumą per neterminuotas nuomos sutartis, atnaujinant trumpalaikės nuomos reguliavimą per registracijos sistemą[362];
- **paskatas pirmajam būstui** – didelis finansavimas prieinamų (įperkamų) būstų, skirtų šeimoms, poroms, vienišiems asmenims, plėtrai per vietos valdžios institucijų inicijuotą prieinamų būstų pirkimo schemą mažinant vidutines būsto kainas, reformuojant būsto paskolą, stiprinant garantijas savininkams ir gyventojams;
- **benamystės prevencijos priemones** – siekiama iki 2030 m. panaikinti benamystę, padidinti būstų, skirtų benamiams, skaičių, įkurti šiems reikalams skirtą nacionalinį komitetą;
- būsto pritaikymą besikeičiantiems poreikiams – be didelės būstų statybos plėtros, formuojama nauja nacionalinė politika dėl tinkamo būsto dydžio nustatymo, kuria siekiama pabrėžti tinkamo būsto dydžio nustatymo potencialą namų ūkiams, kurie nebeužima viso dabartinio savo privataus būsto, ir ištirti galimybes remti bei skatinti savanorišką tinkamo būsto taikymą. Taip pat įdiegiamas „Naujos pradžios“ principas, taikomas paraiškoms pagal valstybės prieinamo būsto ir paskolų schemas, kurias galės teikti išsiskyrę asmenys, nesuinteresuoti turėti šeimos būstą arba kuriems buvo iškelta nemokumo procedūra;
- **infrastruktūros sprendimus ir teritorijų planavimo priemones** – siekiama užtikrinti žemės vertės augimą per tinkamą žemės paskirties perskirstymą, kuris teiktų daugiau pelno vietos bendruomenėms, grąžintų sprendinių planavimo kompetenciją vietos valdžios institucijoms. Taip pat renkami duomenys apie laisvų patalpų mastą, siekiant apmokestinti laisvas patalpas taip užtikrinant, kad tuščios patalpos būtų (pa)naudojamos;
- **miestų ir kaimo vietovių būsto plėtrą** – priemonės įtraukia naują miestų fondą, skirtą padidinti savininkų užimamų butų plėtrą, padidinti nacionalinį finansavimą strateginei viešųjų žemių plėtrai, siekiant sukurti prieinamą ir socialinį būstą miestų ir miestelių centruose ir tokius centrus atnaujinti.

FINANSAVIMO IR PARAMOS MECHANIZMAI. Žemiau aprašomos pagrindinės kryptys, kuriomis grindžiama finansavimo ir paramos būstui politika.

- **Vietos valdžios institucijos būsto paskola** – valstybės remiama hipoteka pirmą kartą perkantiems būstą ir norintiems pradėti statyti naują būstą, kurią galima panaudoti naujam ar naudotam turtui įsigyti arba savarankiškai statybai. Vietos valdžios institucijos būsto paskolą padengia iki 90 proc. turto rinkos vertės[363];
- **Nuomos mokesčio lengvata** (angl. *Rent Tax Credit*) – lengvata nuomininkams, skirta mažinti nuomos finansinę naštą mokesčių kredito forma iki 1 tūkst. Eur / metus vienam asmeniui (ar 2 tūkst Eur/metus porai)[364];
- **„Pagalbos nusipirkti“ schema** (angl. *Help to Buy*) — grąžinama arba mokesčių grąžinimo forma suteikiama parama pirmą kartą perkant naują būstą arba statant būstą, skirta pirmą kartą perkantiesiems padėti susitaupyti pradiniam įnašui[365];
- **Laisvų namų atnaujinimo dotacija** (angl. *Vacant Property Refurbishment Grant*) – suteikia finansavimą atnaujinant tuščią ar apleistą pastatą, kuris anksčiau nebuvo naudojamas kaip gyvenamasis namas[366];

[362] Government of Ireland. „Housing for all. A new Housing Plan for Ireland“. Prieiga internetu: https://assets.gov.ie/197237/29edec3e-6664-4e62-86b2-af2e77f2f609.pdf

[363] Government of Ireland. Local Authority Home Loan. Prieiga internetu: https://localauthorityhomeloan.ie/

[364] Revenue Irish Tax and Customs. Rent Tax Credit. Prieiga internetu: https://www.revenue.ie/en/personal-tax-credits-reliefs-and-exemptions/land-and-property/rent-credit/index.aspx

[365] Centrinis Airijos Bankas. Economic policy issues in the Irish housing market. Prieiga internetu: https://www.centralbank.ie/docs/default-source/publications/quarterly-bulletins/quarterly-bulletin-signed-articles/economic-policy-issues-in-the-irish-housing-market.pdf

[366] Citizens Information Board. Vacant Property Refurbishment Grant. Prieiga internetu: https://www.citizensinformation.ie/en/housing/housing-grants-and-schemes/local-authority-housing-grants-and-supports/vacant-property-refurbishment-grant/

- **Gyvenamosios paskirties žemės mokestis** (angl. *Residential Zoned Land Tax*) – skirtas paskatinti naudoti apleistą ar nenaudojamą žemę pritaikant ją būstui. Veikia ne kaip lengvata, o baudžiamasis mokestis už neveiklumą, siekiant spartinti pasiūlą[367].
- **„Cost rental"** modelis skirtas asmenims, kurie jau nebegali būti priskiriami prie tos grupės, kuriai skiriamas socialinis būstas, bet neišgalinčių nuomotis rinkos sąlygomis. Nuoma nustatoma taip, kad padengtų tik būsto finansavimo, statybos, valdymo ir priežiūros išlaidas[368].
- **„Saugi nuoma už prieinamą kainą"** iniciatyva siekiama plėsti valstybines investicijas į kapitalą, skatinant privačius vystytojus siūlyti būstą už prieinamą kainą, bent 25 proc. mažesnę nei rinkos lygis[369].
- **Nuomos būsto schema** – parama asmenims, gaunantiems ilgalaikį nuomos priedą. Ją administruoja vietos valdžios institucijos. Schema padengia būsto nuomą tam tikroms asmenų grupėms. Šia schema gali pasinaudoti asmenys, kurie ilgą laiką (paprastai ilgiau nei 18 mėn.) gauna nuomos pašalpą ir jiems reikalingas ilgalaikis būstas. Pagrindinis šios schemos ir paprastos nuomos pašalpos skirtumas yra tas, kad galima papildomai gauti viso etato darbą ir toliau likti šioje programoje pagal perskaičiuotą nuomos mokestį[370].

Airijos HFA skiria dotacijas socialiniam ir prieinamam būstui pagal „Būstas visiems" planą – dotacijos padeda padengti statybos kaštų skirtumą projekto finansavimo modeliuose, siekiant mažinti nuomos priklausomybę nuo privačios rinkos ir didinti naujos statybos būstų dalį[371].

Socialinio būsto einamųjų išlaidų programa remia socialinio būsto teikimą teikdama finansinę paramą vietos valdžios institucijoms ir patvirtintoms būsto organizacijoms būstų nuomai. Šis turtas yra arba privati nuosavybė, arba patvirtintų būsto organizacijų nuosavybė. Pagal programą teikiamas turtas naudojamas apgyvendinti namų ūkius iš vietos valdžios laukiančiųjų sąrašų[372].

Europos Investicinis Bankas ir Airijos HFA sukurs 400 mln. Eur paskolų prieinamo ir socialinio būsto plėtrai iki 2030 m. liniją, kuria Airijos HFA teiks fiksuotų palūkanų 40 metų trukmės finansavimą vietos valdžiai ir patvirtintoms būsto organizacijoms. 2025 m. Airijos HFA patvirtino daugiau nei 709 mln. Eur. naujų paskolų socialiniam ir prieinamam būstui[373].

- Airijos **programa „Senjorų namuose"** (angl. *Healthy Age Friendly Homes Programme*) skirta padėti vyresnio amžiaus žmonėms kuo ilgiau saugiai ir savarankiškai gyventi savo namuose. Programa veikia „vieno langelio" principu – savivaldybėse dirbantys koordinatoriai lankosi senjorų namuose, įvertina jų gyvenimo sąlygas, sveikatos ir socialinius poreikius, o tuomet sudaro individualų pagalbos planą, kuris sujungia būsto pritaikymo, mažos renovacijos, energinio efektyvumo, socialinės priežiūros ir sveikatos paslaugas. Programa įgyvendinama bendradarbiaujant nacionalinėms ministerijoms, savivaldybėms, sveikatos tarnyboms ir nevyriausybinėms organizacijoms[374].
- **Remonto ir nuomos schema** siekiama vėl panaudoti apleistus, remonto reikalaujančius objektus socialinio būsto reikmėms. Schema skirta apleistų objektų savininkams, kurie negali sau leisti remonto

[367] Irish Tax and Customs. Residential Zoned Land Tax (RZLT). Prieiga internetu: https://www.revenue.ie/en/property/rzlt/index.aspx
[368] Government of Ireland. Cost Rental Homes. Prieiga internetu https://www.gov.ie/en/department-of-housing-local-government-and-heritage/services/cost-rental-homes
[369] Housing Ireland. The Secure Tenancy Affordable Rental investment scheme (STAR). Prieiga internetu: https://housingireland.ie/the-secure-tenancy-affordable-rental-investment-scheme-star
[370] Citizens Information Board. Rental Accommodation Scheme. Prieiga internetu: https://www.citizensinformation.ie/en/housing/local-authority-and-social-housing/rental-accommodation-scheme/
[371] Government of Ireland. Housing for all. A new Housing Plan for Ireland. Prieiga internetu: https://assets.gov.ie/197237/29edec3e-6664-4e62-86b2-af2e77f2f609.pdf
[372] Government of Ireland. Social Housing Current Expenditure Programme (SHCEP). Prieiga internetu: https://www.gov.ie/en/department-of-housing-local-government-and-heritage/collections/overall-social-and-affordable-housing-provision
[373] Europos Investicijų Bankas. HFA and EIB launch €400 million loan facility to boost social and affordable housing in Ireland. Prieiga internetu: https://www.eib.org/en/press/all/2025-412-hfa-and-eib-launch-eur400-million-loan-facility-to-boost-social-and-affordable-housing-in-ireland
[374] Age Friendly Ireland. Prieiga internetu: https://agefriendlyireland.ie/

darbų, reikalingų turtui atnaujinti iki nuomai reikalingo lygio. Jei laisvas turtas tinka socialiniam būstui, būtinų remonto darbų išlaidas apmoka vietos valdžios institucija arba patvirtinta būsto organizacija, kuriai išnuomojamas arba suteikiamas turtas, panaudojamas socialiniam būstui. Sutartas nuomos mokestis išmokamas institucijos ar organizacijos, o remonto vertė palaipsniui įskaitoma iš nuomos mokesčio per nustatytą laikotarpį[375].

- Airijos tvarios energijos agentūros **„Šiltesnių namų“ programa**, finansuojama Airijos vyriausybės ir ES pagal ERPF. Programos siekis – pagerinti namų, kuriems gresia energetinis skurdas, šiluminį efektyvumą, sudarant sąlygas taikyti partnerystės metodą, kuris turėtų užtikrinti ekonomiškai efektyvų ir novatorišką paslaugų teikimą. Kai nustatoma energetiškai skurdžių namų ūkių grupė, kuriai reikalingi energijos vartojimo efektyvumo patobulinimai, būsto organizacija gali teikti paraišką dotacijai gauti. Tinkamos finansuoti išlaidos apima: palėpės, sienų ertmių, išorinių bei vidinių sienų šiltinimą ir antrines priemones, kaip izoliacinės medžiagos, sandarinimas, energiją taupantis apšvietimas, kartais rekomenduojant ir atsinaujinančių šildymo sistemų ir langų įrengimą[376].

PAGRINDINIAI PRIVALUMAI IR TRŪKUMAI. Airijoje būsto politiką formuoja nacionalinė vyriausybė per planą „Būstas visiems“, o įgyvendinime svarbios savivaldybės, Būsto finansavimo agentūra, patvirtintos būsto organizacijos ir valstybės remiama finansų institucija „Home Building Finance Ireland“. Politika orientuota į būsto prieinamumo didinimą: socialinio ir „cost–rental“ būsto plėtrą, paramos pirmam būstui ir nuomininkams priemones, nenaudojamo fondo aktyvavimą (žemės / būstų panaudojimo skatinimas), benamystės prevenciją bei energinį efektyvumą. Nepaisant šių priemonių, išlieka tam tikri reikšmingi iššūkiai, tokie kaip būsto ir nuomos kainų augimas, neproporcingas pajamų augimui, ilgalaikis pasiūlos trūkumas, žemas statybų investicijų lygis ir pajėgumai, regioninis disbalansas. Toliau pateiktoje lentelėje apibendrinami pagrindiniai Airijos būsto politikos privalumai ir trūkumai.

49 lentelė. Pagrindinės stiprybės ir iššūkiai Airijos būsto politikoje

Stiprybės	Iššūkiai
Aiški valstybės būsto politikos kryptis, formuojama nacionalinės būsto strategijos „Būstas visiems“	Greitesnis būsto ir nuomos kainų augimas nei pajamos
Plati finansinė parama tiek pirmo būsto pirkėjams (subsidijos, paskolos), tiek nuomininkams (cost–rental modelis, nuomos kreditai)	Fiksuojamas ilgalaikis būsto trūkumas – paklausa nuolat didesnė nei pasiūla
Efektyvus apleisto būsto įveiklinimas per nenaudojamos žemės apmokestinimą ir dotacijas atnaujinimui	Žemas investicijų lygis statybų sektoriuje, lemiantis ribotus gamybinius sektoriaus pajėgumus
Apleisto būsto aktyvavimas (mokesčiai už nenaudojamą žemę / patalpas, dotacijos atnaujinimui)	Realiai įgyvendinamų projektų neatitikimas išduotų statybos leidimų skaičiui – mažiau naujų būstų nei planuota.
Tikslinė parama mažas pajamas gaunantiems savininkams ir senjorams (pvz., energinio efektyvumo didinimo paslaugų finansavimas, būsto pritaikymas fiziniams poreikiams)	Greitas būsto koncentracijos ir kainų sostinės regione augimas lyginant su kitais regionais.
Energiją taupančių namų plėtra ir renovacijų finansavimas	Specialistų ir kvalifikuotos darbo jėgos trūkumas, lemiantis statybos darbų vėlavimus, pabrangimą

Šaltinis: parengta Konsultanto, remiantis šalies apžvalga

4.5.1.4. Latvija

BENDRA CHARAKTERISTIKA IR TENDENCIJOS. Po sovietinio režimo griūties įvykusi privatizacija lėmė Latvijos, kaip namų savininkų šalies, formavimąsi. Prieš pasaulinę finansų krizę Latvijoje išgyventas būsto investicijų

[375] Government of Ireland. Repair and Leasing Scheme (RLS). Prieiga internetu: https://www.gov.ie/en/department-of-housing-local-government-and-heritage/collections/overall-social-and-affordable-housin-provision

[376] Sustainable Energy Authority of Ireland. Warmer Homes Scheme. Prieiga internetu: https://www.seai.ie/grants/home–energy–grants/fully–funded–upgrades–for–eligible–homes

bumas. Hipotekos rinka pradėjo plėstis nuo 2000 m. Paskolos užsienio valiuta dar labiau paplito po to, kai 2004 m. Latvija įstojo į ES. Augant pajamoms ir mažėjant nedarbui, padidėjo naujų būstų paklausa, iš dalies dėl geresnės būsto kokybės poreikio, lyginant su sovietmečiu statytais būstais. Po finansinės krizės, nuo 2010 m. būsto kainos vėl pradėjo sparčiai kilti, o naujos statybos mastas išliko gana nedidelis. Pastebimos pagrindinės tendencijos[377;378]:

- Apie 60 proc. asmenų turi nuosavą būstą, o nuomos rinka sudaro apie 12 proc. visų namų ūkių nuosavybės teisių (EBPO šalių vidurkis – apie 28 proc.). Didelis nuosavybės lygis lemia mažą gyvenamosios vietos mobilumą – per 5 metų laikotarpį gyvenamąją vietą pakeitė 9, 7 proc. latvių.
- Dėl plačios privatizacijos programos po 1990 m. Latvijoje didelė dalis namų savininkų neturi neapmokėtos hipotekos ar būsto paskolos (7 iš 10 namų ūkių, daugiau nei EBPO vidurkis, kuris yra apie 43 proc.). Už nuosavą būstą hipoteką moka tik 9 proc. Latvijos namų ūkių (EBPO vidurkis – apie 25 proc.), todėl vidutinės namų ūkių išlaidos būstui yra mažesnės nei EBPO vidurkis ir tik nedidelė dalis patiria būsto išlaidų perteklių (t. y. būstui išleidžia daugiau nei 40 proc. savo disponuojamų pajamų).
- Fiksuojamas namų kainų didėjimas – nuo 2010 m. namų kainos nuolat didėjo ir grįžo į maždaug 2006 m. lygį. Šį padidėjimą lėmė ne tik pajamų augimas, tačiau taip pat statybos sąnaudų padidėjimas dėl kvalifikuotos darbo jėgos trūkumo ir padidėjusių statybinių medžiagų kainų.
- Nuomos rinka orientuota į didesnes pajamas gaunančius namų ūkius, iš dalies dėl nuomos reglamentavimo, kuris istoriškai nesuteikė pakankamos apsaugos nuomotojams. Nuo 2025 m. nuomos kainos padidėjo 60 proc. ir tai lemia didesnį būsto pirkimo patrauklumą nei nuomos.
- Išlaidos būstui ir komunalinėms paslaugoms sudaro apie 21 proc. galutinio vartojimo (EBPO vidurkis – 23 proc.). Per pastarąjį dešimtmetį santykinės namų ūkių išlaidos būstui stabilizavosi.
- Didelė dalis namų ūkių gyvena prastomis sąlygomis – daugiau nei trečdalis namų ūkių gyvena perpildytuose būstuose (didžiausia dalis EBPO šalyse) ir apie ketvirtadalis skurstančių namų ūkių (gyvenančių iš mažiau nei 50 proc. vidutinių ekvivalentiškų disponuojamų pajamų) gyvena būstuose be pagrindinių patogumų (EBPO vidurkis – mažesnis nei 7 proc.).
- Didelė dalis namų ūkių neturi galimybės persikelti į geresnės kokybės būstą – didžioji dalis gyvenamųjų namų yra seni, prastos kokybės – 88 proc. pastatyti iki 1990 m. 43 proc. visų Latvijos namų ūkių galėtų sau leisti naują paskolą 50 kv. metrų butui įsigyti ir tik 27 proc. galėtų sau leisti paskolą 75 kv. metrų butui įsigyti. Kadangi namų ūkiai neturi pakankamai pajamų būstui įsigyti, turi mokėti dideles nuomos kainas.
- Bendros investicijos į būstą ir jo plėtrą stagnuoja – pastaraisiais dešimtmečiais investicijų mastas nekito, tiek socialinių nuomojamų būstų fondas, tiek oficiali privati nuomos rinka tebelaikomi neišsivysčiusiais, o naujos statybos tempai – vangiais (statyba koncentruota sostinės regione).
- Latvija turi vieną iš mažiausių socialinio būsto fondų EBPO šalyse – jis sudaro mažiau nei 2 proc. viso būsto fondo.

BŪSTO POLITIKOS MODELIS. Kaip atsakas į prieinamumo iššūkius, nuo 2022 m. vyriausybės iniciatyva pradėtas kurti ir plėtoti Prieinamo būsto fondas (lat. *Mājokļu pieejamības fonds*). Jo valdymas, finansavimas ir priežiūra vykdomi koordinuotomis institucijų pastangomis[379]. Fondas yra įtrauktas į esamas finansavimo ir turto valdymo institucijas: „Altum“ (šalies plėtros finansų įstaiga) ir Latvijos valstybinę turto valdymo įmonę.

- Ekonomikos ministerija yra pagrindinė už būsto politiką atsakinga nacionalinė ministerija.
- Pradinis fondo finansavimas gaunamas iš Latvijos ekonomikos gaivinimo ir atsparumo didinimo plano.
- Valstybinė plėtros finansų institucija „Altum“ taip pat gali sudaryti sutartis dėl valstybės paskolos, kurios vertė siekia iki 10 mln. Eur. Tinkami būsto plėtros projektai turi būti finansuojami nekilnojamojo

377 EBPO. Policy Actions for Affordable Housing in Latvia (2020). Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/policy-actions-for-affordable-housing-in-latvia_cd00e977-en.html
378 EBPO. Strengthening Latvia's Housing Affordability Fund (2023). Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/strengthening-latvia-s-housing-affordability-fund_84736a67-en.html
379 EBPO. Strengthening Latvia's Housing Affordability Fund (2023). Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/strengthening-latvia-s-housing-affordability-fund_84736a67-en.html

turto vystytojo nuosavo kapitalo įnašu, „Altum“ išduota paskola, taip pat galimomis komercinio banko ir (arba) kitų tarptautinių finansų įstaigų paskolomis.
- Savivaldybių institucijos, kurios tvarko tinkamų nuomininkų eilę, gali nustatyti prioritetines gyventojų grupes.

FINANSAVIMO IR PARAMOS MECHANIZMAI. Latvijoje namų ūkiams skiriama dviejų rūšių parama. Pirmoji skirta (labai) mažas pajamas gaunantiems ir kitiems pažeidžiamiems namų ūkiams per socialinį nuomojamą būstą ir būsto pašalpas. Antroji paramos rūšis, prieinama didesnes pajamas gaunantiems namų ūkiams – hipotekos garantija[380]. Naujos būsto subsidijos „Balsts“ didelėms šeimoms būstui įsigyti ar statyti: šeimos, auginančios tris ar daugiau vaikų, gali gauti iki 12 tūkst. Eur. būsto subsidiją (iki 50 proc. visų būsto įsigijimo išlaidų) naujam būstui įsigyti[381].

Būsto prieinamumo fondas – ilgalaikis savarankiškas finansavimo modelis, skirtas nukreipti investicijoms į būsto prieinamumo didinimą ir gerinti Latvijos būsto fondo kokybę ir energijos vartojimo efektyvumą. Siekiant paskatinti prieinamų (įperkamų) būstų statybą, fondu siekiama:

- sudaryti sąlygas teikti ilgalaikes paskolas vystytojams ir kapitalo grąžą dalinei paskolos pagrindinei sumai;
- paremti naujų nuomojamų būstų statybą vidutines pajamas gaunantiems namų ūkiams už sostinės regiono ribų;
- skirti naujų būstų nuomininkų mokamus nuomos mokesčius naujų prieinamų būstų finansavimui.

Finansų ministerijos remiama prieinamo nuomojamo būsto programa **„Nuomojamas būstas Latvijos specialistams“**[382], kuria siekiama suteikti modernius, energiją taupančius ir prieinamus butus jauniems specialistams ir jų šeimoms nacionalinės ir regioninės svarbos sektoriuose Latvijoje (t. y. mokytojams, ugniagesiams, policijos pareigūnams, kariškiams, valstybės ir vietos valdžios darbuotojams ir kt.).

- Programa veikia viešos–privačios partnerystės principu, įgyvendinama Latvijos nekilnojamojo turto bendrovei VNĪ kartu su Europos Investiciniu Banku ir savivaldybėmis. Pirmojo projekto etapo metu numatoma, kad iki 2030 m. Latvijoje bus pastatyta iki 2266 įperkamų nuomojamų butų[383]. Valstybinė plėtros finansų institucija „Altum“ teikia specializuotas žemų palūkanų paskolas prieinamos nuomos būstų statybos projektams, dažnai kartu su savivaldybės indėliu, pavyzdžiui, remia kelis pilotinius projektus (Valmiera, Bauska, Jelgava ir kt.)[384]. Plėtros finansų įstaigos „Altum“ Valmieroje baigti statyti pirmieji valstybės subsidijuojami mažos nuomos daugiabučiai, skirti specialistams pritraukti. Programa vykdoma remiantis prieinamo, aukštos kokybės ir energiją taupančio būsto poreikiu regionuose, siekiant padidinti konkurencingumą ir skatinti verslo plėtrą[385].

[380] EBPO. Policy Actions for Affordable Housing in Latvia (2020). Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/policy-actions-for-affordable-housing-in-latvia_cd00e977-en.html
[381] EBPO. Strengthening Latvia's Housing Affordability Fund (2023). Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/strengthening-latvia-s-housing-affordability-fund_84736a67-en.html
[382] SJSC "State Real Estate". Plans to build up to 2266 rental housing units for professionals in sectors of national and regional importance in Latvia by 2030. Prieiga internetu: https://www.vni.lv/en/news/plans-to-build-up-to-2266-rental-housing-units-for-professionals-in-sectors-of-national-and-regional-importance-in-latvia-by-2030
[383] EIB. Opening doors for housing in Latvia. Prieiga internetu: https://advisory.eib.org/stories/opening-doors-for-housing-in-latvia
[384] Ministry of Economics. Six Affordable Rental Housing Projects Being Built Across Latvia with ALTUM Support. Prieiga internetu: https://www.em.gov.lv/en/article/six-affordable-rental-housing-projects-being-built-across-latvia-altum-support
[385] Invest in VALMIERA. The first state–subsidized low–rent apartment buildings have been completed in Valmiera – 120 new apartments to attract specialists. Prieiga internetu: https://investinvalmiera.eu/the-first-state-subsidized-low-rent-apartment-buildings-have-been-completed-in-valmiera-120-new-apartments-to-attract-specialists

Patvirtinta parama naujų socialinių būstų statybai – 2025 m. siekdama pagerinti pažeidžiamų asmenų galimybes gauti būstą ir sumažinti savivaldybių socialinio būsto laukiančiųjų eiles, Vyriausybė pritarė papildomo 18,5 mln. eurų finansavimo skyrimui naujų būstų statybai remti[386].

Latvijoje taip pat taikomas vienkartinis mokesčio už nekilnojamojo turto nuosavybės registravimą sumažinimas (taikoma tik šeimoms su vaikais, kurios naudojasi valstybės garantijų programa)[387].

Naujas gyvenamųjų patalpų nuomos įstatymas, patvirtintas 2021 m., kuriuo siekiama subalansuoti nuomotojų ir nuomininkų apsaugą, supaprastinti anksčiau ilgą bylinėjimosi procesą nuomotojų ir nuomininkų ginčų atvejais ir skatinti investicijas į nuomos rinką, taip skatinant darbo jėgos mobilumą.

PAGRINDINIAI PRIVALUMAI IR TRŪKUMAI. Latvijoje būsto politiką formuoja Ekonomikos ministerija, o įgyvendinimą ir finansavimą remia plėtros finansų institucija „Altum“, savivaldybės ir nuo 2022 m. kuriamas Valstybinis būsto fondas. Kryptis orientuota į būsto prieinamumo didinimą – prieinamos nuomos ir regioninių projektų plėtrą, tikslinę paramą šeimoms ir specialistams (pvz., „Balsts“, hipotekos garantijos) bei energetines renovacijas. Nepaisant šių priemonių, išlieka reikšmingi iššūkiai, tokie kaip senstantis ir prastos kokybės fondas, maža oficiali nuomos rinka ir vienas mažiausių socialinio būsto fondų EBPO, lėta nauja statyba ir investicijų stagnacija, būsto kainų ir nuomos augimas bei regioninis disbalansas (tarp Rygos ir regionų), taip pat prieinamumo spraga vidutines pajamas gaunantiems asmenims. Toliau pateiktoje lentelėje apibendrinami pagrindiniai Latvijos būsto politikos privalumai ir trūkumai.

50 lentelė. Pagrindinės stiprybės ir iššūkiai Latvijos būsto politikoje

Stiprybės	Iššūkiai
Stipri valstybinė finansinės plėtros institucija „Altum“, teikianti centralizuotą finansavimo koordinavimą	Senas būsto fondas ir prasta pastatų kokybė
Nuo 2022 m. vyriausybės iniciatyvą pradėtas kurti ir plėtoti Valstybinis Būsto Fondas (reaguojant į būsto prieinamumo iššūkius)	Maža nuomos rinka ir vienas mažiausių socialinio būsto fondų
Palyginti mažas būsto išlaidų pertekliau rodiklis, mažas hipoteką mokančių asmenų skaičius	Didelė perpildytų namų ūkių ir skurstančių namų ūkių dalis
Valstybės teikiama tikslinė parama jaunoms šeimoms, specialistams, didelėms šeimoms	Statybos investicijų stagnacija, didelės statybų kainos ir lėtas naujos statybos tempas
ES ir valstybės finansavimas renovacijoms	Prieinamumo spraga vidutinių pajamų grupėms, kurie nepretenduoja į socialinį būstą, bet neišgali apmokėti hipotekos
	Nevienodas pasiūlos ir paklausos pasiskirstymas sostinės regiono ir likusios Latvijos regionų

Šaltinis: parengta Konsultanto, remiantis EBPO apžvalga[388]

4.5.1.5. Čekija

BENDRA CHARAKTERISTIKA IR TENDENCIJOS. Nuo 1990–ųjų Čekija patyrė stiprų ekonominį augimą ir reikšmingus gyvenimo standartų gerinimo pokyčius. Augančios pajamos ir mažėjantis nedarbo lygis padidino būsto paklausą. Istorinės aplinkybės ir toliau daro įtaką dabartiniam būsto fondui ir politikai. Žlugus komunistiniam režimui, šalis sparčiai privatizavo ir atvėrė konkurencijai keletą rinkų, įskaitant būsto ir statybų sektorius.

[386] Latvijas Sabiedriskais medijs. Funds for social housing construction approved in Latvia. Prieiga internetu: https://eng.lsm.lv/article/economy/economy/20.05.2025-funds-for-social-housing-construction-approved-in-latvia.a599799/

[387] EBPO. Policy Actions for Affordable Housing in Latvia (2020). Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/policy-actions-for-affordable-housing-in-latvia_cd00e977-en.html

[388] EBPO. Housing market challenges and policy options in Slovenia. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/07/housing-market-challenges-and-policy-options-in-slovenia_54a982ce/fab74d9f-en.pdf

Hipotekos rinkos įgavo pagreitį amžių sandūroje, skatindamos investicijas į būstą iki 2008 m. pasaulinės finansų krizės, po kurios nacionalinė rinka patyrė didelį nuosmukį ir ekonominį sąstingį. Visai neseniai COVID–19 pandemija ir Rusijos karas prieš Ukrainą prisidėjo prie energetikos ir pragyvenimo išlaidų krizės, kuri padidino spaudimą būsto rinkai. Šie iššūkiai sustiprino poreikį didinti investicijas į tvarų ir prieinamą būstą, kartu toliau plėtojant būsto sprendimus pažeidžiamoms grupėms, o tai vyksta platesnio socialinių paslaugų deinstitucionalizavimo proceso metu. Pastaruoju laikotarpiu dauguma namų ūkių gyvena nuosavame būste, o socialinio būsto dalis yra mažai išplėtota[389]. Pagrindinės tendencijos:

- Didžiąją dalį būsto rinkos sudaro privatūs būstai – 2022 m. gyvenantieji nuosavame būste sudarė 72 proc. (EU ir EBPO vidurkis 75 proc. ir 71 proc.), tam įtakos galėjo turėti pakartotiniai privatizavimo įstatymai 1990 m.[390];
- Nuomos rinka yra gerai išvystyta. 2024 m. būstą nuomojosi 25 proc. namų ūkių. Pastebima, kad nuomos kainos nuosekliai augo 2008–2024 m. laikotarpiu ir suintensyvėjo 2021 m.[391]; Dauguma Čekijos nuomininkų paprastai turi sutartis su nustatytu nuomos laikotarpiu, kurį galima pratęsti[392];
- Pastebimas būsto ir nuomos kainų augimas – būsto kainos kyla greičiau nei nuomos. Per pastaruosius 15 m. (t. y. 2010–2025 m. II ketv. laikotarpiu) Čekijoje būsto kainos išaugo daugiau nei du kartus (155 proc.)[393]. Daugiau nei pusė realių būsto kainų infliacijos 2013–2021 m. gali būti siejama su realių namų ūkių pajamų augimu[394]. Per tą patį 2010–2025 m. laikotarpį nuomos kainos išaugo kiek daugiau nei 60 proc.[395] Taip pat pastebima, kad didėja tiek individualių namų, tiek butų vidutinė kaina už kvadratinį metrą[396];
- Būsto kokybė yra prasta, nepaisant pastangų finansuoti renovaciją ir patobulinimus. Remiantis EBPO ataskaita, 56 proc. pastatų Čekijoje buvo pastatyti 1946–1989 m., iš pradžių suprojektuoti beveik be šilumos izoliacijos ir centrinio šildymo sistemomis, kurios nuo to laiko susidėvėjo. Apskritai, jei nebuvo renovacijos, iki 2002 m. pastatyti būstai paprastai turi žemesnius energijos standartus, o tai reiškia, kad namų ūkiai turi suvartoti daugiau energijos, kad pasiektų deramą komforto lygį. 2021 m. surašymo duomenimis 17,4 proc. Čekijos pastatų buvo pastatyti po 2000 m.[397] Didžiąją dalį būstų sudaro senos statybos pastatai – remiantis Eurostat duomenimis, 2025 m. naujos statybos būstų buvo apie 20 proc., senos statybos maždaug 80 proc. visų būstų; t. y. panašus santykis kaip ir ES[398];
- Čekijoje butai daugiabučiuose sudaro didžiausią būsto dalį šalyje. Remiantis 2022 m. Eurostat duomenimis, butai sudarė kiek daugiau nei pusę visų būstų šalyje (50,9 proc.), namai šiek tiek mažiau

[389] EBPO. Housing Reforms in Czechia and Poland. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/housing–reforms–in–czechia–and–poland_4988c473–en/full–report/housing–market–trends–and–policies–in–czechia–and–poland_a3efa054.html
[390] EBPO. Housing reforms in Czechia and Poland. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/housing–reforms–in–czechia–and–poland_4988c473–en/full–report/housing–market–trends–and–policies–in–czechia–and–poland_a3efa054.html
[391] EBPO. Housing Reforms in Czechia and Poland. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/housing–reforms–in–czechia–and–poland_4988c473–en/full–report/housing–market–trends–and–policies–in–czechia–and–poland_a3efa054.html
[392] EBPO. Housing reforms in Czechia and Poland. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/housing–reforms–in–czechia–and–poland_4988c473–en/full–report/housing–market–trends–and–policies–in–czechia–and–poland_a3efa054.html
[393] Eurostat. Housing price statistics – house price index. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics–explained/index.php?title=Housing_price_statistics_–_house_price_index
[394] EBPO. Housing reforms in Czechia and Poland. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/housing–reforms–in–czechia–and–poland_4988c473–en/full–report/housing–market–trends–and–policies–in–czechia–and–poland_a3efa054.html
[395] Eurostat. Housing price statistics – house price index. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics–explained/index.php?title=Housing_price_statistics_–_house_price_index
[396] Czech Statistical Office. Prices of real estate. Prieiga internetu: https://csu.gov.cz/prices–of–real–estate?pocet=10&start=0&podskupiny=014&razeni=–datumVydani
[397] EBPO. Housing Reforms in Czechia and Poland. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/housing–reforms–in–czechia–and–poland_4988c473–en/full–report/housing–market–trends–and–policies–in–czechia–and–poland_a3efa054.html
[398] Eurostat. Housing price statistics – house price index. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics–explained/index.php?title=Housing_price_statistics_–_house_price_index

– 48,5 proc.[399] Daugiausia jų miestuose (80,5 proc.) bei miesteliuose ir priemiesčiuose (59 proc.), mažiausiai – kaimo vietovėse (19,7 proc.). Kaimo vietovėse daugiausia namų (79,2 proc.)[400];
- Būsto paklausa didesnė didžiuosiuose miestuose. Kadangi vyresnio amžiaus žmonės gyvena rajonuose, esančiuose toliau nuo didžiųjų miestų[401], būtų galima daryti prielaidą, kad būsto paklausa didžiausia jaunų žmonių tarpe;
- Poreikis socialiniam būstui yra didelis, o socialinis būstas sudaro nedidelę būsto dalį. Socialinis būstas 2021 m. sudarė tik 3,6 proc. visų būstų (palyginimui – ES ir EBPO vidurkiai yra 8 proc. ir 7,1 proc.). Prie padidėjusio socialinio būsto poreikio prisidėjo ir atvykę karo pabėgėliai iš Ukrainos (2025 m. I ketv. duomenimis, Čekijoje jų apsigyveno beveik 400 tūkst.), kurie pagal ES direktyvą turi tas pačias teises į socialinį būstą, kaip ir Čekijos piliečiai[402].

BŪSTO POLITIKOS MODELIS. Pagrindinė institucija, kuri formuoja ir koordinuoja Būsto politiką Čekijoje, yra Regioninės plėtros ministerija. Pagrindinis būsto politikos principas yra palankios teisinės, institucinės ir fiskalinės aplinkos visiems būsto rinkos dalyviams kūrimas. Kaip pateikiama Regioninės plėtros ministerijos oficialiame internetiniame puslapyje, būsto rinkos dalyvių požiūriu, būsto politikos tikslai yra šie:

- Būsto rinkos veikimas, įskaitant atitinkamus teisinius susitarimus dėl savininkų naudojamo, nuomojamo ir kooperatinio būsto, įskaitant įstatymų vykdymą; kainų ir teisinių iškraipymų nuomojamo būsto segmente panaikinimas yra šio tikslo sudedamoji dalis;
- Būsto finansinio prieinamumo namų ūkiams gerinimas, įskaitant socialines išmokas už būstą, kompensuojančias bendras būsto išlaidas mažas pajamas gaunantiems namų ūkiams;
- Būsto fondo plėtra, įskaitant paramą naujai statybai, į, kurią įeina ir parama socialiniam būstui skirtų butų statybai;
- Būsto kokybės gerinimas, įskaitant pagalbą savininkams valdant, prižiūrint, remontuojant ir modernizuojant būsto fondą;
- Nuolatinė būsto rinkos stebėsena, taip pat įvairių paramos priemonių veiksmingumo ir efektyvumo stebėsena bei jų koregavimas;
- Nediskriminacinių ES bendrosios rinkos taisyklių, įskaitant konkurencijos sąlygas, taikymas ir viešosios pagalbos suderinamumas su Europos bendrijos teise[403].

Pagrindinės Regioninės plėtros ministerijos funkcijos gali būti išskiriamos šios:

- Būsto politikos veiklos koordinavimas – nustato nacionalinės būsto politikos tikslus ir koordinuoja skirtingas programas;
- Finansavimas ir programų administravimas – teikia subsidijas iš valstybės biudžeto, siekiant skatinti remiamo būsto statybą; teikia subsidijas savivaldybėms būstų renovacijai; administruoja lėšas, gautas iš ES socialiniam būstui plėtoti;
- Rinkos priežiūra (stebėjimas) – stebi būsto politikos veiklą, įskaitant nuomos sutarčių sistemos peržiūrėjimą, programų vykdymą, situaciją apskrityse ir pan.;
- Teisinis reguliavimas statybų ir planavimo srityje – teikia, peržiūri ir atnaujina įstatymus, susijusius su būsto politika.

[399] Eurostat, Housing in Europe – 2023 edition. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive–publications/housing–2023
[400] EBPO. Housing Reforms in Czechia and Poland. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/housing–reforms–in–czechia–and–poland_4988c473–en/full–report/housing–market–trends–and–policies–in–czechia–and–poland_a3efa054.html
[401] EBPO. Housing Reforms in Czechia and Poland. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/housing–reforms–in–czechia–and–poland_4988c473–en/full–report/housing–market–trends–and–policies–in–czechia–and–poland_a3efa054.html
[402] EBPO. Housing Reforms in Czechia and Poland. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/housing–reforms–in–czechia–and–poland_4988c473–en/full–report/housing–market–trends–and–policies–in–czechia–and–poland_a3efa054.html
[403] Ministry of Regional Development CZ. Housing policy. Prieiga internetu: https://mmr.gov.cz/en/ministerstvo/bytova–politika

Pagal savo nacionalinę būsto politiką Čekija nustatė tam tikrus reglamentus ir programas, skirtas reguliuoti naujų būstų statybą ir palengvinti prieigą prie būsto, tiek prieinamumo prie būsto nuosavybės, tiek nuomos prieinamumo požiūriu bei nustatė programas prisidedančias prie socialinio, prieinamo ir remiamo būsto valdymo. Toliau nurodomos pagrindinės atsakingos institucijos ir trumpai aptariamos jų funkcijos bei veiklos[404]:

- Darbo ir socialinių reikalų ministerija nustato socialinę politiką, socialinio darbo gaires (prevenciją ir pagalbą benamystei spręsti), socialines paslaugas (prieglaudos, laikinas apgyvendinimas ir kt.) bei socialines naudas būstui (būsto pašalpas, skubią pagalbą ir kt.); skiria nuomos subsidijas žmonėms, kuriems sunku įpirkti būstą, atsižvelgiant į disponuojamas pajamas ir būsto išlaidas (taikoma ir būstą nuomojantiems asmenims);
- Savivaldybės yra atsakingos už savivaldybės ir socialinių būstų statybą, valdymą ir priežiūrą;
- Valstybinis investicijų paramos fondas teikia subsidijuotas paskolas ir dotacijas savivaldybėms bei ne pelno siekiančioms organizacijoms už prieinamo nuomojamo būsto statybą;
- Nacionalinis plėtros bankas teikia subsidijuotas paskolas prieinamo nuomojamo būsto statybai;
- Vietinės statybos biurai – įgyvendina nacionalines gaires, išduoda statybos leidimus;
- Finansų ministerija teikia mokesčių lengvatas pirmą kartą perkantiems būstą, nustato ir renka su būstu susijusius mokesčius;
- Vietos valdžios institucijos nustato nekilnojamojo turto mokesčio dydį.
- Nacionalinis plėtros bankas (toliau – Plėtros bankas) teikia subsidijuojamas paskolas prieinamų nuomojamų būstų statybai.

FINANSAVIMO IR PARAMOS MECHANIZMAI. Namų ūkiai gali kreiptis dėl būsto pašalpos ir gauti skirtumą tarp būsto kainos ir 30 proc. jų minimalių pajamų. Namų ūkiai, kurių pajamos labai mažos, taip pat gali gauti būsto priedą, kad padengtų likusias išlaidas, ir kreiptis dėl dotacijos nuomos mokesčiams padengti.

- **Programa** „Daugiabučiai be kliūčių“ (angl. *„The Aparrment Building without Barriers Programme“*) teikia subsidijas savivaldybėms, kad būtų pertvarkyti gyvenamieji namai vyresnio amžiaus žmonėms (vyresniems nei 60 m.) ir sukurtos palaikomos bendruomeninės erdvės[405].
- **Išmoką būsto išlaidoms padengti** gali gauti nekilnojamojo turto savininkai arba nuomininkai, gyvenantys tame nekilnojamajame turte, jei 30 proc. šeimos pajamų nepakanka būsto išlaidoms padengti ir šie 30 proc. šeimos pajamų yra mažesni už atitinkamas įstatymų nustatytas privalomas išlaidas. Privalomos būsto išlaidos nustatomos kaip vidutinės būsto išlaidos, atsižvelgiant į savivaldybės dydį ir namų ūkio narių skaičių. Į jas įeina nuoma ir panašios išlaidos kooperatinių butų gyventojams ir butų savininkams. Į jas taip pat įeina paslaugų ir energijos išlaidos. Privalomos būsto išlaidos apskaičiuojamos remiantis pagrįstu butų dydžiu pagal juose nuolat gyvenančių asmenų skaičių. Būsto išmokos dydis nustatomas kaip privalomų būsto išlaidų ir atitinkamų šeimos pajamų skirtumas, padaugintas iš 0,3 koeficiento[406]
- Finansų ministerijos siūlymu 2020 m. rugsėjį buvo **panaikintas nekilnojamojo turto įsigijimo mokestis**. 2020 m. rugsėjo 25 d. Finansų ministerijos siūlymas panaikinti 4 proc. nekilnojamojo turto įsigijimo mokestį nuo įsigijimo vertės. Nekilnojamojo turto įsigijimo mokesčio panaikinimas galioja atgaline data nuo 2019 m. gruodžio mėn. arba vėliau. Šio mokesčio panaikinimu siekta paskatinti būsto rinką ir vartojimą bei sumažinti biurokratiją. Šio mokesčio panaikinimas turėjo tikslą paskatinti jaunas šeimas įsigyti nuosavus namus[407].
- **Prieinamo nuomojamo būsto programa** (ček. *Dostupné nájemní bydlení)*, pristatyta 2024 m. ir finansuojama iš Valstybinio investicijų paramos fondo (ček. *Státní fond podpory investic*), teikia

[404] EBPO. Housing Reforms in Czechia and Poland. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/housing-reforms-in-czechia-and-poland_4988c473-en/full-report/housing-market-trends-and-policies-in-czechia-and-poland_a3efa054.html
[405] Ten pat
[406] Darbo ir socialinių reikalų ministerija. State Social Support. Prieiga internetu: https://www.mpsv.cz/en/state-social-support
[407] Ministerstvo financí České republiky. Daň z nabytí nemovitých věcí zrušena se zpětným účinkem k prosinci 2019. Prieiga internetu: https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove–zpravy/2020/zruseni–dane–z–nabyti–nemovitych–veci–se–38157

dotacijas (padengiančias 25–40 proc. visų išlaidų, priklausomai nuo kokybės kriterijų) ir subsidijuotas 20–30 m. paskolas, siekiančias padengti iki 90 proc. visų investicijų į prieinamo nuomos būsto statybą. Prieinamo būsto nuoma galima pagal savikainą arba iki 90 proc. rinkos nuomos. Programa skirta investicijoms iki 10 mln. Eur ir yra finansuojama per ES Atsigavimo ir atsparumo priemonę. Programos lėšos gali būti naudojamos tiek daugiabučio namo statybai, pastato modifikacijoms, tiek butui ar daugiabučiui įsigyti, atsižvelgiant į programos sąlygas[408;409].

- Lygiagrečiai, **prieinamo nuomojamo būsto programa didesniems projektams**, pristatyta 2025 m. balandį, administruojama Plėtros banko, teikia subsidijuotas paskolas (iki 80 proc. tinkamų investicijų sąnaudų), skirtas prieinamų nuomojamų būstų statybai (nuoma, pagrįsta savikaina, arba iki 90 proc. rinkos nuomos). Programa skirta investicijoms, viršijančioms 10 mln. Eur, ir finansuojama per ES Atsigavimo ir atsparumo priemonę. Likusias investicijų sąnaudas reikia finansuoti iš privataus kapitalo (mažiausiai 10 proc. investicijų sąnaudų) ir komercinės paskolos (mažiausiai 10 proc. investicijų sąnaudų). Plėtros bankas taip pat steigia 80 mln. Eur fondą, kuriame Plėtros bankas dalyvauja su 40 mln. Eur, o likusią dalį finansuoja privatūs investuotojai, skirtą būstų įsigijimui rinkoje, kad jie būtų nuomojami už prieinamą nuomos kainą. Tikimasi, kad fondas pradės veikti 2026 m.[410]

Europos investicinis bankas (toliau – EIB) kartu su banku „Česká spořitelna“ (vienas seniausių, vykdančių veiklą Čekijoje) 2025 m. pradėjo partnerystę **„First Affordable Housing Project“**. Ši iniciatyva yra bandomasis projektas, kuriuo prisidedama prie nacionalinės prieinamo būsto nuomai sistemos kūrimo Čekijos Respublikoje. Programos tikslas – padidinti būsto prieinamumą ir skatinti miestų regeneraciją. Programa remia daugiau nei 700 butų nuomai statybą 4 Prahos rajonuose. Būstai skirti viešojo sektoriaus darbuotojams. Butų pristatymas numatytas 2025 m. ir 2026 m. pradžioje. EIB suteikia paskolą „Česká spořitelna“, kurios vertė siekia apie 60 mln. eurų – tai beveik trečdalis visų 187,5 mln. eurų siekiančių projekto išlaidų. EIB paskola ir likusi suma, kurią skirs „Česká spořitelna“ dukterinė įmonė DBČS, bus skirti būsto statybai finansuoti. Nauji namai bus prieinami, ekologiškai tvarūs ir atitiks aukščiausius energijos vartojimo efektyvumo standartus, kurie sumažins energijos suvartojimą ir ilgalaikes gyventojų išlaidas[411].

Integruotos regioninės plėtros programa finansuoja socialinio būsto statybos ir renovacijos projektus. Parama skirta statybai, rekonstrukcijai ar socialinio būsto pritaikymui tiems žmonėms, kuriems reikia būsto. Socialinio būsto tikslas – padėti klientams stabilizuoti ir pagerinti savo gyvenimo situaciją[412]. 2025 m. sušvelnintos sąlygos gauti subsidijas socialinio būsto statybai ir rekonstrukcijai. Regioninės plėtros ministerija išplėtė socialinio būsto gavėjų grupę (pakanka nepriklausyti 40 proc. gyventojų, gaunančių didžiausias pajamas) ir paragino savivaldybes ir ne pelno siekiančias organizacijas teikti paraiškas gauti ES subsidijas (bendra suma – 3,5 mlrd. kronų) iš Integruotos regioninės veiklos programos socialiniam būstui. Iki 2025 m. rugpjūčio užregistruota 120 projektų, skirtų iki 869 socialinių butų statybai ar rekonstrukcijai.

PAGRINDINIAI PRIVALUMAI IR TRŪKUMAI. Čekijos būsto politika pasižymi decentralizuotu, tačiau koordinuotai veikiančiu valdymo modeliu, kuriame pagrindinį vaidmenį atlieka Regioninės plėtros ministerija, o savivaldybės yra pagrindiniai būsto projektų įgyvendintojai vietos lygmeniu. Sistema grindžiama glaudžiu bendradarbiavimu tarp valstybės, savivaldybių, socialinių fondų ir Europos investicinių institucijų. Čekija palaipsniui kuria integruotą politikos kryptį, jungiančią būsto, socialinės apsaugos ir energetinio efektyvumo tikslus, skatindama tiek prieinamų, tiek socialinių būstų statybą ir modernizaciją. Visgi iššūkiu išlieka ribotas socialinio būsto fondas, lėtas renovacijos tempas, augantis būsto kainų spaudimas didmiesčiuose ir

[408] EBPO. Housing Reforms in Czechia and Poland. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/housing-reforms-in-czechia-and-poland_4988c473-en/full-report/housing-market-trends-and-policies-in-czechia-and-poland_a3efa054.html
[409] Valstybinis investicijų paramos fondas. Dostupné nájemní bydlení. Prieiga internetu: https://sfpi.cz/dostupne-bydleni/
[410] EBPO. Housing Reforms in Czechia and Poland. Prieiga internetu: https://www.oecd.org/en/publications/housing-reforms-in-czechia-and-poland_4988c473-en/full-report/housing-market-trends-and-policies-in-czechia-and-poland_a3efa054.html
[411] EIB. Czech Republic: EIB backs Prague's first affordable–housing project for public service employees. Prieiga internetu: https://www.eib.org/en/press/all/2025-220-eib-backs-prague-s-first-affordable-housing-project-for-public-service-employees
[412] Regioninės plėtros ministerija. Sociální bydlení z IROP: Ministerstvo pro místní rozvoj investuje do důstojného a bezpečného bydlení. Prieiga internetu: https://irop.gov.cz/cs/ostatni/web/novinky/socialni-bydleni-irop-ministerstvo-pro-mistni-ro?feed=Novinky

nepakankamas finansavimas savivaldybių projektams. Žemiau pateikiama lentelė, kurioje pateikiami pagrindiniai Čekijos būsto politikos privalumai ir trūkumai, remiantis ankstesniame skyriuje pateikta analize.

51 lentelė. Pagrindinės stiprybės ir iššūkiai Čekijos būsto politikoje

Stiprybės	Trūkumai
Viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės modelis prieinamos nuomos plėtros projektuose	Labai mažas socialinio būsto fondas ir benamystės problema
Gerai išvystyta nuomos rinka bei palyginti stipri nuomininkų teisinė apsauga	Senas, prastos kokybės, energetiškai neefektyvus būstų fondas
Integruota socialinė parama ir vykdomos programos pažeidžiamoms grupėms	Regioniniai skirtumai tarp didmiesčio regiono, kur vyrauja būsto nepakankamumo ir neprieinamumo problema, ir kitų regionų
Parama būsto atnaujinimui per programas, kurios padengia didelę dalį išlaidų mažas pajamas gaunantiems namų ūkiams	Būsto sektoriaus priklausomybė nuo tarptautinio finansavimo ir nedidelės nacionalinio kapitalo investicijos
	Fragmentuota ir lėta institucijų koordinacija bei sprendimų įgyvendinimas savivaldybėse dėl nacionalinio fondo trūkumo
	Augantys statybos kaštai ir ilgi statybos leidimų išdavimo procesai

Šaltinis: parengta Konsultanto, remiantis šalies apžvalga

52 lentelė. Užsienio šalių būsto politikos priemonių palyginimas

Šalis	Pagrindinės įgyvendinančios institucijos	Savivaldybių vaidmuo strateginiu lygiu ir įgyvendinant priemones	Paramos būstui įsigyti priemonės	Prieinamo nuomojamo būsto tikslinės grupės	Ne pelno arba riboto pelno organizacijų vaidmuo
Slovėnija	Atsakinga Solidarios ateities ministerija, projektų įgyvendinimo institucija – Slovėnijos Respublikos būsto fondas. Dalyvauja vietos būsto fondai, savivaldybės, plėtros bankas ir registruotos ne pelno būsto organizacijos.	Savivaldybės vertina vietos būsto poreikį, planuoja projektus, nustato prioritetines tikslines grupes pagal vietos demografinius bei darbo rinkos poreikius. Administruoja prieinamo būsto fondą, naudojasi nacionalinio fondo bendro investavimo, lengvatinių paskolų programomis.	Nacionalinis būsto fondas pagal savo įgaliojimus gali teikti lengvatines paskolas būstui pirkti, statyti ar rekonstruoti, padėti grąžinti paskolas ir skatinti ilgalaikį taupymą būstui.	Jauni asmenys ir jaunos šeimos, mažas ar vidutines pajamas gaunantys NŪ, savivaldybei svarbūs specialistai, senjorai su pritaikyto būsto poreikiais	Neturi didelio vaidmens.
Lenkija	Atsakinga Plėtros ir technologijų ministerija, finansinis administratorius yra valstybinis plėtros bankas BGK. Įgyvendinant dalyvauja savivaldybės, jų įmonės, SIM, TBS ir būsto kooperatyvai.	Savivaldybės nustato vietos būsto poreikį, formuoja savivaldybių būsto politiką, nustato teisės į savivaldybės būstą kriterijus ir gali steigti ar dalyvauti SIM bei TBS organizacijose. Administruoja savivaldybių bei socialinius būstus, skiria būstus gyventojams, priima nacionalines dotacijas.	BGK garantija šeimos būsto paskolai, dalinio paskolos grąžinimo parama gimus vaikams Būsto sąskaita su valstybės premija reguliariai taupantiems pirmajam būstui.	Savivaldybių ir socialinis būstas mažas pajamas gaunantiems, socialinės atskirties riziką patiriantiems NŪ. SIM, TBS programos orientuotos į vidutinių pajamų NŪ (tarpinis segmentas tarp savivaldybės būsto ir apsirūpinimo būstu rinkoje).	SIM ir TBS – specializuoti socialinės nuomos būsto teikėjai, dažnai valdomi ar bendrai steigiami savivaldybių. Veikia būsto kooperatyvai.
Airija	Atsakingas Būsto, vietos valdžios ir paveldo departamentas. Svarbios institucijos: Būsto agentūra, Būsto finansavimo agentūra, Žemės plėtros agentūra, „Home Building Finance Ireland“, savivaldybės ir patvirtintos būsto organizacijos.	Savivaldybės įgyvendina nacionalinę politiką pritaikant vietos, teritorijų planavimo ir būsto plėtros planus. Stato socialinius, cost-rental ir prieinamus įsigyti būstus, suteikia žemę, teikia paskolas, valdo būsto fondą, bendradarbiauja su AHB būsto tiekėjais.	Vietos valdžios institucijos būsto paskola, Help to Buy mokesčių grąžinimas, savivaldybių prieinamo būsto įsigijimo schema, savivaldybių būsto paskolos, parama apleistam būstui renovuoti	Cost-rental būstas skirtas namų ūkiams, su reguliuojama nuomos kaina. Socialinis būstas skirtas mažas pajamas gaunantiems ir pažeidžiamiems NŪ, vyresniems žmonėms, benamystę patiriantiems asmenims, specialių poreikių turintiems gyventojams.	Nepriklausomos ne pelno organizacijos (AHB) stato ir valdo socialinį, prieinamą būstą.

Latvija	Atsakinga Ekonomikos ministerija, finansines priemones įgyvendina plėtros bankas ALTUM. Taip pat dalyvauja savivaldybės, privatūs ir savivaldybių kontroliuojami vystytojai, valstybės turto įmonės bei komerciniai bankai.	Savivaldybės vertina vietos būsto poreikį, administruoja paramą būstu, nustato prioritetines tikslines grupes pagal vietos demografinius bei darbo rinkos poreikius. Dalyvauja VPSP projektuose, bendradarbiauja su vystytojais, suteikia žemę ar kitą resursą.	Plėtros bankas teikia būsto paskolų garantijas šeimoms su vaikais ir jauniems specialistams. Daugiavaikėms šeimoms ar šeimoms, auginančioms vaiką su negalia suteikiama subsidija būstui pirkti arba statyti.	Prieinamo nuomojamo būsto programoje būstai skiriami mažų ir vidutinių pajamų NŪ. Veikia specialistų būsto programa. Pažeidžiami namų ūkiai remiami savivaldybių būsto pagalbos sistema.	Nedidelis, neinstitucionalizuotas vaidmuo.
Čekija	Atsakinga Regioninės plėtros ministerija, finansavimą administruoja Valstybinis investicijų paramos fondas (SFPI), Nacionalinis plėtros bankas. Įgyvendinant dalyvauja savivaldybės, regionai, savivaldybių įmonės, kooperatyvai, privatūs investuotojai ir socialinių paslaugų teikėjai.	Savivaldybės numato vietos būsto poreikį, tikslines grupes, savivaldybių būsto fondo plėtros tikslus. Administruoja savivaldybės būsto fondą, naudojasi SFPI ir NRB finansavimu, steigia būsto pagalbos kontaktinius punktus, įgyvendina prieinamos nuomos, būsto išsaugojimo priemones.	Nėra išskirtos universalios pirmojo būsto pirkimo subsidijų sistemos kaip kitose valstybėse.	Mažiau pasiturintys, jauni NŪ, prioritetinių profesijų atstovai, būsto nepriteklių ar benamystės riziką patiriantys gyventojai.	Veikia kooperatyvai, sektoriaus įtaka tačiau ribota.

Šaltinis: parengta Konsultanto, remiantis šalių apžvalga

4.6. Veiksmingi tarpsektorinio bendradarbiavimo modeliai ir atsakomybių užtikrinimas

Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.5. punkto 5.5. papunkčio detalizuojančius klausimus:

- Kaip užtikrinti veiksmingą tarpsektorinį bendradarbiavimą įgyvendinant būsto prieinamumo strategiją?
- Kaip efektyviausiai paskirstyti atsakomybes tarp valstybės, savivaldybių, privačių investuotojų ir nevyriausybinių organizacijų?
- Kokios gerosios praktikos iš Europos šalių galėtų būti pritaikytos Lietuvoje, siekiant užtikrinti efektyvesnį institucijų bendradarbiavimą?

Apibendrintai išdėstyta Lietuvos būsto prieinamumo politikos institucinė schema yra pakankamai išsami ir apima visus pagrindinius valdymo lygmenis – nuo centrinių ministerijų iki savivaldybių administracijų ir pagalbinių institucijų – tačiau esama struktūra pasižymi trimis esminiais trūkumais:

- horizontalaus koordinavimo tarp centrinių institucijų stoka;
- savivaldybių finansinių ir administracinių pajėgumų neatitikimu joms tenkančių funkcijų mastui;
- privačiojo sektoriaus įtraukimo į prieinamo būsto kūrimą ribotumu.

Šie trūkumai nėra vien organizacinio pobūdžio – jie tiesiogiai lemia tai, kad net ir teisingai suprojektuotos paramos schemos praktikoje veikia neefektyviai: socialinio būsto eilės ilgėja, nuomos kompensacijos nepadengia realių rinkos kainų, o valstybinė žemė būsto tikslams iki šiol faktiškai nepanaudota. Todėl bet kokios būsto prieinamumo gerinimo rekomendacijos, nesvarbu, ar jos susijusios su renovacija, socialinio būsto fondu ar nuomos kompensacijomis, turėtų būti vertinamos ne tik per priemonių turinį, bet ir per institucinio įgyvendinimo pajėgumų prizmę – priešingu atveju kyla rizika, kad gerų ketinimų neatitiks realūs rezultatai.

Siekiant aiškiai apibrėžti institucijų vaidmenis, toliau pateikiama atsakomybių matrica, identifikuojanti pagrindinę atsakingą instituciją ir dalyvaujančias institucijas kiekvienai esminei būsto prieinamumo politikos

funkcijai. Ši matrica grindžiama esamu teisiniu reguliavimu ir institucine struktūra Lietuvoje, atsižvelgiant į tarptautinę praktiką bei EBPO rekomendacijas dėl integruotos būsto politikos koordinavimo.

53 lentelė. Būsto prieinamumo politikos funkcijų atsakomybių matrica

Būsto prieinamumo politikos funkcija	Pagrindinė (-ės) atsakinga (-os) institucija (-os)	Dalyvaujančios institucijos
Nacionalinė būsto prieinamumo strategija	LR aplinkos ministerija	LR socialinės apsaugos ir darbo ministerija, LR finansų ministerija, LR vidaus reikalų ministerija, LR ekonomikos ir inovacijų ministerija, Lietuvos savivaldybių asociacija
Socialinio būsto paramos kriterijai	LR socialinės apsaugos ir darbo ministerija	Savivaldybės, LR aplinkos ministerija
Prieinamo savivaldybės būsto instrumentas	LR aplinkos ministerija	LR socialinės apsaugos ir darbo ministerija, LR finansų ministerija, ILTE, savivaldybės
Finansinių instrumentų (pvz., lengvatinių paskolų, garantijų ir kitų skatinamojo finansavimo priemonių, prireikus – su jomis derinamų dotacijų) formavimas ir įgyvendinimas	LR finansų ministerija, LR aplinkos ministerija	LR socialinės apsaugos ir darbo ministerija, ILTE, EIB ar kitos finansų institucijos
Savivaldybių pilotiniai projektai	Savivaldybės	LR aplinkos ministerija, CPVA, ILTE
VPSP metodinė pagalba	Centrinė projektų valdymo agentūra	LR aplinkos ministerija, savivaldybės
Būsto prieinamumo duomenys ir stebėsena	LR aplinkos ministerija	VDA, RC, LR socialinės apsaugos ir darbo ministerija, savivaldybės
Nuomos rinkos stebėsena ir dalyvių teisių apsauga	Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba ar kita kompetentinga institucija	VMI, RC, savivaldybės
NVO ir ne pelno būsto teikėjų įtraukimas	LR socialinės apsaugos ir darbo ministerija / LR aplinkos ministerija	Savivaldybės, NVO sektorius

Šaltinis: parengta Konsultanto, remiantis šalies apžvalga

Aplinkos ministerijos koordinuojantis vaidmuo nacionalinės būsto prieinamumo strategijos, prieinamo savivaldybės būsto instrumento ir stebėsenos srityse kyla iš LR Vyriausybės 1998-09-22 nutarimo Nr. 1138 Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nuostatų patvirtinimo 7.10 punkto, kuris įtvirtina valstybės politikos formavimą būsto tvarumo ir prieinamumo srityje, bei 18.1 punkto, kuris nustato pareigą teikti Vyriausybei pasiūlymus dėl būsto prieinamumo politikos formavimo krypčių, rengti būsto prieinamumą reglamentuojančius teisės aktus ir koordinuoti nacionalinių planavimo dokumentų rengimą bei jų įgyvendinimą. Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos atsakomybė už socialinio būsto paramos kriterijų nustatymą ir NVO įtraukimą grindžiama Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 4 straipsnio 3 dalimi, pagal kurią Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerija formuoja paramos būstui politiką, organizuoja, koordinuoja ir kontroliuoja jos įgyvendinimą. Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos funkcija užtikrinti finansinius instrumentus tiesiogiai kyla iš to paties įstatymo 4 straipsnio 4 dalies, nustatančios Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pareigą užtikrinti tinkamą paramos būstui finansavimą. Savivaldybių vaidmuo pilotinių projektų įgyvendinime atitinka Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 15 punktą, kuriuo paramos būstui teikimas priskiriamas savivaldybių savarankiškosioms funkcijoms.

Pateikta matrica parodo, kad būsto prieinamumo politikos įgyvendinimas reikalauja nuoseklaus daugelio institucijų bendradarbiavimo. Aplinkos ministerija atlieka pagrindinį koordinuojantį vaidmenį strateginio planavimo, prieinamo būsto instrumentų kūrimo ir duomenų stebėsenos srityse, tuo tarpu Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerija yra atsakinga už socialinio būsto paramos kriterijų nustatymą ir pažeidžiamų gyventojų grupių apsaugą. Lietuvos Respublikos finansų ministerija ir kitos pagal kompetenciją atsakingos ministerijos formuoja bei derina finansinių instrumentų taikymą, ILTE ir kitos finansų institucijos gali prisidėti prie jų įgyvendinimo kaip partneriai, o savivaldybės – įgyvendinti konkrečius projektus vietos lygmeniu. Nuomos rinkos stebėsenos ir dalyvių teisių apsaugos funkciją tikslinga priskirti Valstybinei vartotojų teisių apsaugos agentūrai ar kitai kompetentingai institucijai, kuri koordinuotų nuomos sutarčių registravimo priežiūrą, ginčų nagrinėjimą ir rinkos skaidrinimą, bendradarbiaudama su Valstybine mokesčių inspekcija prie finansų ministerijos, RC ir savivaldybėmis. NVO ir ne pelno sektoriaus įtraukimas į

prieinamo būsto kūrimą turėtų būti koordinuojamas Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos, suteikiant šiems subjektams galimybes dalyvauti tiek socialinio, tiek prieinamo būsto fondo plėtros ir valdymo procesuose.

54 lentelė. Pagalbinės ir įgyvendinančios institucijos

Priemonė	Tikslas	Įgyvendinimo būdai	Pagrindimas
Horizontalaus koordinavimo stiprinimas nacionaliniame lygmenyje			
Tarpinstitucinės darbo grupės sukūrimas	Koordinuoti tarpinstitucinį bendradarbiavimą būsto prieinamumo politikos formavime ir įgyvendinime	2025-11-06 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-171 sudaryta Būsto prieinamumo Lietuvoje didinimo galimybių vertinimo priežiūros grupė, kurią koordinuoja AM Būsto politikos grupės vyriausioji patarėja ir į, kurią įeina atstovai iš Centrinės projektų valdymo agentūros, Vyriausybės kanceliarijos, Finansų ministerijos ir kitų institucijų – tokį modelį reikėtų plėtoti	Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnio 1 dalis numato, kad viešojo administravimo subjektai, vykdydami savo funkcijas, bendradarbiauja tarpusavyje ir su kitais asmenimis. Šio įstatymo 9 straipsnis įtvirtina proporcingumo ir efektyvumo principus, o 10 straipsnis – koordinavimo principą. Lietuvos Respublikos Vyriausybės įstatymo 18 straipsnio 1 dalis suteikia ministrui teisę steigti konsultacines komisijas ir darbo grupes. 2025-11-06 Aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-171 dėl Būsto prieinamumo Lietuvoje didinimo galimybių vertinimo priežiūros grupės sudarymo yra teisėtas tokios kompetencijos įgyvendinimas.
Vieningos stebėsenos sistemos sukūrimas	Užtikrinti stebėsenos duomenų panaudojimą sprendimų priėmimui	Aplinkos ministerija turėtų koordinuoti programos įgyvendinimo stebėseną ir rezultatų vertinimą, integruodama RC, VDA agentūros, Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos, savivaldybių, APVA, VMI ir kitų šaltinių duomenis, siekiant užtikrinti visapusišką ir duomenimis grįstą būsto prieinamumo situacijos vertinimą. Stebėsena neturėtų remtis vien renovacijos ar atskirų institucijų duomenimis	Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnio 1 dalis nustato, kad viešasis administravimas grindžiamas teisėtumo, objektyvumo, proporcingumo, efektyvumo ir atskaitomybės principais. Stebėsenos sistema yra būtina efektyvumo ir atskaitomybės principų įgyvendinimui. Strateginio planavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-06-06 dienos nutarimu Nr. 827, 20-22 punktai numato įgyvendinimo stebėsenos ir vertinimo sistemą. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 15 straipsnis reikalauja, kad turto valdymas būtų skaidrus ir atskaitingas, o duomenys – viešai prieinami.
Bendros būsto politikos strategijos kūrimas / tobulinimas	LB nurodo, kad būsto prieinamumo politika turėtų apimti integruotą politiką, apimančią žemės naudojimo planavimą (Aplinkos ministerija), socialinę paramą (SADM) ir fiskalines priemones (Finansų ministerija)	Parengti nacionalinę ilgalaikę būsto strategiją, apimančią visų ministerijų kompetencijas	Lietuvos Respublikos strateginio planavimo įstatymo 4 straipsnio 1 dalis nustato, kad Vyriausybė tvirtina ilgalaikę strategiją – Lietuvos pažangos strategiją. Būsto politikos strategija turėtų būti šios bendrosios strategijos dalis arba atskiras strateginis dokumentas pagal šio įstatymo 5 straipsnį. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnis nustato planavimo tikslus, įskaitant subalansuotą teritorijų plėtrą ir būsto politiką, kas reikalauja integruoto požiūrio.
Vertikalaus koordinavimo gerinimas			
Savivaldybių pajėgumų stiprinimas	Metodinė parama savivaldybėms turėtų apimti ne tik techninių gairių teikimą, bet ir gebėjimų stiprinimą	Mokymų organizavimas socialiniams darbuotojams, geriųjų praktikų sklaida ir tarpininkavimas	Europos vietos savivaldos chartijos 6 straipsnis numato, kad vietos valdžios institucijos turi būti aprūpintos reikiamais administraciniais, finansiniais ir techniniais ištekliais. Lietuva ratifikavo šią chartiją 1999 metais.

Priemonė	Tikslas	Įgyvendinimo būdai	Pagrindimas
	(angl. *capacity building*)	savivaldybėms keičiantis patirtimi	Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 29 straipsnio 2 dalis nustato, kad valstybės institucijos teikia metodinę pagalbą savivaldybėms. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 15 punktas numato, kad savivaldybės savarankiška funkcija yra teikti paramą būstui įsigyti ar išsinuomoti, tačiau 7 straipsnis įtvirtina valstybės perduotas (valstybines) funkcijas, kurioms įgyvendinti valstybė privalo užtikrinti finansavimą.

Šaltinis: parengta Konsultanto

55 lentelė. Viešojo ir privataus sektoriaus bendradarbiavimas

Priemonė	Tikslas	Pagrindimas
Privačių savininkų įtraukimas į socialinio būsto plėtrą	Padidinti ilgalaikės nuomos schemos patrauklumą – supaprastinti procedūras, padidinti finansines paskatas, šalinti socialinio būsto stigmą	Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 10 straipsnio 1 dalies 3 punktas numato būsto nuomos mokesčio dalies kompensaciją nuomojantis iš fizinių ar juridinių asmenų. Ši nuostata sudaro pagrindą ilgalaikės nuomos schemoms su privačiais savininkais.
Valstybinės žemės panaudojimas	Pasitelkti gerai išvystytą ir infrastruktūriškai patrauklią viešąją (įskaitant valstybinę) žemę socialinio ir įperkamo būsto plėtrai – savivaldybės galėtų naudoti valstybinę žemę socialinio ir įperkamo būsto plėtrai	Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 15 straipsnio 4 dalis numato, kad nekilnojamasis turtas gali būti perduodamas ilgalaikės nuomos teise socialiniams tikslams.

Šaltinis: parengta Konsultanto

Institucinės koordinacijos stiprinimo srityje jau egzistuoja pradinis mechanizmas: 2025-11-06 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-171 buvo sudaryta Būsto prieinamumo Lietuvoje didinimo galimybių vertinimo priežiūros grupė, į kurią įeina atstovai iš Centrinės projektų valdymo agentūros, Vyriausybės kanceliarijos, Finansų ministerijos ir kitų institucijų. Kita vertus, šis modelis yra naujas, todėl būtina įsitikinti jo veiksmingumu, siekiant tolimesnio praktinio efektyvumo įrodymo.

Horizontalaus koordinavimo nacionaliniame lygmenyje stiprinimui rekomenduojama plėtoti tarpinstitucinės darbo grupės modelį. LB nurodo, kad būsto prieinamumo politika turėtų apimti integruotą politiką, apimančią žemės naudojimo planavimą (Aplinkos ministerija), socialinę paramą (SADM) ir fiskalines priemones (Finansų ministerija). Rekomenduojama Aplinkos ministerijai koordinuoti programos įgyvendinimo stebėseną ir rezultatų vertinimą, remdamasi Aplinkos projektų valdymo agentūros pateiktais duomenimis. Būsto prieinamumo stebėsena neturėtų remtis vien renovacijos ar atskirų institucijų duomenimis – ji turėtų integruoti RC, VDA, Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos, savivaldybių, Aplinkos projektų valdymo agentūros, VMI ir kitų šaltinių duomenis, siekiant užtikrinti visapusišką ir duomenimis grįstą būsto prieinamumo situacijos vertinimą. Taip pat rekomenduojama parengti nacionalinę ilgalaikę būsto strategiją, apimančią visų ministerijų kompetencijas.

Stebėsenos efektyvumo užtikrinimas yra ypač svarbus, nes Valstybės kontrolės auditas atskleidė, kad nors stebėsenos duomenys yra renkami, jų panaudojimas sprendimų priėmimui išlieka nepakankamas – ministerija nebuvo sukūrusi vertinimo ir duomenų panaudojimo procedūrų. Atsakomybių matricoje numatyta, kad būsto prieinamumo duomenų ir stebėsenos funkciją koordinuoja AM, dalyvaujančios institucijos – VDA, RC, SADM ir savivaldybės. Toks modelis užtikrintų, kad skirtingi duomenų šaltiniai (nekilnojamojo turto registro (toliau – NTR) duomenys, socialinės paramos duomenys, demografiniai rodikliai, nuomos rinkos statistika) būtų integruojami į bendrą analitinę platformą, kurios pagrindu būtų priimami įrodymais pagrįsti sprendimai dėl būsto prieinamumo priemonių tobulinimo.

Konkrečiai, integruota stebėsenos sistema turėtų apimti: RC duomenis apie nekilnojamojo turto sandorius, nuomos sutarčių registraciją ir turto vertę; VDA statistinius būsto rinkos, demografinius ir namų ūkių duomenis; SADM socialinės paramos ir socialinių paslaugų duomenis, kaupiamus per Socialinės paramos šeimai informacinę sistemą (SPIS); savivaldybių duomenis apie socialinio būsto fondus, laukiančiųjų eiles ir teikiamas būsto paslaugas; APVA renovacijos ir energinio efektyvumo projektų duomenis; VMI turto ir pajamų deklaracijų, nuomos pajamų bei nekilnojamojo turto mokesčio duomenis. Toks integruotas duomenų naudojimas leistų formuoti tikslesnį būsto prieinamumo situacijos vaizdą ir priimti labiau įrodymais grįstus politikos sprendimus.

Vertikalaus koordinavimo gerinimui rekomenduojama stiprinti metodinę paramą savivaldybėms. EBPO pabrėžia, kad metodinė parama savivaldybėms turėtų apimti ne tik techninių gairių teikimą, bet ir gebėjimų stiprinimą (capacity building) – mokymų organizavimą socialiniams darbuotojams, geruų praktikų sklaidą ir tarpininkavimą tarp savivaldybių keitimąsi patirtimi. Rekomenduojama SADM parengti aiškesnius standartus ir metodines gaires paslaugoms, susijusioms su būsto prieinamumu, kad sumažintų teritorinius skirtumus. Be to, rekomenduojama peržiūrėti specialiųjų dotacijų apskaičiavimo metodiką, atsižvelgiant į faktines savivaldybių išlaidas.

Savivaldybių pajėgumų stiprinimo poreikį patvirtina konkretūs duomenys apie esamą padėtį. EBPO vertinimu, socialinis būstas Lietuvoje sudaro mažiau nei 1 proc. viso būsto fondo, o socialinio būsto laukiančiųjų sąrašas siekia apie 10 000 namų ūkių, kurių laukimo laikas gali siekti 10–15 metų. Socialinio būsto fondo plėtra daugiausia finansuojama iš ES struktūrinių fondų (apie 85 proc.), su iki 15 proc. savivaldybių kofinansavimu, o valstybės indėlis ankstesniais laikotarpiais buvo reikšmingesnis. Valstybės kontrolės auditas konstatavo, kad savivaldybės socialinio būsto fondą plėtė neefektyviai, prioritetą teikdamos ne butų rinkoje pirkimui, o naujų būstų statybai, nors pastaroji buvo 2–10 kartų brangesnė už rinkos kainas. Be to, EBPO nurodo, kad dalies nuomos kompensacijos finansinės atsakomybės perkėlimas savivaldybėms gali didinti savivaldybių pareigų ir turimų išteklių neatitikimą, jei kartu nenumatomi atitinkami papildomi finansiniai ar žmogiškieji resursai. Todėl atsakomybių matricoje numatytas pajėgumų stiprinimas (per centrinės projektų valdymo agentūros metodinę pagalbą Viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės projektams ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos koordinuojamus pilotinius projektus) turėtų būti derinamas su adekvačių finansinių išteklių užtikrinimu.

Viešojo ir privataus sektoriaus bendradarbiavimo srityje išlieka esminių iššūkių. EBPO rekomenduoja, kad nuosavybės savininkams turėtų būti suteikta galimybė atskaityti dalį išlaidų, patirtų nuomojant gyvenamuosius vienetus, kas galėtų padėti skatinti investicijas į nuomos rinką ir sumažinti šešėlinės nuomos mastą.

Taip pat **rekomenduojama stiprinti legalų nuomos sektorių**: supaprastinti ilgalaikės nuomos schemos procedūras, padidinti finansines paskatas ir mažinti socialinio būsto stigmą, siekiant didinti privačių savininkų motyvaciją nuomoti būstus socialiniams nuomininkams.

Žemės panaudojimo potencialas prieinamo būsto plėtrai išlieka neišnaudotas. LB, remdamasis EBPO, pažymi, kad nors pagal dabartinius įstatymus savivaldybės galėtų naudoti valstybinę žemę socialinio ir įperkamo būsto plėtrai, iki šiol šia teise faktiškai nepasinaudota, o kaip pavyzdį pateikia Valmierą (Latvija), kur subsidijuotoje viešojoje žemėje sukurta 150 įperkamos nuomos būstų ir nuoma buvo apie 4 Eur / kv. m. žemesnė už rinkos kainą.

Visos siūlomos koordinavimo priemonės turi tvirtą teisinį pagrindą Lietuvos teisės sistemoje, tačiau jų įgyvendinimas reikalauja skirtingo intensyvumo veiksmų.

- **Horizontalus koordinavimas** – egzistuojantys teisės aktai (Viešojo administravimo įstatymas, Vyriausybės įstatymas, Strateginio valdymo įstatymas) suteikia pakankamą teisinį pagrindą tarpinstitucinio bendradarbiavimo mechanizmams kurti. 2025 metais sudaryta darbo grupė yra teisėtas žingsnis, tačiau reikalinga nacionalinė būsto strategija pagal Strateginio valdymo įstatymo reikalavimus.
- **Vertikalus koordinavimas** – Konstitucijos 119 ir 121 straipsniai bei Konstitucinio Teismo praktika aiškiai įpareigoja valstybę užtikrinti pakankamą finansavimą savivaldybėms vykdant valstybines funkcijas.

Dabartinis finansavimo modelis galimai pažeidžia šiuos principus, todėl specialiųjų dotacijų metodikos peržiūra nėra tik politinis pasirinkimas, bet konstitucinė pareiga.

- **Viešojo ir privataus sektoriaus bendradarbiavimas** – tam tikros priemonės (nuomos mokesčio kompensacijos, ilgalaikė nuoma) jau įteisintos Paramos būstui įstatymu, tačiau mokestiniai paskatinimai privatiems nuomotojams reikalautų Gyventojų pajamų mokesčio įstatymo pakeitimų. Teritorijų planavimo įstatymo 15 straipsnis suteikia tiesioginę galimybę naudoti valstybinę žemę socialiniam būstui.

Remiantis užsienio šalių patirtimi, Lietuvoje siūloma stiprinti šias skirtingų sektorių institucijas bei jų tarpusavio bendradarbiavimą:

- **Savivaldybių būstų ar kitų nevyriausybinių organizacijų įgalinimas.** Savivaldybių įsteigtos būstą administruojančios įmonės Lietuvoje atlieka socialinio ir savivaldybės būsto fondo administravimo, valstybės paramos teikimo ir nuomos administravimo funkcijas. Vis dėlto šios įmonės galėtų atlikti platesnį vaidmenį – kaupti duomenis apie būsto poreikį, inicijuoti savivaldybės būsto fondo atnaujinimą ir plėtrą, koordinuoti partnerystes su privačiu, nevyriausybiniu bei kooperatiniu sektoriumi.

Kai kuriose Europos valstybėse paplitęs ne pelno siekiančių organizacijų modelis, kai ne pelno siekiančios organizacijos dalyvauja prieinamo būsto (socialinio būsto ar būsto už reguliuojamą kainą) fondo valdyme ir plėtroje. **Lenkijoje** veikiančiame visuomeninės statybos bendrovių (lenk. *Towarzystwo Budownictwa Społecznego* TBS) ir jį pakeisiančiame visuomeninio būsto iniciatyvų (lenk. *Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe*, SIM) modelyje savivaldybės ar jų grupės dalyvauja organizacijų, kurių pagrindinis tikslas – plėsti ir valdyti būsto fondą, skirtą nuomai socialinio būsto ar reguliuojamos kainos pagrindu, valdyboje, savivaldybių tarybų sprendimu numatant įsitraukimo į organizaciją pagrindus ir įnešamą kapitalą. Taip pat savivaldybės kaip pajų gali įnešti ir valdomus žemės sklypus. SIM/TBS pajamos yra sugrąžinamos būsto fondo plėtrai, administravimui ir priežiūrai.

TBS organizacijos gali vystyti įvairių formų – tiek nuosavybės, tiek municipalinį, tiek socialinį - būstą, atsižvelgdamos į prieinamas finansavimo galimybes. Valstybė sudaro sąlygas naujų SIM steigimui ir investicijoms bei įvairiomis paramos formomis – lengvatinėmis, negrąžinamomis paskolomis per nacionalinį plėtros banką BGK - prisideda prie būsto fondo plėtros, todėl savivaldybėms nėra primetama didelė fiskalinė našta. TBS veikloje taip pat gali dalyvauti ir gyventojai, įnešdami pradinį įnašą bei mokėdami kontribucijas. Didžioji dalis Lenkijos miestų turi atskiras TBS organizacijas, tačiau galimas ir kelių savivaldybių bendradarbiavimo vienoje organizacijoje ar savivaldybės dalyvavimas keliose TBS modelis[413].

Latvijoje vykdoma municipalinio būsto plėtros programa „Prieinamas būstas Latvijos specialistams“ yra pagrįsta savivaldybių įsitraukimu. Už programos įgyvendinimą atsakinga valstybės turtą valdanti įmonė „Valsts nekustamie īpašumi“ (VNĪ) bendradarbiauja su savivaldybėmis dėl dalyvavimo naujo būsto statybos programoje, o savivaldybių būstą administruojančios įmonės veikia kaip projektų įgyvendintojos, statytojos ir pastatyto būsto administratorės[414].

Lietuvoje šį vaidmenį galėtų atlikti savivaldybių būsto valdymo funkciją atliekančios įstaigos. Siekiant veiksmingesnio bendradarbiavimo tarp savivaldybių sprendžiant regionines būsto problemas, galimas ir savivaldybių bendradarbiavimas regiono mastu. Būtinas tikslingas savivaldybių administracijų ir joms pavaldžių įstaigų – savivaldybės būsto valdytojų – kompetencijų didinimas, bendradarbiavimas su CPVA dėl viešosios ir privačios partnerystės modelio įgyvendinimo vystant prieinamo būsto projektus.

- **Nuomininkų teises prižiūrinti institucija.** Šiuo metu nuomos santykiai tarp privačių asmenų paprastai nėra laikomi vartojimo santykiais, o administraciniu būdu spręsti dėl būsto kylančius ginčus galimybės

[413] Autoportret, Farewell to TBS? Prieiga internetu: https://www.autoportret.pl/en/artykuly/farewell-to-tbs/

[414] Ministry of Finance Republic of Latvia. Experts Select Nine Highly Prepared Municipalities to Prepare Calculations for the First Lot of the Private-Public Partnership Programme “Rental Housing for Latvian Professionals”. Prieiga internetu: https://www.fm.gov.lv/en/article/experts-select-nine-highly-prepared-municipalities-prepare-calculations-first-lot-private-public-partnership-programme-rental-housing-latvian-professionals

nėra, todėl nuomininkas, patiriantis nesąžiningą praktiką, turi kreiptis į teismą, o tai daugumą nuomininkų, ypač socialiai pažeidžiamus asmenis, faktiškai palieka be realios apsaugos dėl ilgos proceso trukmės ir finansinių išlaidų. Lietuvoje šį vaidmenį galėtų atlikti Valstybinė vartotojų teisių apsaugos agentūra arba atskira būsto ginčų komisija.

Administracinis ginčų sprendimo mechanizmas leistų nuomininkams greičiau ir pigiau užsitikrinti institucinę apsaugą, kuri subalansuotų šiuo metu struktūriškai stipresnę nuomotojo padėtį nuomos santykiuose. Kartu priemone siekiama didesnio nuomos rinkos skaidrumo ir stabilumo, nes aiški atsakomybė už, nesąžiningą praktiką skatina nuomotojus laikytis sutarties sąlygų. Toks naujos ar veikiančios valstybės institucijos įvedimas į nuomos sektoriaus reguliavimą padėtų savivaldybėms ar kitoms būstą stebinčioms institucijoms (LB, RC) vykdyti nuomos rinkos monitoringą ir formuoti patikimesnę bei labiau prognozuojamą nuomos rinką.

Šešėlinės nuomos rinkos mastas patvirtina tokios institucinės priežiūros poreikį. VMI 2018 metų vertinimu, maždaug vienas iš penkių išnuomotų būstų buvo išnuomotas neoficialiai, o kai kurių šaltinių vertinimu, neoficiali nuomos rinkos dalis gali siekti 70–80 proc. Formalios nuomos sutarčių registravimo reikalavimai šiuo metu taikomi tik kompensacijų gavėjams, tačiau ne visai nuomos rinkai, todėl trūksta veiksmingų mechanizmų identifikuoti ir kontroliuoti šešėlinę nuomą. EBPO duomenimis, 2021 metais nuomos kompensaciją gavo tik apie 3 725 asmenys (mažiau nei 1 proc. gyventojų), nors išmoka laikoma viena dosniausių EBPO šalyse. Viena iš ribotos aprėpties priežasčių – reikalavimas turėti bent vienerius metus trunkančią formalią, Nekilnojamojo turto registre registruotą nuomos sutartį, kas šešėlinėje rinkoje veikiantiems nuomininkams yra sunkiai įgyvendinama. Nuomos rinkos stebėsenos ir dalyvių teisių apsaugos institucijos įsteigimas (kaip numatyta atsakomybių matricoje) padėtų spręsti šias problemas sistemiškai: užtikrinti privalomą nuomos sutarčių registravimą, vykdyti nuomos rinkos monitoringą, nagrinėti ginčus administracine tvarka ir didinti rinkos skaidrumą.

Airijoje pagrindinė nuomininkų apsaugos ir nuomos rinkos priežiūros institucija yra Būsto nuomos taryba (angl. *Residential Tenancies Board*, RTB). Ji reguliuoja privačios nuomos sektorių, ne pelno siekiančių tiekėjų valdomo būsto, reguliuojamos nuomos kainos būsto ir studentų apgyvendinimo sektoriuose esančius nuomos santykius.[415] Be nuomos santykių registravimo ir stebėjimo funkcijų, RTB teikia informaciją apie nuomos teisę, konsultuoja dėl nuomos mokesčio nustatymo, nuomos sutarties nutraukimo, užstato grąžinimo, būsto kokybės standartų ir kitų klausimų. Taip pat RTB nagrinėja ginčus tarp nuomininkų ir nuomotojų dėl nuomos mokesčio, iškeldinimo, užstato, būsto būklės, sutarties pažeidimų ir kitų klausimų. Ginčus siekiama pirmiausia išspręsti mediacijos arba administracinio nagrinėjimo būdu, o sudėtingesniais atvejais – specialiuose nuomos ginčų komisijose. Tokiu būdu dauguma konfliktų išsprendžiami ne teisme.

- **Didesnis koordinavimas su nevyriausybinio sektoriaus atstovais.** Šiuo metu nevyriausybinės organizacijos, teikiančios būsto paslaugas tikslinėms grupėms, įtraukiamos per socialinės integracijos mechanizmus. Lietuvoje veikiantys projektai teikia apgyvendinimo, integracijos į darbo rinką, socialinių įgūdžių ugdymo, psichologinės paramos gyventojams paslaugas. Tačiau šiuo metu Lietuvoje socialinę integraciją stiprinančios NVO daugiausia dirba konkrečiai su socialiai pažeidžiamais asmenimis, o ne specifiškai su būsto prieinamumu. Pažymėtinas svarbus tokių organizacijų vaidmuo, nes jos tiesiogiai susiduria su realiomis situacijomis socialiniame būste ir nekokybiškame būste, todėl galėtų reikšmingai prisidėti prie būsto prieinamumo politikos formavimo. Tai ypač svarbu atsižvelgiant į tai, kad šiuo metu trūksta realių savalaikių duomenų apie būsto sąlygas pažeidžiamiausiose gyventojų grupėse – NVO, dirbančios tiesiogiai su šiais gyventojais, galėtų tapti svarbiu tokių duomenų šaltiniu. Siekiant didesnių pažeidžiamų grupių atstovavimo, konsultavimo ir bendruomeninių iniciatyvų plėtros, tikslinga svarstyti NVO pajėgumų stiprinimo priemones būsto prieinamumo srityje. Tai galėtų apimti tikslinį NVO finansavimą būsto konsultavimo paslaugoms teikti, jų įtraukimą į būsto prieinamumo stebėsenos procesus kaip savalaikių duomenų apie faktines būsto sąlygas teikėjus, taip pat gebėjimų stiprinimą teikiant specifines būsto srities paslaugas. Visgi, tikslinga pasiremti esamais bendradarbiavimo modeliais plečiant NVO teikiamų paslaugų spektrą. Pavyzdžiui, Vilniaus miesto savivaldybė ir SĮ „Vilniaus miesto būstas“, kartu su Socialinės apsaugos ir darbo ministerija bei „Caritas“ įgyvendina

[415] Residential Tenancies Board. Who we are. Prieiga internetu: https://rtb.ie/about/what-we-do/who-we-are/

pirmąjį pilotinį projektą pagal „Būstas pirma“ (angl. *Housing First*) schemą, skirtą benamystei mažinti[416].

NVO galėtų atlikti svarbų vaidmenį praktiškai plėtojant palaikomo būsto (angl. *supported housing*) modelį Lietuvoje. Galiojantis teisinis reguliavimas jau įpareigoja savivaldybes planuoti ir organizuoti socialines paslaugas tiek socialinio būsto laukiantiems asmenims ir šeimoms, tiek nuomininkams. Vis dėlto šių teisinių prielaidų buvimas savaime neužtikrina, kad būstas ir reikalingos socialinės paslaugos visose savivaldybėse būtų teikiami kaip nuoseklus ir koordinuotas pagalbos paketas. Todėl palaikomo būsto modelio plėtra pirmiausia turėtų būti siejama su veiksmingesniu esamų savivaldybių funkcijų įgyvendinimu, individualiu paslaugų poreikio vertinimu ir būsto bei socialinių paslaugų koordinavimu. NVO galėtų dalyvauti kaip savivaldybių partneriai ir socialinių paslaugų teikėjai, teikdamos socialinių įgūdžių ugdymo, finansinio raštingumo, skolų konsultavimo, tarpininkavimo, atstovavimo ir kitas individualiems gyventojų poreikiams pritaikytas paslaugas. Savivaldybė išliktų atsakinga už paslaugų poreikio vertinimą, planavimą, organizavimą ir jų prieinamumo užtikrinimą. **Airijoje** veikiantis Patvirtintų būsto organizacijų (angl. *Approved Housing Bodies)* modelis įtraukia įvairaus dydžio organizacijas, kurioms prieinami viešieji finansai. Ne pelno siekiančioms organizacijoms nacionalinė valdžia suteikia oficialų statusą, leidžiantį teikti prieinamą nuomojamą būstą žmonėms, kurie negali įpirkti būsto rinkoje, taip pat specifinėms grupėms – vyresnio amžiaus žmonėms, benamiams ar kitoms pažeidžiamoms grupėms. AHB organizacijomis gali būti nacionalinio, regioninio ar vietos lygmens ne pelno siekiantys būsto plėtotojai, specializuotos organizacijos (pvz. socialinės integracijos srityje) ar kooperatinės būsto organizacijos.

Nyderlanduose ir kitose Vakarų ir Vidurio Europos valstybėse veikiantis būsto kooperatyvų modelis paremtas gyventojų inicijuojamų būsto projektų vystymą. Būsto kooperatyvai matomi kaip sudėtinė prieinamo būsto pasiūlos sistemos dalis, o gyventojams tenkančios išlaidos ir plėtros planai yra valdomi visuotinių narių susirinkimų būdu. Savivaldybės padeda būsto kooperatyvams suteikdamos žemės sklypus lengvatinėmis sąlygomis, o suteikiamos naudos gali apimti ir pastatų fondą, finansinius išteklius ar administracinę paramą[417].

Vidurio ir Rytų Europos valstybės taip pat didina bendradarbiavimą tarp savivaldybių, pilietinės visuomenės ir profesinių tinklų, pavyzdžiui, Čekijoje vyko dalyvaujamojo būsto forumas, kuriame nacionalinės institucijos, suinteresuotos savivaldybės nagrinėjo dalyvaujamojo būsto formas kartu su gyventojais, architektais, akademikais ir kitais partneriais[418]. Tokios iniciatyvos galėtų padėti Lietuvos savivaldybėms pereiti nuo būsto administravimo prie aktyvesnio būsto politikos formavimo ir įgyvendinimo.

- **Institucijų dalyvavimas tarptautiniuose tinkluose prieinamo būsto temomis.** Galiausiai, savivaldybėms ir jų būsto įmonėms būtų tikslinga aktyviau įsitraukti į tarptautinius tinklus, **siekiant perimti gerąsias praktikas** prieinamo būsto plėtros ir valdymo temomis. Tokie tinklai galėtų būti ES programos, tokios kaip Interreg ar EK iniciatyva kuriamas Europos būsto aljansas, ES miestų darbotvarkės (Urban Agenda for the EU) ar forumai, kuriuose būsto klausimai aptariami su praktikais, tyrėjais ir kitų miestų atstovais. Dalyvavimas prieinamo būsto temomis veikiančiuose tinkluose kaip Housing Europe, ESPON ar URBACT sudaro savivaldybėms galimybes keistis žiniomis apie prieinamo būsto plėtojimą, savivaldybių vaidmenį bei finansavimo modelius.

SHAPE II projektas Prieinamo būsto iniciatyva – Europos partnerystė (angl. *Affordable Housing Initiative European Partnership*) yra į kvartalų atnaujinimo praktikas kartu plečiant prieinamo būsto fondą orientuotas

[416] Vilniaus miesto savivaldybė. Vilnius tapo pirmuoju miestu Lietuvoje, išbandysiančiu tarptautinę „Būstas pirma“ programą benamystei mažinti. Prieiga internetu: https://vilnius.lt/naujienos/vilnius-tapo-pirmuoju-miestu-lietuvoje-isbandysianciu-tarptautine-bustas-pirma-programa-benamystei-mazinti

[417] Baiges, C., Ferreri, M., Vidal, L. Public-cooperative housing policies: An international comparative perspective (2019). Prieiga internetu: https://www.cidob.org/en/publications/public-cooperative-housing-policies-international-comparative-perspective

[418] Participativni Bydleni. Prieiga internetu: https://participativnibydleni.cz/

tarptautinio bendradarbiavimo formatas[419]. Projektą koordinuoja „Housing Europe“ kartu su „Energy Cities“, EBC, ECTP, GNE Finance ir SINTEF, o jį finansuoja Europos Sąjunga. Projektas yra viena iš ES Renovacijos bangos ir Prieinamo būsto iniciatyvos priemonių.

Projektas yra orientuotas į savivaldybių kompetencijų stiprinimą, padedant joms įgyti kompetencijas įgyvendinti kvartalų renovaciją, bendradarbiauti su būsto organizacijomis, pritraukti finansavimą, organizuoti gyventojų įtraukimą. Šiame projekte viešoji įstaiga “Atnaujinkime miestą” pristatė Vilniaus miesto pastatų atnaujinimo patirtį, pateikdama Naujininkų rajone esančių daugiabučių renovacijos pavyzdį.

Lietuvos savivaldybėms ar joms pavaldžioms įstaigoms dalyvavimas tokio pobūdžio formatuose galėtų būti vertingas kaip tarptautinė praktinių žinių ir kompetencijų platforma, leidžianti savivaldybėms mokytis iš didelę patirtį prieinamo būsto valdyme turinčių miestų su išvystytomis savivaldybių būsto sistemomis, įtraukiančiomis įvairių sektorių būsto valdytojus bei kvartalų regeneracijos patirtimi.

Būsto prieinamumo gerinimas Lietuvoje reikalauja ne fragmentiškų intervencijų, bet sisteminės integracijos tarp institucijų ir politikos sričių. Pagrindinės rekomendacijos apima: tarpinstitucinio bendradarbiavimo mechanizmų stiprinimą nacionaliniu lygmeniu, savivaldybių gebėjimų ir finansinių išteklių didinimą, nuomos rinkos formalizavimo skatinimą ir valstybinės žemės potencialo išnaudojimą prieinamo būsto plėtrai.

4.6.1. Užsienio šalių būsto politikos priemonių pritaikymo galimybės Lietuvoje

Visose penkiose analizuotose valstybėse – Slovėnijoje, Lenkijoje, Airijoje, Latvijoje ir Čekijoje – matomas bendras siekis spręsti būsto prieinamumo, energinio efektyvumo, socialinio būsto trūkumo ir nepakankamos nuomos pasiūlos problemas. Pastebima aiški tendencija – viešasis sektorius vis aktyviau imasi intervencijos į būsto rinką per subsidijas, garantijas, prieinamos nuomos modelius, socialinio būsto plėtrą arba renovacijų programas, susietas su energetikos ir klimato politika.

- **Prieinamo nuomojamo būsto plėtra**. Analizuotose valstybėse intervencija į būsto rinką pasireiškia siekiu suderinti nacionalinių fondų finansavimą (pvz., Slovėnijos Būsto fondas, Lenkijos BGK, Latvijos *Altum*, Čekijos investicijų fondai) su savivaldybių poreikiais, stiprinti projektų įgyvendinimo pajėgumus ir taikyti tikslines paramos priemones namų ūkiams. Šiomis priemonėmis kuriamas nuoma iš viešųjų, ne pelno siekiančių būsto organizacijų ar savivaldybių būsto valdytojų grįstas modelis. Šių modelių esmė – pereiti nuo fragmentuotos socialinės būsto politikos prie instituciškai centralizuoto, bet savivaldybių įgyvendinamo prieinamo būsto fondo modelio. Lietuvoje ši kryptis tiesiogiai atliepia prieinamo būsto fondo ir savivaldybių būsto fondo plėtros instrumentus, įtvirtinamus kaip atskiras viešosios būsto politikos instrumentas.
- **Socialinio būsto skatinimas.** Analizuotose valstybėse skiriamas papildomas valstybės finansavimas būsto fondo, skirto pažeidžiamiausiems gyventojams, įskaitant susiduriančius su benamyste, plėtrai. Lietuvoje tai atitinka savivaldybių būsto fondo papildomo teisinio reglamentavimo modelį, kuriuo savivaldybės įtvirtinamos kaip pagrindiniai socialinio ir prieinamo būsto valdytojai, veikiantys per viešai reguliuojamas būsto organizacijas.
- **Pirmojo būsto įsigijimo skatinimas.** Analizuotose valstybėse (išskyrus Čekiją) pirmąjį būstą siekiantys įsigyti namų ūkiai (neretai taikomas ir amžiaus kriterijus) yra skatinami kredito subsidijomis. Ši praktika atitinka Lietuvoje taikomas paramos būsto įsigijimo priemones, tačiau užsienio valstybėse, ypatingai Lenkijoje, atsižvelgiant į namų ūkio sudėtį ir statusą, yra plačiai taikomi ir kiti finansiniai instrumentai, tokie kaip fiksuota palūkanų norma, palūkanų subsidijos ir kt.
- **Pastatų renovacija.** Posocialistinėse valstybėse didelis dėmesys skiriamas iki 1990 m. statytų masinės statybos daugiabučių energinio efektyvumo didinimui. Lietuvoje tai tiesiogiai siejasi su tikslinės

[419] Affordable Housing Initiative European Partnership – SHAPE. What is the Affordable Housing Initiative European Partnership? Prieiga internetu: https://shape-affordablehousing.eu/what-is-the-affordable-housing-initiative-european-partnership/

paramos mažas pajamas gaunantiems namų ūkiams energiniam būstų atnaujinimui ir šildymo sistemų modernizavimui, mažinant energijos skurdo riziką.

Nors priemonės įvairios, visų šalių patirtys rodo, kad tvari būsto politika reikalauja ilgalaikio viešojo finansavimo, aiškios institucinės architektūros ir subalansuoto dėmesio nuomai, nuosavybei ir socialinei apsaugai. Priemonės dažnai finansuojamos iš ES fondų, taip pat bendradarbiaujant su tokiomis institucijomis kaip EIB. Nepaisant bendrų krypčių, šalių modeliai skiriasi jų apimtimi, institucinėmis struktūromis ir politinėmis ambicijomis.

- **Centralizuotas būsto politikos modelis.** Airijoje ir Slovėnijoje būsto politikos tikslų įgyvendinimas, įskaitant sprendimus dėl būsto statybos šalies regionuose, yra nacionalinės valdžios prerogatyva. Yra suformuotos savarankiškos agentūros: Airijoje už būsto politiką atsakinga Būsto agentūra, Slovėnijoje – Nacionalinis būsto fondas. Pastebima Airijos būsto politikos orientacija į didelio masto nacionalinius planus bei priemonių įvairovę, paliečiančią skirtingų socialinių sluoksnių namų ūkius.
- **Nuomininkų apsaugos garantijos.** Vertinant nuomos reguliavimą, visos analizuotos valstybės, išskyrus Airiją, patiria nuomos rinkos didėjimą ir iššūkius siekiant aiškesnio teisinio nuomos reglamentavimo bei šešėlinės rinkos mažinimo. Skirtingai nei kitose analizuotose valstybėse, Airijoje taikomos priemonės užtikrina privalomą nuomos sutarčių registravimą ir nuomininkų apsaugos garantijas. Tuo tarpu posocialistinėms valstybėms daugiau būdingas valstybės nekontroliuojamos nuomos rinkos modelis, tačiau, nuomos svarbai ilgainiui augant, valstybėse (pavyzdžiui, Latvijoje) stiprinama nuomininkų teisinė apsauga.

Vertinant problemos priežastis (t. y. mokesčių vengimas), problema gali būti šalintina taikant mokestines lengvatas nuomotojui (pavyzdžiui, taikant gyventojų pajamų mokesčio (GPM) ir nekilnojamojo turto (NT) mokesčio lengvatą nuomotojams, kurie turtą nuomoja socialiai remtiniems asmenims). Toks metodas galėtų paskatinti nuomotojus nebesinaudoti šešėlinėmis spragomis, o nuomininkai galėtų realiai pretenduoti į paramą. Taip pat galimos ir griežtesnės reguliacinės priemonės (teisinės bazės reguliavimas, institucinės priežiūros įgalinimas), siekiant stebėti nuomos būsto rinką ir užtikrinti sąlygas būsto nuomininkų ir nuomotojų lygiateisiškumui.

Toliau detaliau aprašomos įvairios skirtingose analizuotose valstybėse taikomos būsto politikos priemonės ir analizuojamos jų pritaikymo galimybės Lietuvos atvejui.

PRIORITETINIŲ TERITORIJŲ NUSTATYMAS. Galimos rekomendacijos remiantis Slovėnijos būsto politikos pavyzdžiui -sustiprinti strateginį investicijų planavimą pasitelkiant aiškiais kriterijais paremtą teritorijų diferencijavimą ir prioritetinių zonų nustatymą, siekiant nukreipti investicijas į tas vietoves, kuriose būsto poreikis yra didžiausias ir padidinti viešojo nuomojamo būsto politikos efektyvumą bei socialinę grąžą.

Slovėnija įgyvendina Prioritetinių būsto pasiūlos plėtros sričių (ang. *Priority Development Areas for Housing Supply)* (PROSO) modelį.

- Slovėnijos Nacionalinė būsto programa 2015–2025 m. numato, kad viešųjų nuomojamų būstų statybos priemonės pirmiausia vykdomos teritorijose, kuriose nustatytas didžiausias būsto poreikis;
- Ministerija, atsakinga už teritorijų planavimą, nacionaliniu lygmeniu apibrėžia prioritetines būsto pasiūlos plėtros zonas (PROSO) ir įtraukia jas į erdvinio planavimo strategiją;
- Viešosios investicijos yra tiesiogiai susietos su šiomis prioritetinėmis teritorijomis. Slovėnijos Respublikos būsto fondas įpareigotas ne mažiau kaip 60 proc. lėšų, skirtų naujų viešųjų nuomojamų būstų statybai, nukreipti į PROSO teritorijas.

Lietuva galėtų sukurti analogišką teritorijų diferencijavimo ir prioritetinių zonų nustatymo modelį.

- Jis galėtų būti sudarytas nacionalinio būsto poreikio žemėlapio forma ir taptų privalomu kriterijumi išduodant ILTE ar kitų fondų garantijas, suteikiant lengvatines paskolas ar taikant kitas finansavimo priemones, valstybės paramą savivaldybių būstų plėtrai, žemės suteikimą viešiesiems būsto projektams;

- Ilgalaikėje perspektyvoje nacionalinis būsto fondas galėtų tapti centrine būsto politikos koordinavimo, investicijų planavimo ir partnerystės su savivaldybėmis bei privačiu sektoriumi platforma, prisidedančia prie naujų prieinamo būsto modelių (pvz., nuomos su išpirkimu, būsto kooperatyvų, bendrosios nuosavybės modelių) plėtros. Skatinamųjų finansinių priemonių įgyvendinimas būtų vykdomas pagal galiojantį teisinį reguliavimą[420].

ŽEMŲ ENERGIJOS SĄNAUDŲ BŪSTO SKATINIMAS. GALIMOS REKOMENDACIJOS REMIANTIS LENKIJOS BŪSTO POLITIKOS PAVYZDŽIU – SKATINTI ŽEMOS ENERGIJOS SĄNAUDOS BŪSTĄ, SUKURIANT TIKSLINES PARAMOS PRIEMONES MAŽAS PAJAMAS GAUNANTIEMS NAMŲ ŪKIAMS ENERGINIAM BŪSTŲ ATNAUJINIMUI IR ŠILDYMO SISTEMŲ KEITIMUI.

Lenkijos šildymo sistemų modernizavimo ir energinio efektyvumo didinimo programos gali žymiai sumažinti namų ūkių energetinės krizės riziką ir nuolatines būsto išlaikymo sąnaudas:

- Programos „Clean Air“ ir „Clean Air Plus“ įtraukia priemones seniems, neefektyviems šilumos šaltiniams keisti;
- Pagal programą teikiamos dotacijos mažas pajamas gaunantiems namų ūkiams bei finansavimas šildymo sistemų modernizavimui;
- Programų įgyvendinimą prižiūri Aplinkos ministerija, savivaldybės ir centrinė šildymo sistemų apskaitos bei deklaravimo sistema CEEB, kuri registruoja visus šildymo prietaisus ir padeda stebėti pokyčius.

Lietuva galėtų įdiegti tikslinę paramos liniją būsto prieinamumui gerinti per mažesnes komunalines išlaidas, teikdama didesnę paramą.

- Paramos gavėjai – mažas pajamas gaunantys namų ūkiai;
- Parama turėtų būti teikiama neefektyvių katilų ir šildymo sistemų keitimui į šilumos siurblius ar kitas tvarias sistemas;
- Daugiabučių renovacija taip pat galėtų būti finansuojama pagal šią programą, jei būsto išlaikymo sąnaudos sudaro didelę namų ūkių biudžeto dalį.

SOCIALINIO IR PRIEINAMO BŪSTO FONDO PLĖTRA ĮTRAUKIANT PRIVAČIUS NUOMOTOJUS. Galimos rekomendacijos remiantis Airijos būsto politikos pavyzdžiu – sukurti mokestinių paskatų schemą privačių nuomotojų įtraukimui į socialinės arba prieinamos nuomos programas.

Airija taiko paskatas nuomotojams, kurie ilgalaikiam laikotarpiui perduoda būstą socialinei nuomai:

- Suteikiamas didesnis hipotekos palūkanų atskaitymas nuo nuomos pajamų nei rinkos nuomos teikėjams;
- Programą administruoja Airijos mokesčių institucija „Revenue“ ir Būsto agentūra (angl. Housing Agency);
- Įtraukti nuomotojai sudaro ilgalaikes nuomos arba subnuomos sutartis su savivaldybėmis. Airijos modelis leidžia nuomotojams gauti didesnę palūkanų atskaitymo lengvatą, jei būstas išnuomojamas socialinei ar prieinamai nuomai, o ne rinkos kainomis. Tai padidina ilgalaikės subnuomos pasiūlą ir skatina privačius savininkus prisidėti prie valstybės būsto politikos tikslų.

Lietuva galėtų pritaikyti analogišką modelį, siekiant padidinti savivaldybių būsto fondų pasiūlą ir naujos statybos poreikį:

- Remiantis modeliu galėtų būti įvedamas dalinis GPM atleidimas arba papildomas išlaidų atskaitymas nuomotojams, perduodantiems būstą savivaldybių nuomos fondams, ir valstybės garantijos techninei priežiūrai ir nuomininkų atrankai;
- Modelis supaprastintų savivaldybių administruojamų nuomos programų tvarkas, sumažintų biurokratines kliūtis privačių būstų savininkams ir taikytų mokesčių lengvatas tiems, kurie ilgam laikotarpiui įtraukia savo būstą į prieinamą nuomos programą.

[420] Pravno–informacijski sistem Republike Slovenije (PISRS). Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25). Prieiga internetu: https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=RESO114

BŪSTŲ PRITAIKYMAS IR PARAMA VYRESNIO AMŽIAUS ŽMONĖMS. Galimos rekomendacijos remiantis Airijos būsto politikos pavyzdžiu – sukurti nacionaliniu lygiu veikiančią programą, pagal kurią savivaldybės teiktų būsto pritaikymo paramos ir paketus vyresnio amžiaus žmonėms, siekiant, kad jie galėtų gyventi savo namuose kuo ilgiau ir neprarastų nepriklausomybės.

Airijos „Sveikų ir senatvei draugiškų namų“ programa – vietos valdžios koordinuojama programa, skirta paruošti Airijos infrastruktūrą ir paslaugas atsižvelgiant į visuomenės senėjimo tendencijas:

- Nacionaliniu lygiu veikiantis bendras paslaugų centras koordinuoja 35 vietos programas kiekvienoje vietos valdžios teritorijoje. Už programą atsakinga organizacija Age Friendly Ireland, kuri įgyvendina programą bendradarbiaudama su Socialinės apsaugos departamentu, vietos valdžia ir Būsto agentūra (angl. Housing Agency);
- Programos esmė —suteikti visapusišką palaikymą: namo pritaikymą (rampos, lifto įrengimas, dušo, tualeto pritaikymas ir pan.), energetinio efektyvumo gerinimą (modernizacija, šildymo, kaitinimo gerinimas), socialines ir sveikatos paslaugas, bendruomeninį palaikymą, technologinę pagalbą.

Lietuva galėtų sukurti panašią programą, kadangi, kaip ir Airijoje, fiksuojamos visuomenės senėjimo tendencijos:

- Savivaldybėse turėtų būti paskirti senjorų būsto konsultantai ir sudaryti jų etatai;
- Turėtų būti sudarytas paramos mechanizmas smulkiems būsto pritaikymo darbams (turėklai, rampos, apšvietimas);
- Koordinavimas galėtų būti pavestas Socialinės apsaugos ir darbo ministerijai ir savivaldybėms.

NACIONALINIS BŪSTO PRIEINAMUMO FONDAS. Galimos rekomendacijos remiantis Latvijos būsto politikos pavyzdžiu – sukurti grįžtamojo (angl. revolving) tipo nacionalinį būsto prieinamumo fondą, kuris reinvestuotų nuomos pajamas į naujo prieinamo būsto statybą regionuose.

Latvijoje sukurtas grįžtamojo tipo fondas, į kurį nuomininkų mokama nuoma grįžta kaip investicijos į naujo prieinamo būsto statybą, taip sudarant tvarią finansavimo grandinę.

- Fondą administruoja šalies plėtros finansų institucija „Altum“, savivaldybės valdo gyventojų atranką, o valstybės turto valdytojas stebi fondo veiklą ir lėšų skaidrumą.
- Pradinis finansavimas suteiktas iš ES Atsigavimo ir atsparumo priemonės, o tolimesnis – iš valstybės ir komercinių paskolų, projektų grąžos bei nuomos pajamų.

Lietuva, kaip ir Latvija, susiduria su mažu prieinamos nuomos rinkos segmentu, senėjančiu būstu ir ribotu socialinio būsto fondu, todėl galėtų pasekti Latvijos pavyzdžiu.

- Fondas finansuotų prieinamų būstų statybą valstybinėje ar savivaldybių žemėje ir nukreiptų investicijas į teritorijas, kuriose nustatytas didžiausias prieinamo būsto poreikis, įvertinus būsto paklausą, demografines tendencijas, ekonominio gyvybingumo prielaidas ir savivaldybių prioritetus. Fondo valdymo modelis turėtų būti nustatomas atsižvelgiant į Lietuvos institucinę sistemą ir galiojantį teisinį reguliavimą. Skatinamųjų finansinių priemonių įgyvendinimas būtų vykdomas pagal Nacionalinio plėtros banko įstatyme nustatytą kompetencijų paskirstymą.
- Fondo pagalba būtų didinama prieinamo nuomos būsto pasiūla ir kuriama fiskaliai tvari ilgalaikė būsto plėtros sistema.

VALSTYBINĖS ŽEMĖS NAUDOJIMAS PRIEINAMO BŪSTO PLĖTRAI. Galimos rekomendacijos remiantis Latvijos būsto politikos pavyzdžiu – sukurti mechanizmą savivaldybėms aktyviai naudoti valstybinę žemę įperkamo būsto plėtrai, taikant lengvatas projektams, kuriuose nuomos kaina yra žemesnė nei rinkos.

Latvijoje savivaldybė suteikė žemę su lengvatomis projektui, kuriame 150 nuomai skirtų butų buvo pastatyti už savikainą.

- Valmieroje (Latvijoje) lengvata suteiktoje valstybinėje žemėje pastatyti 150 būstų nuomojami tik už 4 Eur / kv. m., o tai rodo, kad žemės kaštų eliminavimas leidžia reikšmingai sumažinti nuomos kainą;

- Įgyvendinimo modelis: savivaldybė suteikia žemę, privatus plėtotojas stato būstą laikantis sutartyje įtvirtinamos maksimalios nuomos kainos. Procesą prižiūri savivaldybės būsto padaliniai ir ministerijos.

Lietuva galėtų sukurti aiškią ir praktiškai įgyvendinamą schemą, leidžiančią savivaldybėms perduoti valstybinę žemę nekomercinei būsto plėtrai.

- Remiantis šia schema, turėtų būti parengtas nacionalinis valstybinės žemės inventorizavimo planas;
- Pagal tai būtų įteisintos maksimalios savikainos nuomos kainos plėtotojų projektuose, vykdomuose valstybės žemėje (socialiniam, įperkamam ar vidutinėms pajamoms skirtam būstui), mainais už įpareigojimą dalį būsto nuomoti už prieinamą, ribojamą kainą.

Prieinamos nuomos pažeidžiamoms grupėms modelis. Galimos rekomendacijos remiantis Čekijos būsto politikos pavyzdžiu – sukurti nacionalinę prieinamos nuomos ir būsto pažeidžiamoms grupėms užtikrinimo programą.

Čekijoje „Būsto gyvenimui“ (angl. „Housing for Life“) iniciatyva numato prieinamos nuomos plėtrą ir apsaugą:

- Įperkamos nuomos būsto programa – dotacijos ir ilgalaikės paskolos savivaldybėms bei ne pelno organizacijoms prieinamo būsto statybai;
- „Garantuota nuoma (ček. “Garantované bydlení“) – privatiems savininkams suteikiamos garantijos ir kompensacijos, jei jie išnuomoja būstą mažas pajamas gaunantiems asmenims;
- Būsto pagalbos kontaktiniai punktai žmonėms, turintiems skubų būsto poreikį;
- Iniciatyvą koordinuoja Regioninės plėtros ministerija, o įgyvendina Valstybės investicijų paramos fondas (ček. *Státní fond podpory investic*), Nacionalinis plėtros bankas (ček. *Národní Rozvojová Banka*), savivaldybės ir socialinės organizacijos.

Lietuvoje ši mišraus modelio schema leistų plėsti prieinamos nuomos pasiūlą.

- Nacionalinis plėtros bankas (ILTE), bendradarbiaudamas su atsakingomis Lietuvos Respublikos ministerijomis ir esant valstybės finansinėms galimybėms, galėtų prisidėti prie prieinamo būsto finansavimo schemos, apimančios ilgalaikes paskolas savivaldybėms ir ne pelno būsto teikėjams bei, kai tai suderinta su atsakingomis ministerijomis, su skatinamojo finansavimo priemonėmis derinamas dotacijas;
- Savivaldybėse kuriami „būsto pagalbos centrai“ (vieno langelio principu);
- Sukuriamas garantuotos nuomos modelis, kuriame valstybė teiktų garantijas savininkams, nuomojantiems būstą mažas pajamas turintiems asmenims.

Toliau pateikiama iš gerosios užsienio praktikos kylančių priemonių lentelė ir jų aprašymas.

56 lentelė. Būsto prieinamumo gerinimo priemonės, naudojamos užsienio valstybių būsto politikoje

Priemonės pavadinimas	Priemonės aprašymas	Atsakinga institucija (–os)
Nacionalinių prioritetinių būsto plėtros zonų nustatymas ir viešųjų investicijų nukreipimas į jas	Parengti ir nacionaliniu lygmeniu patvirtinti aiškiais kriterijais paremtą modelį, kuriuo būtų identifikuotos prioritetinės būsto plėtros zonos (analogiškos Slovėnijos PROSO). Šios zonos būtų integruojamos į valstybės ir savivaldybių teritorijų planavimo dokumentus. Galėtų būti sukurtas ir patvirtintas nacionalinis būsto poreikio žemėlapis. Nustatyta dalis valstybės investicijų į naujo viešojo nuomojamo būsto statybą būtų nukreipta į šias teritorijas, kuriose nustatytas didžiausias būsto poreikis. Priemonė apimtų ir nacionalinio būsto fondo (ar kitos centrinės institucijos) įpareigojimą investicijas planuoti pagal poreikį, o ne pagal geografinį ar politinį principą.	• Aplinkos ministerija; • LR teritorijų planavimo ir statybos inspekcija; • Savivaldybės.
Tikslinė parama mažas pajamas gaunantiems	Sukurti ir įgyvendinti naują paramos programą, skirtą mažas pajamas gaunantiems gyventojams, kad jie galėtų atnaujinti savo būstų energinį	• Aplinkos ministerija • Socialinės apsaugos ir darbo ministerija

Priemonės pavadinimas	Priemonės aprašymas	Atsakinga institucija (–os)
namų ūkiams energiniam būstų atnaujinimui	efektyvumą ir pakeisti neefektyvius šildymo šaltinius (pvz., katilus) į aukštesnio efektyvumo sistemas, prioritetą teikiant šilumos siurbliams. Priemonė apima: aiškių pajamų kriterijų nustatymą paramai, fiksuotą maksimalią subsidijos sumą, orientuotą į didžiausią poveikį būsto išlaidų mažinimui, specialią vadybos sistemą (pavyzdžiui, kaip Lenkijos CEEB), skirtą šildymo sistemų deklaravimui ir stebėsenai. Tikslas – sumažinti energetinių sąskaitų dalį namų ūkių biudžete ir padidinti ekonominį būsto prieinamumą.	• Savivaldybės
Mokestinės paskatos privačių būstų savininkams už dalyvavimą ilgalaikėje prieinamos nuomos programoje	Sukurti ir įgyvendinti mokesčių paskatų sistemą, leidžiančią privačių būstų savininkams gauti didesnę nekilnojamojo turto paskolos palūkanų arba nuomos pajamų mokestinę lengvatą, jei jų būstas ne trumpiau kaip 5–10 metų išnuomojamas savivaldybės administruojamai prieinamos nuomos ar socialinio būsto programai Rodiklis taip pat apima savivaldybių administracinių procedūrų supaprastinimą, siekiant, kad būsto savininkams dalyvauti programoje būtų lengviau ir greičiau (vienas kontaktinis taškas, skaidrus tarifų nustatymas, sutrumpinti dokumentacijos reikalavimai).	• Aplinkos ministerija; • Savivaldybės; • Finansų ministerija; • VMI.
Integruotos paramos senjorams programos įgyvendinimas	Programa, pagal kurią savivaldybėse veiktų koordinatorius (ar koordinatoriai), kuris kiekvienam vyresnio amžiaus žmogui, pateikusiam paraišką, atliktų namų patikrinimą ir sudarytų individualų pagalbos planą, apimantį: būsto pritaikymą, būsto energetinio efektyvumo gerinimą / remontą, sveikatos ir socialinės priežiūros, bendruomenines paslaugas, techninę ar technologinę pagalbą.	• Aplinkos ministerija; • Socialinės apsaugos ir darbo ministerija; • Savivaldybės.
Nacionalinio prieinamo būsto fondo sukūrimas	Sukurti nacionalinį grįžtamojo tipo būsto prieinamumo fondą, skirtą finansuoti prieinamo nuomojamo būsto statybą Lietuvoje. Fondas būtų finansuojamas iš ES fondų, valstybės paskolų ir komercinių finansinių institucijų lėšų. Nuomos pajamos iš pastatytų būstų būtų reinvestuojamos į fondo veiklą, užtikrinant ilgalaikį ir tvarų finansavimą.	• Aplinkos ministerija; • Nacionalinis plėtros bankas ILTE; • Savivaldybės; • Finansų ministerija.
Valstybinės žemės naudojimo mechanizmo sukūrimas ir pilotiniai įperkamo būsto projektai	Parengti ir įgyvendinti nacionalinį modelį, pagal kurį savivaldybės gali: • gauti valstybinę žemę lengvatinėmis sąlygomis (nuomos ar panaudos teise), • įsipareigoti joje vystyti įperkamo ar socialinio būsto projektus, • nustatyti maksimalią nuomos kainą (pvz., ne daugiau nei 70–80 proc. rinkos kainos), • pritraukti plėtotojus per konkurencingą atrankos mechanizmą, • inicijuoti pilotinius projektus 2–3 savivaldybėse, • nuomos kainų mažėjimo stebėsena. Tikslas – ilgainiui sumažinti nuomos kompensacijų poreikį ir padidinti nekomercinės nuomos būsto pasiūlą.	• Aplinkos ministerija; • Nacionalinė žemės tarnyba; • Savivaldybės; • CPVA.
Nacionalinės prieinamos nuomos programos įdiegimas su garantuotos nuomos mechanizmu ir ne pelno būsto sektoriaus sukūrimu	Įsteigta programa, apimanti: • garantuotos nuomos mechanizmą, pagal kurį valstybė arba savivaldybės teiktų garantijas ir (ar) kompensacijas privačių būstų savininkams, nuomojantiems būstą pažeidžiamoms grupėms; • būsto pagalbos kontaktinių punktų tinklą savivaldybėse; • ne pelno arba riboto pelno būsto operatorių teisinį reglamentavimą ir registrą, kaip alternatyvą rinkos kainomis nuomojamam būstui; • galimybę taikyti skatinamojo finansavimo priemones vystytojams ar kitiems rinkos dalyviams, plėtojantiems prieinamo būsto projektus	• Savivaldybės; • ILTE (finansavimo teikimas savininkui ar vystytojui).

Šaltinis: parengta Konsultanto, remiantis šalių apžvalga

Remiantis užsienio šalių pavyzdžiais, išskirtinos šios gerosios būsto politikos praktikos Lietuvai:

- Latvijos prieinamo nuomojamo būsto specialistams modelis sukurtas šalies regionų ir pramoninių savivaldybių būsto pasiūlos problemai spręsti, todėl yra aktualus Lietuvai;
- Lenkijos TBS / SIM tipo (savivaldybių, viešojo sektoriaus) ne pelno siekiančių būsto tiekėjų modeliai gali būti aktualūs vystant savivaldybių prieinamo būsto segmento plėtrą ir administravimą;
- Airijos nuomos rinkos priežiūros, ne pelno būsto teikėjų įtraukimo modelis galėtų būti aktualus stiprinant nuomos rinkos skaidrumą ir institucinę priežiūrą, vystant savivaldybių prieinamo būsto segmento plėtrą ir didesnį NVO įtraukimą;
- Slovėnijos, Čekijos, Latvijos, Airijos būsto fondo modeliai galėtų būti aktualūs Lietuvoje vystant nacionalinio būsto fondo ar skatinamojo finansavimo institucijos vaidmenį.

Atlikta analizė rodo, kad Lietuvoje veiksmingiausias būsto prieinamumo didinimo mechanizmas turėtų būti ne viena atskira priemonė, o mišrus įgyvendinimo modelis, derinantis savivaldybių vaidmens stiprinimą, prieinamo savivaldybės būsto instrumento sukūrimą, viešojo turto ir žemės įveiklinimą, skatinamąjį finansavimą, viešojo ir privataus sektorių partnerystę, ne pelno ar riboto pelno subjektų įtraukimą ir nuomos rinkos skaidrinimą.

Trumpuoju laikotarpiu veiksmingos gali būti kompensacinės priemonės ir nuomos rinkos skaidrinimas, tačiau ilguoju laikotarpiu prioritetas turėtų būti teikiamas priemonėms, kurios kuria ilgalaikę prieinamo būsto pasiūlą. Tam būtina sukurti aiškų nacionalinį teisinį ir finansinį modelį, užtikrinti savivaldybių poreikio vertinimą, pritraukti privačias investicijas bei valstybės ir (ar) ES lėšomis finansuojamas skatinamojo finansavimo priemones, nustatyti ilgalaikio prieinamumo sąlygas ir sukurti nuoseklią būsto prieinamumo stebėseną.

4.7. Būsto prieinamumo didinimo politikos mechanizmų poveikis

Atlikta būsto prieinamumo didinimo priemonių, modelių, finansavimo šaltinių ir užsienio valstybių analizė rodo, jog būsto prieinamumo lygį lemia kompleksinės rinkos veikimo, finansavimo ir tikslinių valstybės intervencijų visuma. Atsižvelgiant į tikslinių būsto vartotojų ir namų ūkių poreikius skirtinguose šalies regionuose, valstybės būsto politika turi skatinti būsto projektų vystymą, kartu užtikrinant ir pakankamą plėtrą prieinamo būsto segmente, gyventojų ekonominei situacijai tinkamą būsto sprendimą bei tikslinę paramą valstybės pagalbos poreikį turinčioms tikslinėms grupėms.

Lietuvai veiksmingiausias būtų toks prieinamo būsto sistemos įgyvendinimo mechanizmas, kai:

- nacionaliniu lygmeniu nustatomas aiškus teisinis, finansinis ir institucinės atsakomybės modelis, paliekantis pakankamą diskrecijos lygį savivaldybėms norint priimti labiausiai savivaldybės poreikius atliepiančias priemones;
- savivaldybės periodiškai vertina vietos būsto poreikį, siekia būsto prieinamumo tikslų vietos lygiu bei pasirenka ekonomiškai pagrįstą prieinamo būsto pasiūlą skatinantį plėtros būdą;
- viešoji žemė, nenaudojamas turtas ir infrastruktūros investicijos naudojami kaip svertas privačiam bei instituciniam kapitalui pritraukti;
- finansavimas derinamas iš valstybės, savivaldybių ir privačių investuotojų lėšų, taikant dotacijas, lengvatines paskolas, garantijas ir, kai įmanoma, pakartotinai panaudojant grįžusias lėšas iš finansinių priemonių;
- reikšminga savivaldybėse statomo būsto dalis yra statoma savivaldybės ar socialinio būsto fonde, užtikrinamas jo stabilumas, ilgaamžiškumas bei augimas;

- būsto rinka veikia skaidrumo ir teisėtumo, sutartimis grįstais principais, siekiant ilgalaikio ir stabilaus gyvenimo būste už prieinamą kainą.

Aptariamos priemonės pasižymi skirtingu poveikiu būsto įperkamumui, periodiškumu, aktualumu tikslinėms grupėms.

POVEIKIS BŪSTO PASIŪLOS DIDINIMUI. Lietuvos savivaldybėse pastebimas skirtingas pasiūlos trūkumas, kurį padiktuoja skirtingas nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo lygis. Didieji šalies miestai, žiedinės savivaldybės ir kurortinės teritorijos sulaukia NT rinkos statytojų aktyvumo, tačiau pardavimui rinkoje skirti projektai tampa neįperkami skirtingoms visuomenės grupėms. Kita vertus, savivaldybės regionuose, pramoniniai miestai susiduria su naujų būstų pasiūlos trūkumu. Todėl didžiausią poveikį prieinamo būsto pasiūlai turi priemonės, skatinančios aukštą nuosavybei skirto būsto plėtrą, tačiau taip pat užtikrinančios, jog kartu vystomas ir prieinamas, nuomai skirtas savivaldybės ar socialinis būstas, kurį administruoja viešieji ir ne pelno siekiantys būsto tiekėjai. Savivaldybės, išnaudodamos žemės ir reguliacinius resursus, gali išnaudoti tiesiogines ir netiesiogines priemones siekiant, jog aktyviose būsto rinkos teritorijose bus statomas ir prieinamas būstas, o mažesnio aktyvumo teritorijose savivaldybių ar ne pelno siekiančių būsto tiekėjų įsitraukimas gali palaikyti statybų gyvybingumą, įsitraukiant ar pritraukiant investicijas iš privačių investuotojų ar skatinamojo finansavimo priemonių. Taip pat itin aktualus ir esamo viešojo sektoriaus nekilnojamojo turto fondo panaudojimas konversijos būdu pritaikant nenaudojamas patalpas gyvenamajai paskirčiai.

POVEIKIS BŪSTO ĮPERKAMUMUI, NUOMOS ĮPERKAMUMUI. Siekiant tiesioginio poveikio gyventojų finansinei situacijai būsto išlaidų atžvilgiu, didžiausią poveikį turi priemonės, užtikrinančios nuspėjamą ir stabilią būsto kreditų ir nuomos kainą. Šiuo atžvilgiu reikalingas stabilus finansavimo lygis paramos būsto įsigijimui priemonėms ir pažeidžiamiems namų ūkiams prieinamos būsto išlaidų kompensacijos. Įsigijantiems pirmąjį būstą aktuali valstybės parama padedant kompensuoti kredito išlaidas bei subalansuota paklausa, ribojanti spekuliacinį elgesį su nekilnojamuoju turtu. Ilgalaikį būsto įperkamumą užtikrina pakankama prieinamo būsto pasiūla nuomai, aukštas pasiūlos lygis skirtinguose šalies regionuose bei skaidrus nuomos sektorius.

VIEŠŲJŲ IR PRIVAČIŲJŲ LĖŠŲ PRITRAUKIMAS IR SUDERINIMAS. Būsto prieinamumo mechanizmai siekia įtraukti didelį potencialių investuotojų ratą. Didžiausią valstybės lėšų poreikį turi gyventojams skirtų išlaidų kompensavimo ar paramos būsto įsigijimui priemonės bei skiriamos lėšos investicijoms į socialinį būstą. Savivaldybės, įgyvendindamos prieinamo būsto užtikrinimo tikslus, taip pat prisideda prie finansavimo palaikymo einamosioms būsto išlaidų kompensavimo priemonėms bei administruoja pakankamą rezervą prisidedant prie numatomų investicijų. Prieinamo būsto plėtra numatoma derinant savivaldybių bei privataus sektoriaus finansavimą (viešosios ir privačiosios partnerystės pagrindu), taip pat pasitelkiant valstybės, ES ar kitų finansavimo šaltinių lėšomis finansuojamas skatinamojo finansavimo priemones. Galiausiai, savivaldybėms tikslinga išnaudoti turimus žemės ir turto resursus, siekiant paskatinti privačias investicijas į naujus būsto projektus.

PRIEMONIŲ ĮGYVENDINIMO GREITIS susijęs su esamų mechanizmų veikla ir pritaikomumu prieinamo būsto sričiai. Šiuo metu veikiančios priemonės yra susijusios su savivaldybių atsakomybėmis ir pareigomis (pvz. užtikrinti teisę į paramą būstui turinčių gyventojų poreikius) pagal galiojančius teisės aktus, t.y. reguliacinėmis priemonėmis bei socialinio būsto plėtra, kuriai užtikrinama struktūrinė parama. Vidutiniu laikotarpiu reikalinga institucinė adaptacija užtikrinant būsto ir nuomos rinkos stebėseną. Taip pat viešojo ir privataus sektorių partnerystė Lietuvoje yra sėkmingai taikoma savivaldybėms vystant infrastruktūros ir rekreacijos objektus, tačiau šio modelio pritaikymas būsto sričiai reikalauja patirties kaupimo pilotinėmis iniciatyvomis bei nacionalinio lygio institucijų (CPVA, ILTE, atsakingų ministerijų) įdirbio. Ši adaptacija būtina ilguoju laikotarpiu užtikrinant tinkamą prieinamo būsto modelio veikimą savivaldybėse ir tvariais mechanizmais pagrįstą plėtrą.

TINKAMUMAS SKIRTINGOMS SAVIVALDYBIŲ GRUPĖMS. Nors šis priemonių rinkinys siekia spręsti esmines būsto prieinamumo problemas, o tiesiogiai būsto įperkamumą paveikiančios priemonės, pavyzdžiui, parama būsto įsigijimui, veikia nacionaliniu mastu, skirtingoms savivaldybių grupėms tikslinga prioritetizuoti pasiūlą didinančias priemones. Didiesiems miestams bei žiedinėms savivaldybėms tikslinga aktyviau panaudoti turimus žemės ar turto išteklius, siekiant tvarios būsto fondo plėtros. Kurortinėms, aplinkinėms, mažosioms

ar pramoninių miestų savivaldybėms taip pat aktualus turimų resursų panaudojimas bei dalyvavimas bendradarbiaujant su privačiu sektoriumi ar stambiais investuotojais į pramonės sektorių, siekiant investicijų poveikio ne tik savivaldybės ar regiono ekonomikai ar darbo rinkai, tačiau ir būsto plėtrai ten, kur ji šiuo metu stagnuoja.

Poveikis tikslinėms grupėms. Būsto prieinamumo priemonių mechanizmai pritaikyti skirtingų visuomenės grupių poreikiams ir atspindi skirtingą namų ūkių situaciją pagal būsto statusą (nuosavybė ar nuoma), namų ūkio dydį (išlaikomų asmenų kiekį), socioekonominę padėtį. Šiuo metu papildomas dėmesys turi būti skiriamas A ir B tikslinėms grupėms, patiriančioms didžiausią finansinį spaudimą. Savivaldybių būsto ir nuomos rinkos stebėsenos mechanizmų stiprinimas teigiamai paveiks A tikslinės grupės namų ūkius, kurie šiuo metu negali pasinaudoti valstybės teikiama parama. C tikslinės grupės namų ūkiams aktualiausios būsto kokybės gerinimo priemonės. Ilgainiui viena kitą papildančios priemonės (pvz. perteklinio būsto atlaisvinimas asmeniui suteikiant reikiamas socialines paslaugas) leidžia spręsti tiek skirtingų tikslinių grupių problemas, tiek skirtingų valstybės sektorių (pavyzdžiui, socialinės rūpybos) iššūkius.

Pagrindinės rizikos. Lietuva, kaip ir kitos Vidurio ir Rytų Europos valstybės, pastaruosius dešimtmečius rėmėsi būsto politika, kurioje nekilnojamojo turto vystymas sekė bendras ekonomikos augimo tendencijas. Šis kliovimasis rinkos mechanizmais nulėmė valstybės ir vietos valdžios institucijų atsitraukimą nuo griežto būsto sektoriaus stebėjimo, reguliavimo ir didesnio dėmesio skyrimą pažeidžiamų visuomenės grupių poreikių užtikrinimui. Siekiant ilgalaikės tvarios būsto politikos įgyvendinimo, gali kilti trumpojo, vidutinio ar ilgojo laikotarpio sisteminės rizikos.

Siekiant būsto prieinamumo tikslų, kyla rizika, jog tikslai nebus suformuluoti pakankamai aiškiai, neapibrėžtos atsakomybės, neužtikrinamas tinkamas finansavimo lygis ar projektai vykdomi neekonomiškai. Todėl didelė atsakomybė tenka būtent viešojo sektoriaus institucijoms siekiant išvystyti veiksmingą reguliavimo ir stebėsenos mechanizmą, savivaldybėms formuojant ir įgyvendinant proaktyvią vietos būsto politiką bei siekiant pritraukti privačias investicijas į būsto plėtrą.

Tarp svarbiausių rizikų išskirtinos šios:

- plečiant taikomos paramos ir kompensacijų namų ūkiams mechanizmus, galimas didelis spaudimas viešiesiems finansams;
- rekomenduojamos būsto prieinamumo priemonės, pvz. didesnis prioritetas savivaldybių būsto fondo plėtrai, gali sukelti persidengiančias viešojo sektoriaus atsakomybės, jei trūksta aiškaus teisinio apibrėžtumo;
- su būsto rinka susiję, tačiau nekontroliuojami veiksniai, t. y. makroekonominis neužtikrintumas (pvz. pakilusios palūkanų normos, infliacija), keliantis spaudimą tiek namų ūkių įperkamumo galimybėms, tiek viešiesiems subjektams numatant investicijas ir vykdant tiesioginius įsipareigojimus;
- viešosioms institucijoms tenkančių naujų įsipareigojimų atsiradimas, pavyzdžiui, įgyvendinant nuomos sektoriaus stebėseną bei duomenų rinkimą, gali sukelti prailgintos institucinės adaptacijos riziką ir norimų pasiekti rodiklių ir pažangos matavimo netikslumą;
- savivaldybėms tenka didelė atsakomybė efektyviai valdyti savo turimą turtą ir išnaudoti administracinį resursą, priimant tikslingus sprendimus, įgyvendinti investicijas, žemėtvarkos ir teritorijų planavimo sprendimus, todėl kyla kokybės, efektyvumo ir viešųjų finansų panaudojimo tikslingumo rizika;
- intervencijos į nekilnojamojo turto rinką, pvz. didesnė nuomos rinkos stebėsena ar papildomas nekilnojamojo turto apmokestinimas gali sukelti rinkos iškraipymus bei sumažinti rinkos aktyvumą, taip didinant būsto kainą;
- siekiant užtikrinti pakankamą socialinio būsto fondo pasiūlą, šios būsto formos plėtrą gali riboti neigiamos stereotipinės nuostatos ar neapdairiai vykdoma plėtra, skatinanti socialinio būsto gyventojų atskirtį;
- įgyvendinamos inovacijos tvarumo srityje gali sukelti pernelyg didelę naštą būstą nuosavybėje turintiems namų ūkiams;

- trumpuoju laikotarpiu galimas neapibrėžtumas įtraukiant nevyriausybinio sektoriaus organizacijas pagal analizuotų užsienio valstybių pavyzdžius. Tinkamam NVO sektoriaus funkcionalumui būsto srityje reikalingas didelis gerųjų praktikų perėmimas, įgalinimas ir eksperimentavimo galimybių suteikimas;

Veiksmingiausias prieinamo būsto pasiūlą Lietuvoje užtikrinantis modelis Lietuvai derintų nekilnojamojo turto rinkoje teikiamą būsto pasiūlą bei prieinamo savivaldybės būsto intervencinį mechanizmą. Jo veikimą užtikrina aiškus nacionaliniu lygmeniu nustatomas teisinis ir finansinis modelis, kuriuo besivadovaudamos savivaldybės prisideda prie būsto pasiūlos įvertindamos vietos būsto poreikį bei įveiklindamos turimą žemę ar turtą. Prieinamo būsto fondo finansavimas yra struktūruojamas derinant viešąsias lėšas, skatinamąjį finansavimą, garantijas ir privačias investicijas, o ilgalaikis prieinamumas užtikrinamas per aiškias nuomos, atrankos, kainodaros ir būsto fondo išlaikymo sąlygas.

5. Efektyviausių ilgalaikių būsto prieinamumo strateginių krypčių ir intervencijų schema

Skyrius parengtas pagal 2.3.5. TS punktą. Siekiama atsakyti į pagrindinį vertinimo klausimą: „Kokios efektyviausios ilgalaikės būsto prieinamumo strateginės kryptys ir kokia efektyviausia intervencijų schema?“ Užduotis:

- Pateikti pasiūlymus / rekomendacijas / priemonių planus ilgalaikei būsto prieinamumo politikai gerinti ir tai įgyvendinti, atsižvelgiant į politinius, tarpinstitucinio / savivaldos bendradarbiavimo, ekonominius, socialinius, teisinius aspektus;
- Pasiūlyti būsto politikos strateginius tikslus, uždavinius, siekiamus rodiklius, reguliacines ir investicines priemones rodikliams pasiekti iki 2030 m., 2040 m., 2050 m., atsakingas institucijas.

Skyriuje pateikiama informacija parodo, kad Lietuvai veiksmingiausia ilgalaikė būsto prieinamumo intervencijų schema turėtų būti mišrus modelis, jungiantis prieinamo savivaldybės būsto instrumento sukūrimą, socialinio būsto fondo stiprinimą, nuomos rinkos skaidrinimą, savivaldybių žemės ir turto įveiklinimą, skatinamąjį finansavimą, viešojo ir privataus sektorių partnerystę, ne pelno ar riboto pelno būsto teikėjų įtraukimą ir nuoseklią būsto prieinamumo stebėseną. Šios intervencijos turi būti įgyvendinamos kaip tarpusavyje vienas kitą papildantys elementai, pirmiausia sprendžiant opiausias problemas, o vėliau, per priemonių įgyvendinimo tęstinumą, kuriant tvarią būsto prieinamumo sistemą Lietuvoje.

57 lentelė. Priemonių įgyvendinimo etapai

Laikotarpis	Etapas	Priemonės
Iki 2030 m.	Aktualiausių būsto prieinamumo problemų sprendimas	Prieinamo savivaldybės būsto instrumento sukūrimas, socialinio būsto fondo plėtra, finansinės priemonės, nuomos rinkos skaidrinimas, savivaldybių būsto poreikio planavimas, administracinių kliūčių mažinimas
Iki 2040 m.	Sisteminė būsto rinkos plėtra	Viešojo ir privataus sektorių partnerystės modeliai, savivaldybių žemės ir turto įveiklinimas, ne pelno būsto teikėjų įtraukimas, energinio efektyvumo didinimas, būsto pritaikymas individualiems poreikiams
Iki 2050 m.	Tvarios būsto prieinamumo sistemos sukūrimas	Integrali būsto prieinamumo stebėsenos sistema, subalansuota būsto pasiūla visose savivaldybių grupėse, ilgalaikis prieinamo būsto finansavimo modelis, nuoseklus būsto fondo atnaujinimas ir kokybės gerinimas

Šaltinis: sudaryta Konsultanto remiantis atlikta analize

5.1. Efektyviausi būsto įsigijimo ir nuomos modeliai

Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.5. punkto 5.1. papunkčio detalizuojančius klausimus:

- Kokie yra efektyviausi būsto įsigijimo ir nuomos modeliai prieinamumui didinti?
- Kokių priemonių reikia, kad šie modeliai būtų sėkmingai įgyvendinti Lietuvoje, atsižvelgiant į teisinę ir ekonominę aplinką?

Būsto politika turėtų būti orientuota taip, jog būsto prieinamumas būtų neutralus būsto naudojimo formos atžvilgiu (įsigijimo nuosavybėn ar nuomos), taip užtikrinant adekvačias su būstu išlaikymu susijusias išlaidas namų ūkiams pagal jų poreikius ir finansines galimybes nepaisant to, ar būstas yra įsigyjamas, ar nuomojamas.

BŪSTO NUOSAVYBĖS MODELIS. Lietuvos būsto struktūroje dominuojančią vietą užima būsto savininkai, kuriems būsto nuosavybė asocijuojasi su stabiliu apsirūpinimu būstu. Didelė būsto nuosavybės dalis Lietuvoje yra nulemta po 1990 m. vykusių privatizacijos programų, kuomet namų ūkiams buvo suteiktos galimybės

lengvatinėmis sąlygomis įgyti nuosavybę į gyvenamąjį būstą. Tai sudarė sąlygas plačiai paplisti būsto nuosavybei be finansinių įsipareigojimų kreditoriams. Kita vertus, per 30 metų susiformavusi nekilnojamojo turto rinka susiejo būsto įsigijimą su asmenų gaunamomis pajamomis, todėl didžiajai daliai ateityje būstą perkančių namų ūkių aktualios užtikrintos galimybės gauti būsto kreditą (hipoteką).

- **Prieinamas pirmojo būsto įsigijimas visoje šalies teritorijoje.** Valstybė taiko diferencijuotas ir tikslingas paramos priemones namų ūkiams, siekiantiems įsigyti pirmąjį būstą. Taikoma parama neturėtų būti skiriama tiems namų ūkiams, kurie ir be paramos galėtų gauti būsto paskolą nepatirdami neproporcingų išlaidų. Priemonių taikymas geografiniu atžvilgiu (didžiuosiuose šalies miestuose ir regionuose) turėtų būti proporcingas, siekiant atliepti tiek regioninės politikos tikslus, tiek paremti namų ūkius, kuriems būsto nuosavybė be valstybės paramos pradinio įnašo sukaupimui ar paskolos gavimui nėra galima.

- **Naujo, kokybiško būsto plėtra šalies miestuose.** Siektina, jog aukštą gyvenimo kokybę užtikrinantis būstas būtų vystomas ne tik ten, kur aktyviausiai veikia nekilnojamojo turto rinka, tačiau ir kituose šalies miestuose. Teritorijose, kuriose privatūs vystytojai nesiryžta vystyti nekilnojamojo turto projektų savarankiškai, tikslingas savivaldybės ir privataus sektoriaus bendradarbiavimas vystant mišrios nuosavybės daugiabučių namų projektus ar gyventojų iniciatyvos statytis įvairaus dydžio būstą jungtinės veiklos ar kooperatyvų pagrindu.

- **Parama statantiems savo būstą.** Siekiant paremti savarankiškai būstu apsirūpinančius gyventojus, tikslinga suteikti paramą žemės sklypo, namo projektavimo ar tvarkymo darbams, taip pat remti gyventojus, vystančius kolektyvinius būsto projektus jungtinės veiklos ar kooperatyvų pagrindu.

- **Ribojamas NT įsigijimas investiciniams tikslams.** Siekiant atsieti gyvenamojo būsto poreikiu grįstą paklausą nuo paklausos investiciniam būstui, tikslinga mažinti nekilnojamojo turto kaip investicijos paklausą, taikant progresinius NT mokesčio tarifus antrajam ir tolimesniam būstui.

BŪSTO PRIVAČIOJE NUOMOS RINKOJE MODELIS. Nepaisant Lietuvoje plačiai paplitusio būsto nuosavybės modelio, pastebimas ir didėjantis gyventojų apsirūpinimas būstu nuomos rinkoje. Nuomos rinka suteikia lankstesnio gyvenimo galimybę savarankišką gyvenimą pradedantiems namų ūkiams bei taip pat tiems, kuriems būsto įsigijimas yra sudėtingas, o parama socialiniam ar savivaldybės būstui nėra taikoma dėl stabilios socioekonominės padėties.

- **Sutartimis grįstas nuomininko ir nuomotojo santykis.** Siekiant padidinti nuomininkų gyvenimo nuomos sąlygomis saugumą, teisių užtikrinimą, nuomotojų patiriamą riziką dėl nuomininkų nemokumo ir teisingą konfliktų sprendimą, būtinas būsto nuomos sutartimi grįstas santykis tarp nuomos dalyvių, leidžiantis aiškiai apsibrėžti atsakomybes, terminus ir finansinius įsipareigojimus nepažeidžiant galiojančių Civilinio kodekso nuostatų. Valstybė taip pat sudaro sąlygas nuomininkų teisių gynimui suteikiant Vartotojų teisių apsaugos tarnybai kompetenciją svarstyti nuomos sutarčių laikymosi klausimus.

- **Saugus ir prieinamas būstas.** Svarbu užtikrinti nuomos kaip ramsčio būsto politikoje stabilumą besikliaunant aiškiu nuomos dalyvių santykių apibrėžtumu, ilgalaikės nuomos tame pačiame būste galimybėmis, nuomos kainos nuspėjamumu.

- **Skaidri nuomos rinka.** Valstybės institucijos – ministerijos, VMI, savivaldybės – bendradarbiauja siekdamos mažinti šešėlį ir mokesčių už nuomos pajamas slėpimą. Siekiant pritraukti nuomotojus registruoti nuomos sutartį, svarstytina taikyti verslo liudijimo lengvatas.

- **Privatus būsto fondas kaip strateginis rezervas.** Gyventojai skatinami įveiklinti nenaudojamą ar netvarkingą būstą ir panaudoti jo ekonominį potencialą privačioje nuomos rinkoje, taip užtikrinant didelę būsto pasiūlą būsto nuosavybėje negyvenantiems namų ūkiams.

SAVIVALDYBIŲ UŽTIKRINAMO PRIEINAMO NUOMOJAMO BŪSTO MODELIS. Šiuo metu savivaldybės Lietuvoje teikia paramą būsto nepriteklių jaučiantiems namų ūkiams, tačiau siekiant užtikrinti platesnės visuomenės

apsirūpinimo būstu tikslus, būtinas savivaldybių įgalinimas aprūpinant būstu ten, kur neveikia rinkos mechanizmai.

Socialinio būsto modelis. Socialinis būstas – tai valstybės paramos būstu forma labiausiai pažeidžiamiems namų ūkiams, kurių galimybės apsirūpinti būstu savarankiškai yra itin sudėtingos. Socialinis būstas yra dalis valstybės teikiamos paramos gyventojams, kuriems itin svarbus stabilumas bei galimybė gyventi oriomis sąlygomis kokybiškame būste. Savivaldybės palaiko pakankamą socialinio būsto fondą, siekdamos aprūpinti prašymus teikiančius gyventojus.

- Socialinis būstas nėra atskirtas nuo kitų būsto formų, o integruotas tarp visų gyventojų, siekiant užtikrinti bendruomenių tvarumą.
- Į tikslinę socialinę paramą gaunančių gyventojų būsto aprūpinimą taip pat įtraukiamas nevyriausybinis sektorius, gebantis pritaikyti inovatyvius ir įtraukius būsto sprendimus ir derinti būsto ir socialinių paslaugų teikimą.

Savivaldybės būsto modelis. Savivaldybės aktyviai dalyvauja būsto rinkoje formuodamos būsto fondą savivaldybės nuosavybėje, kuris gali būti panaudojamas suteikti būstą specialistams ar kitoms tikslinėms grupėms arba kaip strateginis rezervas nelaimių atveju. Savivaldybės būstas tarnauja kaip trumpo ar vidutinio laikotarpio priemonė, skirta išspręsti aktualias apsigyvendinimo savivaldybėje problemas ir užtikrinanti stabilumą namų ūkiams.

- Savivaldybės yra suinteresuotos efektyviu nekilnojamojo turto valdymu ir jo pritaikymu būsto reikmėms siekdamos pritraukti specialistus ar aprūpinti būstu tikslines gyventojų grupes.
- Siekdamos prieinamo ir kokybiško būsto plėtros gyvenvietėse, savivaldybės bendradarbiauja su privačiu sektoriumi, vysto projektus siekdamos pasinaudoti investicijų programų ar skatinamojo finansavimo institucijų teikiamomis galimybėmis.
- Savivaldybės integruoja būsto ir teritorijų planavimo politiką siekdamos efektyviai panaudoti laisvos valstybinės žemės plotus ar regeneruoti apleistas ar nenaudojamas teritorijas prieinamo būsto pasiūlos didinimui.

STUDENTŲ IR JAUNIMO APGYVENDINIMO MODELIS. Jauni žmonės – grupė, kuri reikšmingą laiko dalį skiria studijoms ar profesiniam ugdymui, tačiau susiduria su būsto prieinamumo problemomis dėl nepastovių pajamų ir aukštų nuomos kainų. Tikslinėms jaunimo grupėms taikomos priemonės įtraukia aukštojo mokslo ir profesinio rengimo įstaigas, savivaldybes, siekiant užtikrinti pakankamą vietų bendrabučiuose skaičių bei galimybę nuomotis būstą už prieinamą kainą kompensuojant dalį rinkos kainos ar įgyvendinant inovatyvius būsto modelius, tokius kaip gyvenimo tarp skirtingų kartų ar bendruomeniško gyvenimo namuose.

5.1.1. Teritorijos naujų būstų statybai ir valstybės / savivaldybių įsitraukimo į statybą mastas

Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.5. punkto 5.4. papunkčio detalizuojančius klausimus:

- Kuriose teritorijose ir kokiu mastu valstybė / savivaldybės turėtų prisidėti prie naujo būsto statybos?
- Kaip užtikrinti, kad būsto prieinamumo didinimas vyktų strategiškai, išvengiant rinkos iškraipymų?
- Kokių priemonių reikėtų, siekiant subalansuoti būsto pasiūlą tarp didmiesčių, regionų ir priemiesčių zonų?

Atsižvelgiant į skirtingą nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą skirtingose Lietuvos vietovėse, tikslinių grupių pasiskirstymą bei patiriamas prieinamo būsto paklausos ir pasiūlos problemas savivaldybėse, aptariami būsto įsigijimo ir nuomos modeliai teritoriniu atžvilgiu ir formuojamos gairės valstybės įsitraukimui remiantis savivaldybių grupių problematika.

BŪSTO NUOSAVYBĖS MODELIS. Tiek Lietuvos didžiuosiuose miestuose, tiek mažesniuose miestuose (savivaldybių centruose) ar kaimo vietovėse būsto struktūroje dominuoja būsto savininkai.

Didžiuosiuose miestuose, kurie yra pagrindiniai gyventojų traukos centrai, nuosavas būstas išliks pagrindinė būsto forma, tačiau jo prieinamumą mažina sparčiai augančios būsto kainos. Aktyvios nekilnojamojo turto rinkos sąlygomis būsto prieinamumą įsigyjant būstą didintų reikšmingas būsto statybai skirtų sklypų pasiūlos padidėjimas, paklausos investiciniams tikslams įsigyjamo būsto, kuri šiuo metu sudaro didelę dalį bendros būsto paklausos, mažinimas.

Žiedinėse savivaldybėse šiuo metu vyksta intensyvi nuosavo būsto plėtra vienbučių ar dvibučių namų naujai urbanizuojamose teritorijose, tačiau ši į išorę orientuota plėtra kelia iššūkių didžiųjų šalies miestų bei žiedinių savivaldybių susisiekimo tinklui, viešųjų paslaugų teikimui, būtinos inžinerinės ir socialinės infrastruktūros plėtrai ir sklaidai priemiestinėse teritorijose. Dėl šios priežasties svarbu įgyvendinti tvarų užstatytų teritorijų vystymą, siekiant koncentruoti intensyvesnės plėtros ir naujų būsto projektų urbanistiniuose centruose skatinimą.

Mažosiose, pramoninių miestų ir aplinkinėse savivaldybėse būsto įsigijimą mažina kokybiško būsto pasiūla bei mažesnės gaunamos namų ūkių pajamos. Atsižvelgiant į tai, jog nekilnojamo turto rinkos aktyvumas šiose savivaldybėse yra mažas, o santykinis gyventojų būsto keitimas yra mažesnis dėl didelės savarankiškai kaimo vietovėse gyvenančių gyventojų dalies ir vyresnis jų amžius lemia, jog trūksta papildomo kokybiško ir patrauklaus būsto rezervo.

- Šios prielaidos leidžia teigti, jog naujo būsto plėtra yra **tikslinga savivaldybių centruose**. Kita vertus, taikomos priemonės turėtų būti orientuotos į proporcingą paramą naujus nekilnojamojo turto projektus vystančiam verslui, siekiant paskatinti statybų ekonominę veiklą ir naudą savivaldybei.
- Parama taip pat turėtų pagelbėti savarankiškai būstą statantiems gyventojams, kita vertus, ji turėtų būti tikslinga ir paremti tuos namų ūkius, kuriems būsto nuosavybės be valstybės paramos nebūtų prieinama.

Atitinkamai, siekiant nesukelti rinkos iškraipymų ar perkaitimo rinkai patraukliose vietovėse, tokiose kaip didieji miestai ar kurortinės teritorijos, ypatingas dėmesys turi būti skiriamas investicinio būsto ar jo įsigijimo spekuliaciniais tikslais ribojimui. Atsižvelgiant į tai, jog esamos finansinės paskatos jau riboja paramą būsto įsigijimui didžiuosiuose miestuose ir kai kuriose kurortinėse vietovėse, vietinių gyventojų aprūpinimą būstu tikslinga skatinti vystant savivaldybės būsto modelį.

BŪSTO PRIVAČIOJE NUOMOS RINKOJE MODELIS. Nepaisant Lietuvoje plačiai paplitusio būsto nuosavybės modelio, pastebimas ir didėjantis gyventojų apsirūpinimas būstu nuomos rinkoje. Nuomos rinka suteikia lankstesnio gyvenimo galimybę savarankišką gyvenimą pradedantiems namų ūkiams. Kita vertus, egzistuoja dideli nuomos kainos skirtumai tarp didžiųjų miestų ir kitų savivaldybių.

Didžiuosiuose miestuose nuomos rinkos reikšmė vis didės ilguoju laikotarpiu, todėl svarbu skatinti legalios nuomos plėtrą ir nuomininkų teisių apsaugą.

- Didėjant nuomos svarbai, reikia užtikrinti, jog nuomininkai galėtų pasikliauti stabilia nuomos forma, suteikiant jiems pagalbą sprendžiant kylančius konfliktus ir siekiant išvengti dažno kraustymosi dėl vienašališko kontraktų nutraukimo, nepagrįstų kainų šuolių, nuomojamo būsto panaudojimo trumpalaikei nuomai. Tai taip pat leistų užtikrinti gyvenamųjų rajonų bendruomenių gyvybingumą valdant neigiamą gentrifikacijos procesų įtaką.
- Didžiuosiuose miestuose itin svarbu efektyviai valdyti trumpalaikei nuomai skirto būsto pasiūlą, siekiant, jog kuo mažiau būsto iš ilgalaikės nuomos būtų siūloma trumpalaikei nuomai.
- Taip pat taikoma parama būsto įveiklinimui, pastatų atnaujinimui ar netvarkingo, pasenusio būsto remontui, ypatingai masinės statybos daugiabučių rajonuose, gali padėti padidinti nuomojamo būsto pasiūlą.

Kurortinėse savivaldybėse, kur nekilnojamojo būsto rinka yra aktyvi, nuomos rinka yra aktuali sezoniniams darbuotojams trumpuoju ar vidutiniu laikotarpiu bei vietiniams gyventojams ilguoju laikotarpiu. Kurortinių

savivaldybių atveju yra itin svarbu efektyviai valdyti trumpalaikei nuomai skirto būsto pasiūlą, siekiant, jog kuo mažiau būsto iš ilgalaikės nuomos būtų siūloma trumpalaikei nuomai.

Žiedinėse savivaldybėse patiria mažesnį nuomos rinkoje svarbą bei spaudimą iš trumpalaikės nuomos sektoriaus, tačiau nekilnojamojo turto plėtra bei prasto būsto įperkamumo didžiuosiuose miestuose gali didinti paklausą nuomos sektoriuje. Taikoma parama būsto įveiklinimui, pastatų atnaujinimui ar netvarkingo, pasenusio būsto remontui gali padėti padidinti nuomojamo būsto pasiūlą.

Pramoninių miestų, aplinkinėse ir mažosiose savivaldybėse privataus būsto nuoma turi mažesnę reikšmę nei didžiuosiuose miestuose, tačiau turi reikšmę siekiant suteikti būstą į savivaldybes atvykstantiems specialistams trumpuoju bei vidutiniu laikotarpiu. Kita vertus, šiose savivaldybėse fiksuojamas didžiausias namų ūkiams tenkančio būsto skaičius reiškia, jog egzistuoja būsto pasiūlos rezervas, kuris gali būti panaudojamas nuomai rinkos sąlygomis.

Visose savivaldybėse tikslinga taikyti paramą būsto įveiklinimui, pastatų atnaujinimui ar netvarkingo, pasenusio būsto remontui, taip didinant privataus būsto fondo naudojimo efektyvumą jį išnuomojant. Šio tikslo galima siekti ir efektyvesnio esamo būsto fondo panaudojimo pagrindu, vyresniems gyventojams susimažinant būsto poreikius ir didesnio ploto būstą pasiūlant nuomos rinkai.

SAVIVALDYBIŲ UŽTIKRINAMO PRIEINAMO NUOMOJAMO BŪSTO MODELIS. Greta socialinio būsto plėtros, kuria siekiama užtikrinti kuo geresnį teisę į socialinį būstą turinčių gyventojų aprūpinimą, savivaldybių valdomo prieinamo būsto modelio plėtra yra naujausia ir aktualiausia savivaldybėms.

Poreikis socialiniam būstui yra ganėtinai panašus visose šalies savivaldybėse, naudotojų grupę aiškiai apibrėžia nacionaliniai įstatymai, tuo tarpu siūlomas modelis leistų savivaldybėms lanksčiau pasirinkti savivaldybių būsto tikslines grupes. Taip pat tarp savivaldybių reikšmingai skiriasi būsto fondo plėtros kaštai, kadangi didžiųjų miestų ir kurortų savivaldybėse būsto fondo plėtra įsigyjant būstą yra gerokai brangesnė, lyginant su kitomis savivaldybėmis, todėl savivaldybės turėtų taikyti panašias strategijas, kaip ir vystant savivaldybių būsto fondo plėtrą.

- **Mažosioms, pramoninių miestų ir aplinkinėms savivaldybėms** tikslinga aktyviai įsitraukti į būsto pasiūlą tais atvejais, kai nekilnojamojo būsto rinka yra vangi, o naujų projektų atsiperkamumas yra mažas. Savivaldybės ir socialinio būsto plėtrą tikslinga derinti su naujai statomo būsto plėtra, kai savivaldybėse plečiasi naujos pramonės įmonės bei su esamo savivaldybių turto tinkamu išnaudojimu ir konversija (pritaikymu gyvenamajai paskirčiai).
- **Kurortinėms savivaldybėms** savivaldybių ir socialinio būsto plėtra gali užtikrinti stabilų būstą vietiniams gyventojams sąlygomis, kai būsto paklausą sudaro ne tiek vietos, tačiau ir kitų savivaldybių gyventojai, siekdami įsigyti būstą investicijai. Šioms savivaldybėms itin tikslinga išnaudoti turimo nekilnojamojo turto pertvarkymą ar konversiją.
- **Didiesiems miestams** yra itin svarbu išnaudoti teritorijų planavimo teisinės bazės siūlomas priemones, kurios leistų užtikrinti savivaldybės būsto plėtrą privačiam sektoriui vystant naujus NT projektus, kadangi savarankiškas būsto vystymas yra itin brangus. Galimybė gyventi savivaldybės būste turi būti suteikta tiems tiksliniams namų ūkiams, kurie susiduria su didžiausia būsto išlaikymo (įsigijimo, nuomos) kaštų našta, tačiau nepretenduoja į socialinio būsto nuomą. Savivaldybių ir socialinis būstas turėtų būti vystomas visose miesto dalyse, siekiant išvengti segregacijos rizikos.
  Taip pat didiesiems miestams aktualūs studentų ir jaunimo apgyvendinimo poreikiai, kuriuos įgyvendina aukštosios ir profesinės mokyklos kartu su savivaldybėmis ir/ar nevyriausybiniu sektoriumi, siekiant taikyti inovatyvius modelius.
- **Žiedinėms savivaldybėms** savivaldybės būsto plėtra gali būti tinkamas instrumentas, siekiant paskatinti jau susiformavusių urbanistinių centrų augimą.

Savivaldybių ir socialinio būsto plėtros įgyvendinimas sietinas su įvairiais plėtros modeliais. Siekiant vengti ekonomiškai neefektyvaus būsto statybos viešųjų pirkimų būdu, savivaldybėms siūloma išnaudoti šiuo metu disponuojamą turtą – valstybinės žemės sklypus, savivaldybių ir patikėjimo teise valdomus pastatus, siekiant paskatinti privataus sektoriaus projektų vystymą užtikrinant dalį naujai pastatomo būsto savivaldybių ir socialinio būsto fondui.

Taip pat svarbu užtikrinti, jog savivaldybės ar socialinio būsto projektai nebūtų vystomi atokiose lokacijose ar kitaip atskirti nuo kitų gyvenamųjų erdvių, siekiant išvengti savivaldybių ir socialinio būsto ir jų gyventojų stigmatizacijos.

Siūlydamos tikslinę paramą turimo būsto pertvarkymui, savivaldybės gali įgyvendinti ne tik tiesioginius būsto politikos tikslus užtikrindamos nuomojamą būstą už prieinamą kainą numatytoms tikslinėms grupėms, tačiau ir kartu įgyvendinti kvartalinės ir pastatų renovacijos, socialinius, užimtumo ir ekonominius tikslus.

Savivaldybėms aktualus jų valdomų įmonių, administruojančių būstą, įgalinimas dalyvauti ir įgyvendinti savivaldybių būsto politiką, telkiant nekilnojamojo turto ir projektų administravimo kompetencijas, siekiant išnaudoti viešųjų finansų ar skatinamojo finansavimo siūlomas galimybes. Taip pat svarbu skatinti bendradarbiavimą su nevyriausybiniu sektoriumi (socialinės paramos organizacijomis, jungtinės veiklos ar kooperatyvų pagrindu būstą vystantiems kolektyvams) siekiant inovatyvių modelių išbandymo suteikiant palankias sąlygas pilotiniams projektams.

Kryptinga išlaikyti kompaktišką ir tvarų vystymąsi, skatinant jau esamų urbanistinių centrų gyvybingumą, išnaudojant šiuo metu neefektyviai naudojamas teritorijas, siekiant išvengti urbanistinės driekos ir priemiesčių augimo. Tam reikalinga aktyvi savivaldybės teritorijų planavimo politika, kuri numatytų valdomos valstybinės žemės poreikį būsto plėtrai naujos statybos ar teritorijų regeneracijos būdu bei išnaudotų turimus žemės resursus kaip svertą siekiant prieinamo būsto plėtros.

BŪSTAS KAIP INVESTICIJŲ IR DARBO JĖGOS PRITRAUKIMO PRIEMONĖ. Remiantis 2022-2030 m. Regionų plėtros programa[421], regionų patrauklumas siejamas su ekonominio potencialo stiprinimu, investicinės aplinkos gerinimu, kokybiškų darbo vietų kūrimu, viešųjų paslaugų prieinamumu ir gyvenimo kokybe. Šiame kontekste būstas galėtų būti suprantamas kaip svarbi regiono ekonominės ir socialinės infrastruktūros dalis, sudaranti sąlygas žmonėms ne tik atvykti, bet ir įsitvirtinti konkrečioje savivaldybėje ar regione. Todėl tinkamo ir įperkamo būsto prieinamumas gali padėti pritraukti ir išlaikyti darbuotojus bei trūkstamus specialistus, mažinti jų išvykimo riziką ir kartu stiprinti teritorijos patrauklumą investuotojams. Vien darbo vietų sukūrimo nepakanka, jei darbuotojai neturi galimybių įsikurti netoli jų, todėl būsto pasiūla turėtų būti vertinama kaip svarbi investicijų pritraukimo ir darbo jėgos išlaikymo sąlyga.

Panašios prielaidos atsispindi ir regionų plėtros planuose, kuriuose investicinis patrauklumas siejamas su darbo vietų kūrimu, darbuotojų prieinamumu, susisiekimu, gyvenimo kokybe ir gyvenamosios aplinkos patrauklumu. Vis dėlto pats būstas, ypač įperkamas ar darbuotojams skirtas būstas, šiuose dokumentuose paprastai nėra tiesiogiai įvardijamas kaip investicijų ir darbo jėgos pritraukimo priemonė. Taigi būsto reikšmė dažniausiai gali išryškėti netiesiogiai – kaip viena iš sąlygų, lemiančių regiono gebėjimą pritraukti ir išlaikyti gyventojus, darbuotojus bei investuotojus.

Remiantis atskirų regionų planavimo dokumentais[422], būsto priemonių taikymo pagrįstumas skirtinguose regionuose nėra vienodas ir turėtų būti vertinamas kompleksiškai, atsižvelgiant į investicijų pritraukimo mastą, kvalifikuotos darbo jėgos trūkumą, demografines tendencijas, gyventojų mobilumą ir vietos būsto pasiūlą. Analizuotuose Šiaulių, Telšių, Panevėžio, Marijampolės ir Tauragės regionų bei dalyje jų savivaldybių planavimo dokumentuose nustatyti konkretūs veiksmai, skirti investicinei aplinkai gerinti ir ekonominei veiklai reikalingai infrastruktūrai plėtoti. Papildomi veiksmai numatyti Kauno regiono savivaldybių dokumentuose, Jonavos rajone.

Šiaulių regione investicijų infrastruktūra geriausiai išvystyta Šiaulių mieste ir Akmenės rajone, kur veikia laisvosios ekonominės zonos, o Šiauliuose – beveik užpildytas pramoninis parkas. Šios teritorijos stiprina regiono patrauklumą investuotojams, skatina pramonės plėtrą ir naujų darbo vietų kūrimą. Telšių regione konkretūs pramoninių ir investicinių teritorijų vystymo veiksmai numatyti Mažeikių, Plungės, Telšių rajonų ir

[421] LR vidaus reikalų ministerija. 2022-2030 metų regionų plėtros programa. Prieiga internetu: https://vrm.lrv.lt/lt/administracine-informacija/planavimo-dokumentai-2/pletros-programos/2022-2030-metu-regionu-pletros-programa/

[422] LR vidaus reikalų ministerija. Patvirtinti regionų plėtros planai. Prieiga internetu: https://vrm.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/regionu-pletra/regionu-pletros-planai/patvirtinti-regionu-pletros-planai/

Rietavo savivaldybėse, tačiau atskirų projektų mastas skiriasi. Kauno regiono plėtros plane numatyta mažinti užimtumo netolygumus, didinti pridėtinę vertę, gerinti darbo vietų ir viešųjų paslaugų pasiekiamumą bei plėtoti viešąją infrastruktūrą. Be to, Jonavos rajone numatytas verslo paskirties sklypo vystymas Venecijos kaime[423], siekiant didinti investicinį patrauklumą. Panevėžio regione didžiausia investicijų, pramonės ir inovacijų koncentracija vyrauja Panevėžio mieste, kuriame investicijų pritraukimas siejamas su LEZ, pramonės, inovacijų bei inžinerinių ir technologinių kompetencijų stiprinimu. Taip pat Panevėžio rajone veikia 12,4 ha Ramygalos pramonės parkas. Vilniaus regiono plėtros plane investicijų ir ekonominio aktyvumo skatinimas daugiausia grindžiamas netiesioginėmis priemonėmis, tokiomis kaip funkcinės zonos plėtra, regioninio susisiekimo gerinimas, teritorijų konversija bei viešųjų paslaugų ir darbo vietų pasiekiamumo didinimas. Klaipėdos regione šios integruotos teritorijų ir gyvenamosios aplinkos gerinimo priemonės derinamos su jau išplėtota tiesiogine investicine infrastruktūra – Klaipėdos LEZ, uostu ir kitais pramonės bei logistikos objektais.

58 lentelė. Galimas investicijų ir teritorinės plėtros poveikis būsto poreikiui

Regionas / savivaldybė	Dokumentas / iniciatyva	Planuojama priemonė	Numanomas poveikis	Aktualios grupės	Galimas poveikis būsto rinkai
Vilniaus miestas, Vilniaus ir Trakų rajonai	2024–2029 m. Vilniaus miesto tvarios plėtros strategija[424], apimanti Vilniaus miesto ir dalį aplinkinių Vilniaus bei Trakų rajonų teritorijas.	Gyvenamųjų rajonų aplinkos gerinimas, žaliųjų viešųjų erdvių kūrimas, švietimo ir sveikatos paslaugų infrastruktūros plėtra, geresnis paslaugų prieinamumas periferinėse teritorijose.	Didesnis priemiesčių ir gyvenamųjų rajonų patrauklumas; mažesnis poreikis kasdien vykti į miesto centrą; geresnės sąlygos šeimoms ir kvalifikuotiems darbuotojams įsikurti visoje funkcinėje zonoje. Strategijoje tiesiogiai numatomas gyvenamųjų rajonų patrauklumo ir gyvenamosios aplinkos kokybės didinimas.	Jaunos šeimos, Vilniuje dirbantys priemiesčių gyventojai, viešųjų paslaugų darbuotojai, aukštos kvalifikacijos specialistai, iš kitų regionų ar užsienio atvykstantys darbuotojai.	Gerėjanti gyvenamoji aplinka ir paslaugų prieinamumas gali didinti būsto paklausą atnaujinamuose rajonuose ir priemiestinėse teritorijose. Būsto politikos požiūriu tai pagrindžia poreikį derinti gyvenamųjų teritorijų plėtrą su švietimo, sveikatos, viešųjų erdvių ir susisiekimo infrastruktūra.
Kauno regiono funkcinė zona: Birštonas, Jonavos r., Kauno r., Kėdainių r., Kaišiadorių r., Prienų r. ir Raseinių r.	2024–2029 m. Kauno regiono funkcinės zonos strategija[425], Tvarios Kauno miesto plėtros 2024–2029 metų strategija[426]	Švietimo, sveikatos, turizmo, žaliosios ir susisiekimo infrastruktūros plėtra bei bendras paslaugų organizavimas tarp savivaldybių.	Geresnis viešųjų paslaugų prieinamumas ir gyvenamosios aplinkos patrauklumas ir kokybė.	Jaunos šeimos, Kauno mieste ir priemiesčiuose dirbantys gyventojai, pramonės, logistikos, technologijų ir paslaugų sektorių darbuotojai, mokiniai ir studentai.	Infrastruktūros ir paslaugų plėtra gali didinti būsto paklausą priemiesčiuose ir mažesnėse savivaldybėse; siekiant pritraukti darbo jėgą, ją tikslinga derinti su įperkamo, nuomojamo ir specialistams skirto būsto pasiūla.

[423] ES investicijų interneto svetainė. Verslo sklypo vystymas Venecijos k., Jonavos rajone. Prieiga internetu: https://esinvesticijos.lt/sutartys/verslo-sklypo-vystymas-venecijos-k-jonavos-rajone

[424] Vilniaus miesto savivaldybė. 2024–2029 m. Vilniaus miesto tvarios plėtros strategija. Prieiga internetu: https://vilnius.lt/savivaldybe/finansai-ir-turtas/20242029-m-vilniaus-miesto-tvarios-pletros-strategija

[425] ES investicijų interneto svetainė. 2024–2029 m. Kauno regiono funkcinės zonos strategija. Prieiga internetu: https://www.esinvesticijos.lt/dokumentai/2024-2029-m-kauno-regiono-funkcines-zonos-strategija

[426] Kauno regiono plėtros taryba. Teritorinės strategijos. Prieiga internetu: https://kaunoregionas.lt/regiono-pletra/teritorines-strategijos/

Jurbarko r., Pagėgių, Šilalės r. ir Tauragės r. savivaldybės	2023–2029 m. „Tauragė+“ funkcinės zonos strategija[427]	Bendras viešųjų paslaugų prieinamumo gerinimas, savivaldybių konkurencingumo stiprinimas, palankių sąlygų privačioms investicijoms ir darbo vietoms kurti sudarymas; veiksmai planuojami neapsiribojant administracinėmis ribomis.	Didesnis regiono investicinis patrauklumas, prielaidų naujoms darbo vietoms kurtis sudarymas, geresnis darbo vietų ir paslaugų pasiekiamumas, patrauklesnės sąlygos gyventojams ir šeimoms.	Vietos gyventojai, šeimos su vaikais, investuotojai, verslo atstovai, viešųjų paslaugų naudotojai.	Investicijų augimas gali didinti darbuotojams tinkamo nuomojamo būsto poreikį, o geresnis regioninis susisiekimas – sudaryti sąlygas gyventi vienoje savivaldybėje ir dirbti kitoje. Savivaldybių nuomos būstas specialistams ar apleistų pastatų pritaikymas būtų papildomos priemonės, nenumatytos strategijoje.
Kauno ir Panevėžio miestai bei aplinkinės teritorijos	„Rail Baltica“ projektas[428;429]	Europinės vėžės elektrifikuoto geležinkelio, Kauno ir Panevėžio mazgų, tarptautinių keleivių stočių, regioninių stočių, inžinerinių statinių ir infrastruktūros priežiūros depų plėtra.	Gerėja Kauno ir Panevėžio tarptautinis bei regioninis pasiekiamumas, stiprėja jų, kaip logistikos, gamybos, transporto ir verslo centrų, investicinis patrauklumas; didėja statybos, inžinerijos, geležinkelių priežiūros, transporto ir logistikos darbuotojų poreikis.	Statybos darbuotojai, inžinieriai, geležinkelių infrastruktūros priežiūros specialistai, logistikos ir transporto darbuotojai, gamybos įmonių darbuotojai, tarptautinių įmonių specialistai ir iš kitų regionų atvykstantys darbuotojai.	Statybų metu gali augti laikino būsto, o pradėjus veikti infrastruktūrai – ilgalaikės nuomos paklausa. Būsto plėtrą tikslinga derinti su stotimis, LEZ ir viešojo transporto jungtimis.

Šaltinis: parengta Konsultanto

Apibendrinant, būstas turėtų būti vertinamas ne tik kaip socialinės politikos sritis, bet ir kaip viena iš regionų ekonominio konkurencingumo, investicijų pritraukimo ir darbo jėgos išlaikymo priemonių. Šiame kontekste svarbu vertinti ne tik bendrą būsto poreikį savivaldybėse, bet ir papildomą poreikį, kuris gali atsirasti dėl planuojamos ekonominės ir teritorinės plėtros bei augančio darbuotojų ir specialistų poreikio. Tokiose teritorijose gali didėti įperkamo, nuomojamo, specialistams skirto ar laikino būsto poreikis, aktualus tiek privataus, tiek viešojo sektoriaus darbuotojams. Todėl investicijų ir regioninės plėtros priemonės turėtų būti planuojamos kartu su būsto, susisiekimo ir viešųjų paslaugų infrastruktūros sprendimais. Toks integruotas požiūris galėtų padėti ne tik pritraukti ir išlaikyti darbuotojus bei specialistus, bet ir sudaryti sąlygas jiems įsikurti savivaldybėje ilgesniam laikui, taip mažinant demografinius nuostolius ir stiprinant regionų patrauklumą.

[427] Tauragės regiono plėtros taryba. Funkcinės zonos strategija. Prieiga interetu: https://tauragesregionas.lt/planavimo-dokumentai/funkcines-zonos-strategija/

[428] LTG Infra. „68 km naujų „Rail Baltica“ ruožų: sėkmingai užbaigti Kauno–Panevėžio liniją reikės bent 4 patikimų rangovų“. Prieiga internetu: https://ltginfra.lt/naujienos/2025-05-26-68-km-nauju-rail-baltica-ruozu/

[429] „Rail – Baltica“ projekto puslapis. Prieiga internetu: https://rail-baltica.lt/

5.2. Efektyviausios reguliacijos ir paskatos investuoti į prieinamą ir tvarų būstą

Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.5. punkto 5.2. ir 5.6. papunkčių detalizuojančius klausimus:

- Kaip efektyviausiai reguliuoti ir skatinti investicijas į prieinamą būstą?
- Kokie finansiniai instrumentai galėtų pritraukti daugiau privačių investicijų į prieinamą būsto sektorių?
- Kokie reguliaciniai pokyčiai padėtų užtikrinti didesnį investuotojų įsitraukimą, nekeičiant rinkos pusiausvyros?
- Kaip strategiškai skatinti inovacijas ir tvarumo priemones būsto politikoje?
- Kokie mechanizmai padėtų integruoti energinio efektyvumo, tvarumo ir kokybės standartus prieinamo būsto projektuose?
- Kaip užtikrinti, kad inovatyvūs sprendimai prisidėtų prie ilgalaikio būsto prieinamumo didinimo, išlaikant socialinį ir ekonominį tvarumą?

Vienas svarbiausių būsto prieinamumo didinimo veiksnių yra pakankamas privačių investicijų mastas gyvenamojo būsto sektoriuje, tačiau praktikoje būsto vystytojai dažnai susiduria su reikšmingomis finansinėmis ir reguliacinėmis kliūtimis, kurios mažina projektų ekonominį patrauklumą, o viešieji subjektai, siekiantys finansuoti socialinio ar savivaldybių būsto projektus, susiduria su ribotais viešaisiais ištekliais. Prieinamo būsto projektams dažniausiai nepakanka vien paskolų, nes nuomos ar pardavimo kainos turi išlikti prieinamos, o statybos, žemės ir skolinimosi kaštai yra dideli. Dėl šių priežasčių skiriamos priemonės apima tiek stabilų ir grąžintiną finansavimą, tiek negrąžintiną paramą.

Europos Komisijos komunikate (Europos įperkamo būsto plane) akcentuojama būtinybė didinti prieinamo būsto finansavimą įveiklinant kuo platesnį investicijų į būstą šaltinių potencialą. Tarp tokių finansavimo išteklių plėtros išskirtinos:

- didėjančios finansavimo galimybės skatinamojo finansavimo institucijų (tarptautinių investicinių bankų, nacionalinės plėtros bankų) palaikomomis priemonėmis;
- viešojo ir privataus sektorių partnerystė;
- atnaujintos valstybės pagalbos taisyklės ne tik socialinio, bet ir kito prieinamo būsto statybai;

EUROPOS KOMISIJOS PRIEINAMO BŪSTO PLANO FINANSAVIMO, SKIRTO PRIEINAMO BŪSTO PLĖTRAI, STRUKTŪRA. Prieinamo būsto fondo plėtrai Europoje didėjančią reikšmę turi tarptautinis plėtros kapitalas, suteikiantis finansavimą viešiesiems subjektams lengvatine forma. Tarp šių institucijų paminėtini Europos investicijų bankas (EIB), Europos rekonstrukcijos ir plėtros bankas (ERPB), Europos Tarybos vystymo bankas (ETVB), nacionaliniai ir regioniniai skatinamojo finansavimo bankai. Europos būsto prieinamumo politikos įgyvendinimui nacionaliniai ir regioniniai skatinamojo finansavimo bankai iki 2029 m. sieks investuoti 375 mlrd. Eur investicijoms į socialinį, įperkamą ir tvarų būstą. Taip pat pabrėžtina išaugusi EIB grupės, ETVB ir ERPB institucijų parama[430].

Pavyzdžiui, ES valstybėse narėse taikomų gerųjų praktikų – tiek institucinės struktūros, tiek finansavimo modelių srityse, kurios derina dotacijas su grąžinamosiomis finansavimo formomis (įskaitant viešąjį ir privatų finansavimą), perkėlimas gali būti pritaikytas naudojant ES sanglaudos politikos fondus kartu su Europos investicijų banko grupe (EIBG), nacionaliniais plėtros bankais ir institucijomis, privataus finansavimo priemonėmis, ekspertizės sklaida pagal numatomas finansinių priemonių galimybes (įskaitant per programą „InvestEU“). Numatoma teikti ir techninę paramą būsto reformų rengimui ir įgyvendinimui[431].

[430] EK Komunikatas, 18 psl.
[431] EK darbinis dokumentas „Model for Financial instruments and grants with co-financing from the EIBG and others for affordable housing“, 2025, p. 4

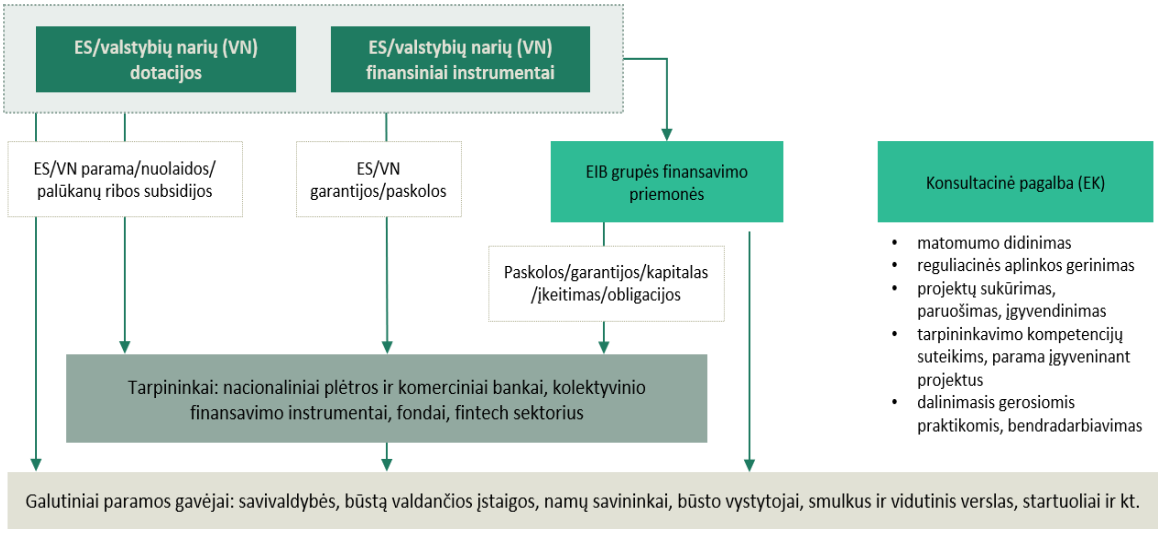
Akcentuojamas toks ES, nacionalinių ir vietos valdžios lygmens būsto politikos tikslų įgyvendinimo finansavimas derinant ES struktūrinę paramą, investicinį kapitalą bei kitus išteklius:

- **Paramą teikiančios institucijos (ES ar valstybės narės)**, finansiniai tarpininkai arba projektų vykdytojai gali skolintis iš EIB, nacionalinių plėtros bankų ir kitų tarptautinių finansų institucijų, siekdami bendrai finansuoti sanglaudos politikos fondų lėšas. Kai kuriais atvejais šis finansavimas gali būti naudojamas ir kaip nacionalinio bendrojo finansavimo dalis programose.
- **Finansiniai tarpininkai** gali finansuoti visą finansinių produktų apimtį, o sanglaudos politikos fondų lėšos gali būti teikiamos dotacijų forma – vienos arba dviejų operacijų būdu pagal Bendrųjų nuostatų reglamentą (BNR) veikiančius fondus ir kitus taikytinus ES teisės aktus.
- Be sanglaudos politikos fondų ir kitų ES bei nacionalinių dotacijų, **viešosios institucijos ir projektų vykdytojai** gali teikti įnašus natūra, įskaitant žemės sklypus, taip prisidėdami prie būsto prieinamumo užtikrinimo.
- Taip pat gali būti kuriamos **finansinės priemonės**, įskaitant specializuotus investicinius ir infrastruktūros fondus, skirtus šioms lėšoms sujungti ir jų poveikiui padidinti.
- Nacionaliniu ar regioniniu lygmeniu gali būti steigiamos **specialiosios paskirties įmonės,** kurios sutelktų įvairius finansavimo šaltinius naujų būsto vienetų vystymui ar finansavimui. Išoriniai investuotojai galėtų jas finansuoti tiesiogiai, investuodami į nuosavybės kapitalą arba teikdami kitokios formos finansavimą. Šios SPV taip pat galėtų gauti nuosavo kapitalo investicijas arba kapitalizavimą iš sanglaudos politikos fondų, taip sumažinant kitų privačių investuotojų finansavimo riziką ir kaštus.
- Finansavimas gali būti nukreipiamas per **„InvestEU“ programą administruojančią valstybės narės instituciją**, pasinaudojant vieninga taisyklių sistema, jau sukurtomis sutartimis ir finansiniais produktais (EIBG, tarptautinės institucijos, nacionalinis plėtros bankas), taip pat galimybe derinti finansavimą su konsultacine pagalba iš „InvestEU Advisory Hub“ arba pagal „fi-compass“ programą. Šios iniciatyvos teikia konsultacijas, stiprina institucinius gebėjimus bei padeda identifikuoti ir rengti investicinius projektus.
- Kai sanglaudos politikos fondų lėšos iš pradžių panaudojamos tokių finansavimo struktūrų išbandymui ar pilotavimui, šios priemonės vėliau gali būti išplėstos siekiant pritraukti kitus institucinius ir privačius investuotojus, taip pat bankus ir specializuotas finansų institucijas, finansuojančias būsto sektorių. Tam gali būti naudojamos **kapitalo rinkų priemonės**, įskaitant vertybinių popierių pakeitimą (securitisation) ir (arba) žaliųjų, su tvarumu susietų ar socialinių obligacijų emisiją.

Galimi šie finansavimo instrumentai:

- **Kombinuotas tiesioginis finansinis instrumentas**, kuomet valdžios institucija sukuria paskolų arba garantijų instrumentą, kartu apimantį ir dotacijas. Šis modelis gali padėti teikti ilgalaikes paskolas, mažinti palūkanas, sumažinti užstato reikalavimus arba garantuoti bankų paskolas prieinamo būsto projektams.
- **Garantija EIB, tarptautinei finansų institucijai arba nacionaliniam plėtros bankui ir atskirai skiriamos dotacijos**. Vadovaujančioji institucija suteikia garantiją EIB grupei, tarptautinei finansų institucijai arba nacionaliniam plėtros bankui, kad šie galėtų palankesnėmis sąlygomis finansuoti mažesnius ar rizikingesnius tarpininkus. Dotacijos galutiniams gavėjams skiriamos atskirai.
- EIB / tarpt. finansinių institucijų / nacionalinio plėtros banko įgyvendinamas finansinis instrumentas ir atskiros dotacijos. Finansinį instrumentą įgyvendina EIB grupė, tarptautinė finansų institucija arba nacionalinis plėtros bankas. Valdžios institucija atskirai skiria dotacijas. Galutiniai gavėjai atskirai kreipiasi dėl paskolos / garantijos ir dėl dotacijos.
- EIB / tarpt. finansinių institucijų / nacionalinio plėtros banko finansavimas kartu su dotacijomis projekto lygmeniu. Šiuo atveju formalus finansinis instrumentas (pagal BNR logiką) nėra kuriamas, o jo vietoje paskolos iš bankų ar viešųjų finansų institucijų derinamos su valdžios institucijos dotacijomis tam pačiam prieinamo būsto projektui.
- Nuosavo kapitalo ir kvazinuosavo kapitalo instrumentai. Investicijos gali būti vykdomos per bendrus fondus, bendrainvestavimo modelius, specialiosios paskirties įmones ar projektines bendroves.

Kadangi prieinamas būstas dažnai generuoja mažesnę grąžą, viešasis kapitalas gali prisiimti didesnę riziką arba sutikti su asimetriniu rizikos ir grąžos pasidalijimu, kad pritrauktų privačius investuotojus[432].



121 paveikslas. ES ir valstybių narių prieinamo būsto politikos įgyvendinimui skirtų finansinių mechanizmų schema
Šaltinis: sudaryta Konsultanto remiantis EK darbiniu dokumentu „Model for Financial instruments and grants with co-financing from the EIBG and others for affordable housing“, 2025, p. 5

Paramos pritaikymo galimybės. Skatinamąjį finansavimą suteikiančios institucijos nustato prieinamo būsto apibrėžimą, gavėjų grupę bei tarpininkus.

- EIB grupės institucijos nustato į finansavimą pretenduojančio būsto apibrėžimą kaip prieinamo ar socialinio būsto projektus (pagal valstybėje taikomą apibrėžimą), studentų apgyvendinimo, esminių ar sezoninių darbininkų būstą, globos ar senatvės namus. EIB parama bus skiriama tais atvejais, kai yra patvirtintas nacionalinis ar vietos valdžios teisinis reguliavimas (arba strateginis vietos lygmens prieinamo ir tvaraus būsto planas, tvarios miesto plėtros strategija ar kita tinkama strategija). Parama bus orientuota į nuomojamą būstą, kuris gyventojams yra suteikiamas remiantis skaidria ir teisinga būsto skyrimo tvarka (pagal pajamas, individualiuosius poreikius, migracijos ar specialistų darbo rinkoje poreikius), o būsto, skirto įsigyti, plėtra galima tik pagal specialias sąlygas, numatomas atsižvelgiant į finansinio instrumento pobūdį ir vietos kontekstą, siekiant sumažinti riziką, jog investuojamos lėšos bus panaudotos spekuliaciniais tikslais. Prieinamam būstui skirti pastatai turi atitikti kompaktiško urbanistinio planavimo principus bei ES ir valstybėse narėse taikomus pastatų energinio naudingumo standartus[433].
- ERPB finansinės priemonės bus teikiamos per nacionalinius plėtros bankus, specializuotos paskirties įmones ar kitas tikslines finansines institucijas ar komercinius bankus, prieinamo būsto statybai, esamo prieinamo būsto pastatų renovacijai ar kitų paskirčių pastatų konversijai. Tarp gavėjų gali patekti miestai ir savivaldybės, (prieinamo) būsto valdytojai, nekilnojamojo turto vystytojai ir pažeidžiami namų ūkiai[434].

NACIONALINIO PLĖTROS BANKO ĮSITRAUKIMAS. Itin didelę reikšmę turi ir Nacionalinio plėtros banko ILTE dalyvavimas būsto politikoje. ILTE, pagal jam teisės aktais priskirtą kompetenciją, galėtų dalyvauti įgyvendinant skatinamojo finansavimo priemones ir bendradarbiauti su tarptautinėmis finansų

[432] EK darbinis dokumentas „Model for Financial instruments and grants with co-financing from the EIBG and others for affordable housing“, 2025, p. 6
[433] EK darbinis dokumentas „Model for Financial instruments and grants with co-financing from the EIBG and others for affordable housing“, 2025, p. 19
[434] EK darbinis dokumentas „Model for Financial instruments and grants with co-financing from the EIBG and others for affordable housing“, 2025, p. 16

institucijomis, prisidėdamas prie būsto prieinamumo projektų finansavimo. Nacionalinio plėtros banko įsitraukimas galimas šiose srityse:

- **Tarpininkavimas vystant naujus savivaldybių ar socialinio būsto projektus.** Nacionaliniai plėtros bankai įsitraukia į projektų, kuriais siekiama įgyvendinti svarbius socialinius tikslus, finansavimą, kai finansavimas rinkos sąlygomis yra neprieinamas ar ribotas. Sekant kitų Europos valstybių pavyzdžiu (Lenkija, Latvija ir kt.), nacionalinis Lietuvos plėtros bankas ILTE galėtų veikti kaip tarpininkas siekiant finansavimo prieinamumo socialinio ir savivaldybės būstui skirtų pastatų vystymui.

- **Laikina pagalba būsto paskolų įsipareigojimus vykdantiems namų ūkiams**. Galėtų būti svarstomos tikslinės ir laikinos pagalbos priemonės namų ūkiams, kurie dėl objektyvių aplinkybių – pajamų netekimo, ligos ar kitų reikšmingų finansinės padėties pokyčių – laikinai susiduria su sunkumais vykdydami būsto paskolos įsipareigojimus. Tokios priemonės galėtų apimti dalinį palūkanų ar paskolos įmokų kompensavimą arba pagal galiojančias kredito sutarties sąlygas su kredito davėju suderintą įmokų atidėjimą. Priemonių poreikį, tikslines grupes, finansavimo šaltinius ir įgyvendinančias institucijas turėtų nustatyti atsakingos ministerijos, įvertinus jų suderinamumą su atsakingojo skolinimo, valstybės pagalbos ir finansų įstaigų rizikos valdymo reikalavimais.

Nacionalinio plėtros banko tarpininkavimas finansuojant prieinamos nuomos projektus Latvijoje. Su nacionalinio plėtros banko ALTUM parama skirtinguose Latvijos miestuose pradėta šešių prieinamų nuomojamų būstų projektų statyba, kuriuose bus įrengta 467 naujų butų. Nuomojamų būstų projektai šiuo metu yra įvairiose planavimo ir statybos stadijose Valmieroje, Bauskėje, Jelgavoje, Tukume, Ventspilyje ir Cėsiuose.

Programą bendrai finansuoja Europos Sąjungos Ekonomikos gaivinimo ir atsparumo didinimo priemonės (RRF) fondas. Bendras programos finansavimas siekia 42,9 mln. Eur, o jau vykdomų projektų vertė – 41 mln. Eur, iš kurių 37 mln. Eur finansuoja RRF fondas. ALTUM kartu su Ekonomikos ministerija teikiamos programos sąlygos nustato 0,69 proc. paskolos palūkanų normą ir galimybę finansuoti PVM mokėjimus. Be to, užbaigus projektą, statytojai gali susigrąžinti iki 30 proc. reikalavimus atitinkančių išlaidų[435].

Lenkijos Nacionalinis ekonomikos bankas (BGK) suteikia valstybės garantiją, kuri pakeičia pradinio įnašo reikalavimą ir leidžia namų ūkiams įsigyti nuosavą būstą (pagal programą asmuo gali neturėti arba turėti nepakankamą pradinį įnašą). Garantija taikoma iki 20–30 proc. būsto vertės (maksimali suma – 200 000 PLN (47 542 Eur)). Tai nėra piniginė išmoka gavėjui, tačiau garantija sumažina banko riziką ir leidžia suteikti paskolą neturint nuosavų lėšų. Garantija nepadengia paskolos sumos ir neatleidžia nuo jos grąžinimo. Visa paskolos suma, suteikta būstui įsigyti, išlieka namų ūkio finansiniu įsipareigojimu ir turi būti grąžinama pagal sutartas sąlygas. Paskolos terminas – ne trumpesnis kaip 15 metų ir denominuota Lenkijos valiuta. Jei paskolos grąžinimo laikotarpiu namų ūkyje gimsta antras ar vėlesnis vaikas, taikoma vadinamoji šeimos įmoka – valstybės vienkartinė finansinė parama, kuri tiesiogiai sumažina paskolos likutį. Skirtingai nei garantija, šeimos įmoka faktiškai sumažina paskolos kredito dydį ir būsimą palūkanų naštą.

VIEŠOSIOS IR PRIVAČIOS PARTNERYSTĖS MODELIO PRITAIKYMAS BŪSTO STATYBAI. Sekant analizuotų valstybių pavyzdžiu, Lietuvoje tikslinga išplėtoti veiksmingą viešojo ir privataus sektorių bendradarbiavimo sistemą prieinamo būsto projektams įgyvendinti. Lietuvos teisinėje sistemoje viešojo ir privataus sektorių partnerystė gali būti įgyvendinama ne tik valdžios ir privataus subjektų partnerystės (VPSP), bet ir koncesijos forma. Konkretus partnerystės modelis turėtų būti pasirenkamas atsižvelgiant į projekto ekonominį modelį, finansavimo šaltinius, rizikų pasidalijimą ir planuojamą viešojo sektoriaus įsitraukimo mastą. VPSP modelyje privatus partneris yra atsakingas už nuomojamų būstų portfelio projektavimą, finansavimą, statybą, priežiūrą ir ilgalaikį eksploatavimą pagal DBFMO (Design / Build / Finance / Maintain / Operate – projektavimas, statyba, finansavimas, priežiūra, eksploatacija) schemą:

[435] Latvijos Respublikos Finansų ministerija. Six Affordable Rental Housing Projects Being Built Across Latvia with ALTUM Support. Prieiga internetu: https://www.em.gov.lv/en/article/six-affordable-rental-housing-projects-being-built-across-latvia-altum-support

- Projektavimas – privačiam investuotojui tenka visa atsakomybė už architektūrinį ir techninį projektavimą pagal technines specifikacijas.
- Statyba – taikomas fiksuotos kainos ir termino statybos darbų atlikimas, prisiimant visą rangovo riziką iki objekto perdavimo.
- Finansavimas – visą projekto finansavimą organizuoja ir užtikrina privatus partneris; statybos metu nenaudojamas viešasis kapitalas.
- Priežiūra – planinė, reaktyvi ir periodinė priežiūra visą sutarties galiojimo laikotarpį pagal nustatytus veiklos standartus.
- Eksploatacija apsiriboja pastatų priežiūra ir nuomos su savivaldybės atrinktais nuomininkais administravimu.

Savo ruožtu viešojo sektoriaus partneris užtikrina mokėjimus paslaugų teikimo laikotarpiu (VPSP projektuose dažniausiai numatomas 25 metų laikotarpis). Siekiama, jog CPVA sukurtų valdžios ir privačios partnerystės būsto plėtojimo srityje modelį, kuris būtų plačiai taikomas savivaldybių, siekiant kokybiško ir prieinamo būsto plėtros.

VPSP modelis ypač tinkamas projektams, kuriuose savivaldybė pati formuoja tikslines gyventojų grupes, atrenka nuomininkus ir prisiima didesnę būsto paklausos rizikos dalį. Tuo tarpu tais atvejais, kai galima prognozuoti pakankamą nuomos paklausą ir privataus partnerio pajamas iš būsto eksploatavimo, pavyzdžiui, vystant būstą šalia laisvųjų ekonominių zonų, pramonės parkų ar kitų ekonominės plėtros teritorijų, galėtų būti svarstomas ir koncesijos modelis. Tokiu atveju privatus partneris prisiimtų didesnę veiklos ir paklausos riziką, o pajamos būtų gaunamos ne tik iš viešojo sektoriaus mokėjimų, bet ir iš būsto naudotojų mokamos nuomos.

VPSP modelio įgyvendinimas Latvijoje. Prieinamo savivaldybės būsto statybos programa Latvijoje „Įperkamas būstas Latvijos specialistams“ buvo patvirtinta Latvijos vyriausybės 2025 metais. Šia programa nustatomas struktūrizuotas mechanizmas įperkamos nuomos butų plėtrai pagal viešojo ir privataus sektorių partnerystės (VPSP) modelį, o valstybinė nekilnojamojo turto bendrovė „Valsts nekustamie īpašumi“ (VNĪ) veikia kaip koordinuojanti viešoji institucija[436].

- Ministrų kabinetas 2025 m. gruodį patvirtino programos struktūrą ir 1-ojo paketo apimtį (projekto vertė 128 mln. Eur).
- Valstybės įmonė „Valstybės nekilnojamasis turtas“ paskirta sutartis sudarančia ir koordinuojančia institucija.
- Šešios savivaldybės oficialiai sudarė partnerystės sutartis su VNĪ dėl dalyvavimo 1-ajame pakete – pastatoma 10 pastatų šešiose savivaldybėse – Rygoje, Tukume, Jekabpilyje, Daugpilyje, Cėsiuose ir Gulbenėje.
- Programa atitinka Latvijos nacionalinio plėtros plano ir būsto politikos tikslus.

Paklausa savivaldybėse buvo įvertinta remiantis gyventojų, kurių mėnesinės pajamos siekia iki 2 000 Eur (2023 m.) dalimi bei būsto nuosavybės struktūra savivaldybėse ir apklausos rodikliu (17 proc. gyventojų norėtų pakeisti savo būsto sąlygas, tačiau negali to sau leisti).

Numatoma, jog tikslinės nuomininkų grupės daugiausia yra specialistai: sveikatos priežiūros ir socialinės rūpybos, švietimo, viešojo administravimo ir saugumo, inžinerijos, statybos ir technikos srityse. Įperkamumo kartelė modeliuojama taikant 35 proc. būsto išlaidų ribą (remiantis dažnai naudojamomis 30 proc. „įperkamo būsto“ ir 40 proc. „pernelyg didelės naštos“ ribomis).

Viešojo sektoriaus partneriai – VNĪ ir projekte dalyvaujančios savivaldybės – užtikrina valdžios ir privačių subjektų modeliu grįstą institucinę sistemą, garantuojančią grąžą privačiam investuotojui.

[436] Valsts nekustamie īpašumi. Affordable Housing for Latvian Professionals. Prieiga internetu: https://www.vni.lv/en/projects/affordable-housing-for-latvian-professionals

Valstybės institucijos sudaro sutartis 27 metams (2 metai projektavimo ir statybos darbams bei 25 metai paslaugų teikimo etapui). Mokėjimai atliekami kas ketvirtį 25 metus. Finansavimą sudaro grąža iš nuomos bei savivaldybių ir valstybės subsidijos. Pajamos už nuomą atitenka savivaldybėms. Numatoma, kad pajamos už nuomą negali viršyti 50 procentų atsiskaitymo sumos.

Latvijos pavyzdys rodo, kad VPSP modelis gali būti veiksmingai taikomas prieinamo būsto plėtrai, kai viešasis sektorius siekia užtikrinti ilgalaikį būsto prieinamumą tikslinėms gyventojų grupėms. Tačiau, priklausomai nuo projekto pobūdžio, Lietuvoje tikslinga vertinti platesnį partnerystės instrumentų spektrą, įskaitant ir koncesijas. Tai ypač aktualu projektams, kuriuose numatoma stabili darbuotojų ar kitų tikslinių grupių paklausa, leidžianti didesnę projekto rizikos dalį perduoti privačiam partneriui. Todėl rekomenduojama CPVA rengiamoje metodikoje savivaldybėms numatyti kriterijus, padedančius pasirinkti tinkamiausią partnerystės modelį kiekvienam konkrečiam projektui.

VALSTYBINĖS ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKATOS BŪSTO PROJEKTAMS. Svarbus veiksnys, lemiantis gyvenamosios statybos projektų ekonominį gyvybingumą, yra žemės kaina ir jos prieinamumas. Didelę dalį urbanizuojamų teritorijų Lietuvoje sudaro valstybinė žemė, todėl jos naudojimo sąlygos gali turėti reikšmingą poveikį investicijų į būsto sektorių apimtims. Taip pat viešojo sektoriaus valdomos žemės suteikimas būsto vystymui gali būti naudojamas kaip įrankis siekiant prieinamo būsto plėtros. Valstybinės žemės naudojimo politika gali tapti vienu iš įrankių tinkamam būsto politikos įgyvendinimui ir prieinamo būsto projektų vystymui.

Šiame kontekste svarbus vaidmuo tenka Lietuvos Respublikos žemės įstatymo nuostatoms, reglamentuojančioms valstybinės žemės nuomą ir jos naudojimo sąlygas. Įstatyme jau yra numatyti tam tikri mechanizmai, kurie galėtų būti pritaikyti arba išplėsti siekiant skatinti būsto prieinamumo projektų plėtrą.

- **Valstybinės žemės nuomos be aukciono galimybės prieinamo būsto projektams.** Remiantis Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalimi, valstybinė žemė įprastai nuomojama aukciono būdu, tačiau įstatymas numato išimtis, kai žemė gali būti išnuomojama be aukciono, pavyzdžiui, įgyvendinant valstybei svarbius ar stambius investicinius projektus. Šią nuostatą tikslinga plėsti nauju pagrindu, leidžiančiu valstybinę žemę be aukciono išnuomoti projektams, kurie atitinka aiškiai apibrėžtus būsto prieinamumo kriterijus, pavyzdžiui, įsipareigojimą tam tikrą dalį būstų nuomoti už reguliuojamą kainą, dalį būstų perduoti savivaldybei socialinio ar savivaldybės būsto fondui arba nustatant maksimalias nuomos ar pardavimo kainas.
- **Žemės mokesčio lengvatos prieinamo būsto projektams.** Pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 15 dalį, savivaldybės taryba tam tikrais atvejais gali sumažinti valstybinės žemės nuomos mokestį iki 50 procentų arba nuo jo visai atleisti savo biudžeto sąskaita, tačiau tai negali būti taikoma aukciono būdu išnuomotiems valstybinės žemės sklypams. Ši nuostata galėtų būti keičiama, siekiant efektyviau taikyti lengvatą prieinamo būsto projektams.
- **Atleidimas nuo atlyginimo už galimybę statyti valstybinėje žemėje.** Pagal mechanizmą, numatytą Žemės įstatymo 10 straipsnio 7 dalyje, kai valstybinė žemė išnuomota statiniams eksploatuoti, galimybė statyti naujus ar rekonstruoti esamus statinius įrašoma į nuomos sutartį, tačiau paprastai siejama su pareiga sumokėti savivaldybės administracijos apskaičiuotą atlyginimą į valstybės ir savivaldybės biudžetus. Įstatyme jau numatyti atvejai, kai šis atlyginimas nemokamas, pavyzdžiui, kai savivaldybės taryba nusprendžia atleisti nuo savivaldybei mokėtinos dalies, jeigu projektas sukuria ekonominę ar socialinę naudą savivaldybei. Vienas iš tokių kriterijų gali būti savivaldybei perduodamų socialinių ar savivaldybės būstų kiekis ir plotas. Atsižvelgiant į tai, būtų tikslinga aiškiai įtvirtinti būsto prieinamumo projektus kaip savarankišką atleidimo nuo šio atlyginimo pagrindą.

Tokių priemonių taikymas galėtų reikšmingai sumažinti žemės įsigijimo ar nuomos kainos komponentą, kuris sudaro svarbią gyvenamosios statybos projektų pradžios kaštų dalį, padidinant projektų finansinį patrauklumą investuotojams ir sudarant prielaidas spartesniam naujų gyvenamosios paskirties projektų vystymui.

SAVIVALDYBIŲ INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS ĮMOKOS TAIKYMO LANKSTUMO DIDINIMAS. Viena iš gyvenamosios statybos projektų vystytojams tenkančių sąnaudų yra savivaldybės infrastruktūros plėtros įmoka, nustatyta Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatyme (SIPĮ). Savivaldybės infrastruktūros plėtros įmoką

moka fizinis ar juridinis asmuo, savivaldybei pateikęs prašymą gauti SLD naujam statiniui statyti ar esamam rekonstruoti teritorijoje, kurioje pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus numatoma savivaldybės infrastruktūra. Šios įmokos apskaičiavimo tarifus ir mokėjimo tvarką nustato savivaldybės taryba.

Atskirais atvejais savivaldybės gali netaikyti šios įmokos, kai statomi statiniai, kurie priskiriami valstybei svarbiems projektams, geležinkelio infrastruktūros objektams, krašto apsaugos sistemos objektams ar diplomatinių atstovybių statiniams arba vystytojai savo lėšomis įrengia savivaldybės infrastruktūrą. Kita vertus, praktikoje gyvenamosios paskirties projektams ši įmoka gali sudaryti reikšmingą dalį pradinių projekto sąnaudų. Siekiant skatinti investicijas į prieinamą būstą, būtų tikslinga įvertinti galimus įmokos mokėjimo pakeitimus, kurie sudarytų palankesnes sąlygas gyvenamosios paskirties projektams, prisidedantiems prie būsto prieinamumo didinimo.

Tikslinga nustatyti galimybę sumažinti savivaldybės infrastruktūros plėtros įmoką arba nuo jos atleisti, kai projektas atitinka aiškiai nustatytus būsto prieinamumo kriterijus, socialinę vertę ar kai dalis projekte vystomų būstų būtų skiriama socialiniam ar savivaldybių būstui.

Nekilnojamojo turto mokesčio taikymas prieinamo būsto projektams. Nekilnojamojo turto mokesčio reguliavimas yra svarbi savivaldybių funkcijų dalis. Pagal šiuo metu galiojančios Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo redakcijos 6 straipsnio 1 dalį, nekilnojamojo turto mokesčio tarifas gali svyruoti nuo 0,5 iki 3 procentų nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Savivaldybės tarybos turi teisę nustatyti skirtingus tarifus, diferencijuodamos juos pagal nekilnojamojo turto paskirtį, naudojimą, teisinį statusą, mokestinę vertę ar kitus kriterijus ar mokestį sumažinti ar visai nuo jo atleisti savo biudžeto sąskaita.

Nepaisant šių galimybių, praktikoje šios lengvatos retai naudojamos kaip kryptinga būsto politikos priemonė. Siekiant efektyviau skatinti investicijas į gyvenamosios paskirties projektus, būtų tikslinga įvertinti galimus NT mokesčio įstatymo pakeitimus, kuriais būtų numatyta galimybė taikyti sumažintą NT mokesčio tarifą arba atleidimą nuo mokesčio projektams, kurie prisideda prie būsto prieinamumo didinimo, pavyzdžiui, įtvirtinti kriterijai projektams, kuriuose tam tikra dalis būstų skiriama socialiniam ar įperkamam būstui.

Teritorijų planavimo priemonės. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 15 straipsnio 2 dalis numato, kad savivaldybės gali leisti verslui statyti didesnio intensyvumo (tankumo) pastatus, jei vystytojai sudaro susitarimą su savivaldybe. Pagrindinė sąlyga – nuo 20 proc. iki 30 proc. papildomai gauto ploto turi būti nemokamai perduodama savivaldybei kaip socialinis ar savivaldybės būstas.

Tokios priemonės sudarytų sąlygas didesnei prieinamo būsto pasiūlai, miestų užstatomų teritorijų plėtros kontrolei, socialinės atskirties mažinimui ir mišrių socialinių miesto struktūrų formavimui. Tai užtikrintų tiek urbanistinių tikslų – siekti socialinės integracijos, kompaktiškai apgyvendintų kvartalų plėtros, tiek galimybes vystyti būsto politiką, kurios nepareikalautų viešųjų finansų. Savo ruožtu savivaldybės įgytų papildomų galimybių savivaldybės būsto fondo plėtrai, socialinio ar savivaldybės būsto nuomai, būtų sukurtos palankesnės sąlygos konkuruoti su verslu būsto rinkoje, pasiūlant mažesnę būsto nuomos kainą[437].

Inovacijų, tvarumo ir kokybės principų integravimas į būsto politiką. Europos parlamento ir tarybos direktyva 2024/1275 dėl pastatų energinio naudingumo numato, kad iki 2050 m. pastatų ūkis taptų visai netaršus (t. y. neišskiriantis jokio anglies dioksido ar iškastinio kuro), ir įpareigoja valstybes nares parengti nacionalinį pastatų renovacijos planą.

Remiantis Lietuvos nacionalinio pastatų renovacijos plano studijos skaičiavimais, renovuotinų gyvenamųjų pastatų fondą 2020-2050 m. Lietuvoje sudaro 472, 7 tūkst. gyvenamųjų pastatų atėmus jau renovuotus pastatus, pastatus, kurie statyti po 2013 m. ir griautinus pastatus.

Ne mažiau kaip 55 proc. bendro vidutinės energijos suvartojimo, tenkančio 1 kv. m., sumažėjimo pastatų fonde pagerėjimo planuojama pasiekti renovuojant 43 proc. energinio naudingumo prasme prasčiausių pastatų. Prie šio tikslo taip pat bus prisidedama statant naujus ir griaunant senus pastatus.

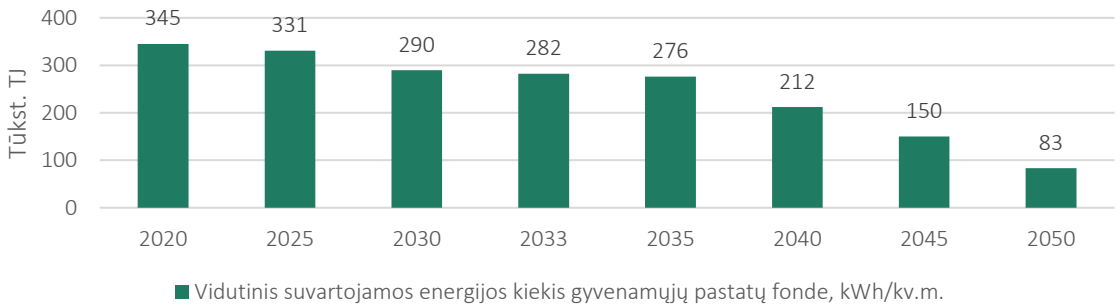
[437] Aiškinamasis raštas dėl įstatymų projektų Reg. Nr. XIIIP-4942, XIIIP-4943

59 lentelė. Renovuotinų gyvenamųjų pastatų dalis

Pastatų tipas	Vienetai	Plotas (kv. m.)
Visi gyvenamieji pastatai	522 391	124 037 480
Renovuotini pastatai (2020-2050)	472 670	114 255 044
Iš jų individualūs namai	438 559	59 716 323
Iš jų daugiabučiai pastatai	34 112	54 538 720

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis Nacionalinio pastatų renovacijos plano studijos skaičiavimais

Pagal gyvenamųjų pastatų renovacijos trajektoriją, vidutinis suvartojamas energijos kiekis gyvenamųjų pastatų fonde iki 2050 m. turėtų sumažėti daugiau nei keturiais kartais. Pažymima, kad šie skaičiavimai atlikti remiantis prieinamais duomenimis, kurie neapima viso šalies būsto fondo, todėl renovuotinų pastatų dalies skaičiavimai gali būti tikslintini ir nurodo preliminarią renovuotino būsto fondo situaciją.



122 paveikslas. Vidutinio suvartojamos energijos kiekio gyvenamųjų pastatų fonde pagal gyvenamųjų pastatų renovacijos tikslus
Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis Nacionalinio pastatų renovacijos plano studijos skaičiavimais

Tokiam tikslui reikalingos investicijos taip pat numatytos Būsto renovacijos strategijoje. Remiantis atliktais skaičiavimais, investicijų poreikis gyvenamųjų pastatų renovacijai siekia apie 49,6 mlrd. Eur iki 2050 m. Du trečdaliai investicijų planuojami skirti individualių pastatų renovacijai, o likęs trečdalis – daugiabučių pastatų renovacijai. Verta pastebėti, kad didžioji investicijų dalis planuojama skirti 2040-2050 m. laikotarpiu – per šį dešimtmetį planuojama į gyvenamųjų pastatų renovaciją investuoti daugiau nei 2026-2040 m.

60 lentelė. Investicijų poreikis renovacijai

Rodiklis	Reikalingų investicijų suma, mln. Eur			Iš viso
	2026–2030	2030–2040	2040–2050	
Gyvenamieji pastatai, viso	2 553,31	15 769,38	31 315,39	49 638,08
Individualūs pastatai	799,26	8 439,13	22 673,72	31 912,11
Daugiabučiai pastatai	1 754,05	7 330,25	8 641,67	17 725,96

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis Nacionalinio pastatų renovacijos plano studijos skaičiavimais

Nacionalinio pastatų renovacijos plano studijoje šiems tikslams pasiekti numatyta daugiau kaip 100 politikos priemonių, apimančių gyventojų motyvavimą renovuoti būstą, finansinius ir reguliacinius instrumentus bei pastatų fondo stebėsenos ir valdysenos stiprinimą. Todėl šiame Būsto prieinamumo plane energinio efektyvumo ir renovacijos priemonės detaliai nenagrinėjamos, tačiau laikoma, kad jos sudaro svarbią prielaidą ilgalaikiam būsto prieinamumo gerinimui.

Siekiant užtikrinti, kad inovatyvūs sprendimai prisidėtų prie ilgalaikio būsto prieinamumo didinimo, svarbu orientuotis ne tik į naujo būsto statybą, bet ir į efektyvesnį esamo būsto fondo panaudojimą. Todėl plane prioritetas teikiamas priemonėms, kurios leidžia didinti prieinamo būsto pasiūlą mažesnėmis viešosiomis sąnaudomis, mobilizuoti privatų ir ne pelno sektorių, skatinti duomenimis grįstą būsto politikos planavimą bei užtikrinti, kad sukurtas prieinamas būstas ilgą laiką išliktų socialinio ar savivaldybių būsto fonde. Toks

požiūris sudaro sąlygas derinti socialinius tikslus, viešųjų finansų tvarumą ir ilgalaikį būsto prieinamumo didinimą.

Siekiant aiškumo, toliau aptariamos finansinės priemonės ir investiciniai mechanizmai skirstomi į keturias kategorijas pagal jų teisinį statusą: galiojantis reguliavimas, Europos Sąjungos lygmens rekomenduojama kryptis, konsultanto siūloma priemonė Lietuvai ir priemonės, kurioms reikia papildomo teisinio ar finansinio modelio. Prie kiekvienos priemonės nurodomi potencialūs gavėjai, atsakinga institucija, finansavimo šaltinis, fiskalinė rizika, privačių investicijų pritraukimo potencialas ir tinkamumas konkretiems būsto segmentams.

GALIOJANTIS REGULIAVIMAS – priemonės, kurioms taikyti jau yra pakankamas teisinis pagrindas

61 lentelė. Galiojančio reguliavimo priemonės

Priemonė	Gavėjai	Finansavimo šaltinis	Tinkamumas
Visuotinės ekonominės svarbos paslaugų kompensacijos socialiniam ir įperkamam būstui pagal Komisijos sprendimą (ES) 2025/2630 – atleistos nuo pranešimo pareigos be viršutinės kompensacijos ribos	Savivaldybės, viešieji ir privatūs paslaugų teikėjai	Valstybės ir savivaldybių biudžetai	Socialinis būstas, prieinamas savivaldybės būstas, nuoma
Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo priemonės: subsidijos būsto kreditui, nuomos mokesčio dalies kompensacija, socialinio būsto nuoma	Namų ūkiai, atitinkantys Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 8, 9 ir 11 straipsnių pajamų ir turto kriterijus	Valstybės biudžetas, savivaldybių biudžetai	Socialinis būstas, nuoma
Savivaldybės būsto nuoma ne eilės tvarka (Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 14 straipsnio 1 dalies 2 punktas) ir nuomos mokesčio rinkos pataisos koeficientų lankstumas (20 straipsnio 10 dalis)	Trūkstami specialistai, kitos savivaldybės tarybos sprendimu nustatytos grupės	Savivaldybių biudžetai, nuomos pajamos	Prieinamas savivaldybės būstas, nuoma
Nekilnojamojo turto mokesčio lengvatos – savivaldybės taryba savo biudžeto sąskaita gali sumažinti arba atleisti nuo mokesčio (Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio 4 dalis)	Juridiniai ir fiziniai asmenys	Savivaldybių biudžetai (netiesioginės sąnaudos)	Renovacija, nuosavybė
Finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms (Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 15 straipsnio 4 dalis)	Jaunos šeimos (iki 36 metų)	Valstybės biudžetas	Nuosavybė

Šaltinis: parengta Konsultanto

EUROPOS SĄJUNGOS LYGMENS PLANUOJAMA AR REKOMENDUOJAMA KRYPTIS – Europos Sąjungos institucijos nustatė gaires, konkrečios įgyvendinimo formos priklauso nuo valstybių narių sprendimų

62 lentelė. ES lygmens rekomenduojamos priemonės

Priemonė	Gavėjai	Finansavimo šaltinis	Tinkamumas
Europos investicijų banko, Europos rekonstrukcijos ir plėtros banko ir Europos Tarybos vystymo banko lengvatinis finansavimas (nacionaliniai ir regioniniai skatinamojo finansavimo bankai iki 2029 metų sieks investuoti 375 mlrd. EUR Europos Sąjungos mastu)	Viešieji subjektai, savivaldybės, vystytojai, ne pelno organizacijos	Europos investicijų bankas, Europos rekonstrukcijos ir plėtros bankas, nacionaliniai plėtros bankai	Socialinis būstas, prieinamas savivaldybės būstas, renovacija
InvestEU programa – vieninga taisyklių sistema, esamos sutartys ir finansiniai produktai,	Finansiniai tarpininkai, viešieji subjektai	Europos Sąjungos biudžetas (InvestEU garantija)	Visi segmentai

galimybė derinti finansavimą su konsultacine pagalba			
Europos Sąjungos sanglaudos fondų ir plėtros bankų derinimo modelis – dotacijos su grąžinamosiomis finansavimo formomis	Projektų vykdytojai, savivaldybės	Europos Sąjungos fondai, Europos investicijų bankas ir Europos rekonstrukcijos ir plėtros bankas, nacionalinis kofinansavimas	Socialinis būstas, renovacija, prieinamas savivaldybės būstas
Europos Komisijos prieinamo būsto planas (COM(2025) 1025) – Pan-Europos būsto investicijų platforma, 10 mlrd. Eur per InvestEU 2026–2027 metais	Valstybės narės, savivaldybės, plėtotojai	Europos Sąjungos biudžetas, privačios investicijos	Visi segmentai

Šaltinis: parengta Konsultanto

Priemonės, kurioms gali reikėti nacionalinių teisės aktų pakeitimų nusprendus jas įgyvendinti.

63 lentelė. Priemonės, kurioms reikalingi teisės aktų pakeitimai

Priemonė	Gavėjai	Finansavimo šaltinis	Tinkamumas
Viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės modelis būsto statybai – savivaldybė žemę, privatus investuotojas statybą, 30–50 procentų butų savivaldybės fondui, 25 metų paslaugų teikimo laikotarpis	Savivaldybės ir privatūs investuotojai	Privačios investicijos ir savivaldybės žemė	Prieinamas savivaldybės būstas, socialinis būstas
Žemės įstatymo pakeitimai – valstybinės žemės nuoma be aukciono būsto prieinamumo projektams, nuomos mokesčio lengvatos ir atleidimas nuo atlyginimo už galimybę statyti	Vystytojai, savivaldybės	Netiesioginis – atsisakoma aukciono pajamų	Prieinamas savivaldybės būstas, nuoma, nuosavybė
Investicijų įstatymo stambaus projekto statuso išplėtimas mažinant stambaus projekto statuso reikalavimus, tuo atveju, jei kartu kuriamas būsto fondas regionuose	Vystytojai, savivaldybės	Privačios investicijos ir valstybės dotacija (iki 5 procentų vertės)	Nuosavybė, nuoma, prieinamas savivaldybės būstas regionuose
Finansinių instrumentų taikymas būsto projektams finansuoti – paskolų garantijos, palūkanų kompensavimas, finansavimo pritraukimas bendradarbiaujant su Europos investicijų banku, Europos rekonstrukcijos ir plėtros banku bei kitomis finansų institucijomis.	Savivaldybės, namų ūkiai su kredito rizika	Valstybės biudžeto lėšos, ES fondų ir tarptautinių institucijų lėšos	Nuosavybė, socialinis būstas, prieinamas savivaldybės būstas
Ne pelno ir riboto pelno būsto teikėjų įtraukimas – nekilnojamojo turto mokesčio atleidimas, valstybinė žemė be aukciono, savivaldybių fondo perdavimas administruoti	Ne pelno organizacijos, kooperatyvai, viešosios ne pelno siekiančios įstaigos	Ne pelno organizacijų lėšos, savivaldybių turtas, Europos Sąjungos fondai	Socialinis būstas, prieinamas savivaldybės būstas, nuoma
Subnuomos modelis – savivaldybė garantuoja nuomos mokėjimo tęstinumą privačiam savininkui ir prisiima nuomininko administravimo funkciją	Privatūs savininkai ir socialiai pažeidžiami nuomininkai	Savivaldybių biudžetai ir nuomos pajamos	Socialinis būstas, nuoma
Rentos sistema – būsto įkeitimas savivaldybei mainais už slaugos paslaugas arba rentą	Vyresnio amžiaus vienišų namų ūkių savininkai	Savivaldybių biudžetai (slaugos paslaugos)	Socialinis būstas (fondo didinimas be tiesioginių investicijų)

Nekilnojamojo turto įsigijimo (sandorio) mokesčio įvedimas ne pirmajam būstui	Pirkėjai, įsigyjantys ne pirmąjį būstą	Mokesčių pajamos nukreipiamos į prieinamo būsto fondą	Būsto prieinamumas (netiesioginis poveikis)
Nuomos formalizavimo skatinimas – sumažinto gyventojų pajamų mokesčio tarifo ar verslo liudijimų lengvatos nuomotojams	Būstą nuomojantys fiziniai asmenys	Netiesioginės – sumažintas mokesčio tarifas	Nuoma
Teritorijų planavimo priemonės – dalies butų (20–30 procentų papildomai gauto ploto) perdavimas savivaldybei mainais už galimybę didinti užstatymo intensyvumą	Vystytojai, savivaldybės	Netiesioginis – savivaldybė gauna būstus be tiesioginių investicijų	Prieinamas savivaldybės būstas, socialinis būstas

Šaltinis: parengta Konsultanto

Pažymėtina, kad konkrečios teisės aktų pakeitimų formuluotės, taikymo sąlygos ir įgyvendinimo tvarka turi būti parengtos derinant su atitinkamomis darbo grupėmis, sudarytomis iš suinteresuotų institucijų, savivaldybių ir socialinių partnerių atstovų, atlikus papildomus fiskalinio poveikio, suderinamumo su Europos Sąjungos valstybės pagalbos taisyklėmis ir administracinio įgyvendinamumo vertinimus.

5.3. Valstybės ir savivaldybių turto valdymo prieinamo būsto plėtrai optimizavimo būdai

Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.5. punkto 5.3. papunkčio detalizuojančius klausimus:

- Kaip optimizuoti valstybės ir savivaldybių turto valdymą prieinamo būsto plėtrai?
- Kokios savivaldybių valdomos teritorijos ar pastatai galėtų būti konvertuoti į prieinamą būstą?
- Koks būtų efektyviausias mechanizmas, užtikrinantis ilgalaikį šio turto panaudojimą socialinėms reikmėms?

Valstybės ir savivaldybių turtas yra svarbus išteklius, kuris gali būti skiriamas būsto prieinamumo (įperkamo / socialinio būsto) didinimui per būsto pasiūlos (statomo rinkos kaina ar socialinio / savivaldybių būsto sąlygomis) didinimą. Valstybinės žemės patikėtiniai ją valdo, naudoja ir ja disponuoja tik įstatymų nustatyta tvarka ir sąlygomis visuomeninei naudai[438]. Savivaldybės socialinio būsto fondo plėtra gali būti vykdoma ir konversijos būdu (rekonstruojant ir pritaikant būsto paskirčiai esamus pastatus, taip pat perkant ar kitaip įsigyjant būstus), todėl esama teisinė bazė iš esmės leidžia taikyti pastatų konversijos instrumentus prieinamo būsto pasiūlai didinti[439].

Valstybės ir savivaldybių turto konversija turėtų būti grindžiama ne vien objekto laisvu statusu, bet sistemingu jo tinkamumo vertinimu. Prioritetas turėtų būti teikiamas objektams, kurių pritaikymas gyvenamajai paskirčiai yra ekonomiškai pagrįstas, techniškai įgyvendinamas ir leidžia užtikrinti ilgalaikį prieinamo būsto naudojimą. Lentelėje žemiau išskiriami potencialūs objektai pagal konversijos galimybes.

64 lentelė. Potencialių objektų tipologija ir atrankos kriterijai

Potencialus objektas	Konversijos galimybė	Pagrindiniai atrankos kriterijai
Nenaudojami administraciniai pastatai	**Aukšta**	Gera techninė būklė, racionalus išplanavimas, mažos pertvarkymo sąnaudos

[438] LR žemės įstatymo, priimto 1994 m. balandžio 26 d. Nr. I-446 (suvestinė redakcija nuo 2026-06-01 iki 2026-07-31, 7 straipsnis

[439] LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo, suvestinė redakcija nuo 2026-01-01, 18 straipsnio 1 dalis

Buvusios mokyklos, bendrabučiai	**Aukšta**	Gyvenamosios paskirties pritaikymo galimybės, esama inžinerinė infrastruktūra
Buvusios sveikatos priežiūros įstaigos	**Žema-Vidutinė**	Techninė būklė, rekonstrukcijos poreikis, teritorijų planavimo galimybės
Savivaldybių įmonių ar viešųjų įstaigų nenaudojami pastatai	**Vidutinė–aukšta**	Turto poreikis institucijos funkcijoms, konversijos ekonomiškumas
Valstybinės ar savivaldybių žemės sklypai urbanizuotose teritorijose	**Aukšta**	Viešojo transporto ir inžinerinės infrastruktūros prieinamumas, teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai
Apleistos arba neefektyviai naudojamos teritorijos	**Žema-Vidutinė**	Konversijos kaštai, užterštumas, infrastruktūros išvystymas

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis atlikta analize

Vertinant konkretaus objekto tinkamumą prieinamo būsto plėtrai, rekomenduojama taikyti šiuos atrankos kriterijus:

- vieta ir susisiekimas (viešasis transportas, darbo vietos, ugdymo ir sveikatos paslaugos);
- techninė pastato būklė;
- konversijos sąnaudų ir naudos santykis;
- galimybė pasiekti aukštą energinio efektyvumo lygį;
- socialinės integracijos galimybės ir segregacijos rizika;
- nuosavybės arba patikėjimo teisės statusas;
- teritorijų planavimo dokumentų atitiktis;
- procedūrų trukmė ir įgyvendinimo terminas;
- galimybė užtikrinti ilgalaikį objekto naudojimą prieinamo būsto reikmėms.

SAVIVALDYBIŲ TURTO VALDYMO SISTEMA. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 1 straipsnyje reglamentuojama valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarka bei sąlygos, valstybės ir savivaldos institucijų įgaliojimai šioje srityje tiek, kiek to nereglamentuoja kiti šio turto valdymo ir (ar) naudojimo bei (ar) disponavimo juo įstatymai. Toliau esančioje lentelėje pateikiama savivaldybių valdomo turto struktūra, kurią sudaro savivaldybių ilgalaikis materialusis turtas bei patikėjimo teise naudojamas, valdomas, disponuojamas turtas.

65 lentelė. Savivaldybių turto valdymo sistema

Savivaldybių ilgalaikis materialusis turtas	Patikėjimo teise naudojamas, valdomas, disponuojamas turtas
• savivaldybės pastatai ir statiniai, įrenginiai ir kiti nekilnojamojo turto objektai, nuosavybės teise priklausantys savivaldybei; • įstatymų nustatyta tvarka savivaldybės nuosavybėn perduoti ne žemės ūkio paskirties žemės sklypai; • vietinės reikšmės kilnojamosios ir nekilnojamosios kultūros vertybės ir paminklai, nuosavybės teise priklausantys savivaldybei; • kitas kilnojamasis ilgalaikis materialusis turtas.[440]	• valstybės turtas, kuris buvo priskirtas savivaldybių reguliavimo sričiai Vyriausybės nutarimais, bet įstatymų nustatyta tvarka neperduotas ar neperimtas savivaldybių nuosavybėn; • valstybės turtas, savivaldybėms perduotas įstatymų deleguotoms savivaldybių funkcijoms atlikti. Savivaldybės šį turtą valdo, naudoja ir disponuoja juo tik įstatymų nustatyta tvarka, o jeigu ji nenustatyta, – kiekvienu atveju gavusios Vyriausybės leidimą.[441]

Šaltinis: parengta Konsultanto

Remiantis Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 8 straipsniu, savivaldybių turtą valdo, naudoja ir juo disponuoja savivaldybių tarybos (pagal Lietuvos Respublikos vietos

[440] LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 4 straipsnio 2 dalis
[441] LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 11 straipsnis

savivaldos įstatymą – nuosavybės teise) ar savivaldybės įmonės, įstaigos ir organizacijos – patikėjimo teise. Subjektų, valdančių, naudojančių savivaldybių turtą ir disponuojančių juo, teises ir pareigas nustato įstatymai, savivaldybių tarybų sprendimai bei tų subjektų įstatai (nuostatai).

Vertinant savivaldybių praktikas siekiant plėsti socialinio ar savivaldybių būsto fondą, Valstybės kontrolės 2017 m. atliktame audite buvo nustatyta, kad savivaldybės dažnai neįvertina visų alternatyvų ir pasirenka brangiausias (nauja statyba ar rekonstrukcija), kai rinkoje butus galima įsigyti ženkliai pigiau (savivaldybių statybų/rekonstrukcijos kainos 2–10 kartų didesnės už rinkos kainas), todėl už tuos pačius išteklius aprūpinama mažiau žmonių. Savivaldybėms rekomenduota instituciškai įtvirtinti privalomą alternatyvų (įsigijimas rinkoje / konversija / nauja statyba) analizę ir sprendimus grįsti sąnaudų–naudos vertinimu, nes praktikoje alternatyvų analizė dažnai neatliekama arba atliekama formaliai, dėl ko pasirenkami brangūs būdai[442].

Galiojantis teisinis reguliavimas nustato aiškias procedūras, kaip valstybės ar savivaldybės turtas (įskaitant žemę) gali būti naudojamas socialinėms reikmėms[443], tačiau problemos kyla dėl:

- finansavimo trūkumo – nepakanka lėšų socialinio būsto fondui plėtoti[444];
- valdymo neefektyvumo – alternatyvų analizės stokos, brangių sprendimų pasirinkimo[445];
- neužbaigtos žemės reformos – teisinį netikrumą sukelia ne turto valdymo normos, o nebaigti nuosavybės teisių atkūrimo procesai[446];
- procedūrinės naštos – ne paties reguliavimo trūkumas, o procedūrų trukmė ir sudėtingumas, galintis padidinti būsto kainą 2,7–5,4 proc.[447]

Didesnį savivaldybių valdomo turto efektyvumą gali užtikrinti šios priemonės:

- **Privalomas alternatyvų vertinimo standartas**. Savivaldybių turto valdymo sprendimuose siūloma įtvirtinti reikalavimą atlikti kompleksinį alternatyvų (įsigijimas / konversija / nauja statyba / ilgalaikė nuoma) vertinimą su sąnaudų–naudos analize ir visuomenei prieinamais pagrindimais[448].
- **Lėšų panaudojimo efektyvumo principas**. Lėšos, gautos pardavus savivaldybės būstus ir pagalbinio ūkio paskirties pastatus, pagal teisės aktų logiką turi būti nukreipiamos socialinio būsto fondo plėtrai (LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 18 straipsnio 4 dalis), tačiau auditas fiksavo, kad dalis savivaldybių to nedarė[449]. Būtina užtikrinti, kad visų kategorijų nekilnojamojo turto pardavimo pajamos sistemingai nukreipiamos socialinio ir prieinamo būsto fondo plėtrai.
- **Pastatų konversija.** Esamo nekilnojamojo turto konversijai realiausi yra tokie viešieji pastatai, kurių pritaikymas būstui (perplanavimas, inžinerija, atitiktis STR ir higienos reikalavimams) kainuoja mažiau nei alternatyvos – įsigijimas rinkoje ar nauja statyba, ir kurie gali būti greitai įtraukti į savivaldybės socialinio ar savivaldybės būsto fondą[450].
- **Sisteminė turto inventorizacija. S**avivaldybės turėtų atlikti sisteminį turimo nekilnojamojo turto inventorizavimą ir efektyvumo vertinimą, identifikuojant nenaudojamus ar neefektyviai naudojamus objektus, kurie galėtų būti pritaikyti socialiniam ar prieinamam būstui[451].

VALSTYBINĖS ŽEMĖS NAUDOJIMAS. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 7 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad perduodant savivaldybėms patikėjimo teise valstybinę žemę miestų ir miestelių teritorijų ribose rengiamas Vyriausybės nutarimo projektas, o nutarimo ir priėmimo–perdavimo aktų projektus rengia ir su Nacionaline

[442] Valstybės kontrolė. Ar užtikrinamas būsto prieinamumas mažas pajamas gaunantiems gyventojams. 2017, p. 13, 70
[443] LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 8, 11 straipsniai; LR žemės įstatymo 7, 8, 9 straipsniai
[444] Valstybės kontrolė. Ar užtikrinamas būsto prieinamumas mažas pajamas gaunantiems gyventojams. 2017, p. 6
[445] Valstybės kontrolė. Ar užtikrinamas būsto prieinamumas mažas pajamas gaunantiems gyventojams. 2017, p. 13
[446] Daugiabučių namų transformacija. 2024, p. 47
[447] Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija. Būsto įperkamumas Lietuvoje 2024
[448] Valstybės kontrolė. Ar užtikrinamas būsto prieinamumas mažas pajamas gaunantiems gyventojams. 2017, p. 70
[449] Valstybės kontrolė. Ar užtikrinamas būsto prieinamumas mažas pajamas gaunantiems gyventojams. 2017, p. 13
[450] Valstybės kontrolė. Ar užtikrinamas būsto prieinamumas mažas pajamas gaunantiems gyventojams. 2017, p. 70
[451] Valstybės kontrolė. Savivaldybių nekilnojamojo turto valdymas. 2020, p. 68

žemės tarnyba bei savivaldybėmis derina Aplinkos ministerija (Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 7 straipsnio 4 dalis). Tai reiškia, kad Aplinkos ministerija koordinuoja valstybinės žemės perdavimą savivaldybėms, įskaitant žemę, kuri gali būti naudojama gyvenamiesiems namams statyti ir eksploatuoti.

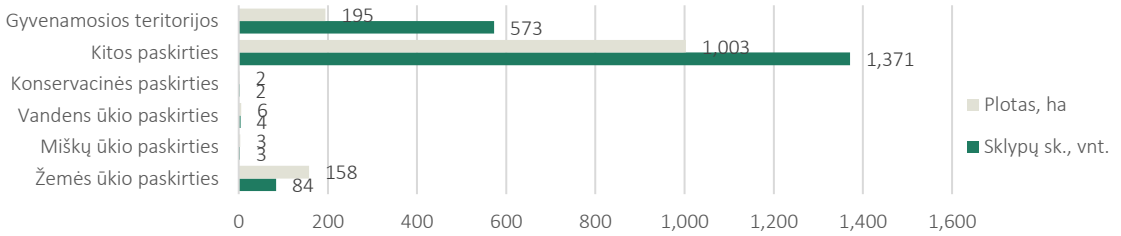
- Valstybinė žemė gali būti perduodama savivaldybėms patikėjimo teise konkrečioms reikmėms, įskaitant „gyvenamiesiems namams statyti ir (ar) eksploatuoti"[452]. Jei reikmės nepatenka į įstatyme išvardytas, valstybinė žemė savivaldybėms patikėjimo teise perduodama Vyriausybės nutarimu tik toms kitoms reikmėms, kurios yra įtvirtintos įstatymuose[453].
- Valstybinės žemės perdavimas neatlygintinai naudotis (**panauda**) viešojo sektoriaus subjektams yra galimas pagal įtvirtintą pareigą įregistruoti panaudos sutartį Nekilnojamojo turto registre per 3 mėnesius bei reikalavimą nutraukti panaudą, jei žemė naudojama ne pagal sąlygas[454].
- Žemės įstatymo 9 straipsniu reglamentuojamas valstybinės žemės **nuomos** modelis numato, jog tuomet, kai sklypas perduotas savivaldybei patikėjimo teise, sprendimą išnuomoti priima savivaldybės taryba, sutartį sudaro meras (ar įgaliotas administracijos direktorius), o nuomos terminas gali būti iki 99 metų[455]. Todėl galiojantis teisinis reguliavimas sudaro pakankamas galimybes savivaldybėms ne tik naudoti valstybinę žemę patikėjimo teise, bet ir ją perleidžiant naudotis privatiems ar nevyriausybiniams subjektams (nuoma) ar viešojo sektoriaus subjektams (panauda) socialinio būsto projektams įgyvendinti.

Savivaldybių valdomos teritorijos. Savivaldybių valdomų teritorijų panaudojimo prieinamo būsto plėtrai vertinimas atliekamas remiantis RC rengiamos statistinės suvestinės dėl savivaldybių nuosavybės žemės sklypų. Nagrinėjant savivaldybių valdomas teritorijas, jos yra priskiriamos šioms kategorijoms:

- žemės ūkio paskirties;
- miškų ūkių paskirties;
- vandens ūkio paskirties;
- konservacinės paskirties;
- gyvenamosios teritorijos;
- kitos teritorijos.

Duomenys apie kiekvienos savivaldybės valdomą žemę yra pateikiami savivaldybės lygmeniu 3 priede esančioje lentelėje.

Nagrinėjant savivaldybių valdomos žemės teritorijų konversijos galimybę, yra svarstoma galimybė padidinti gyvenamosios paskirties teritorijų plotą arba sklypų skaičių konversijos būdu.



123 paveikslas. Savivaldybėms priklausanti žemė
Šaltinis: sudaryta Konsultanto remiantis RC duomenimis

Galimos patalpų ir pastatų paskirties keitimo procedūros. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 7 straipsnio 3 dalimi, Aplinkos ministerija formuoja valstybės politiką teritorijų planavimo srityje ir atlieka Teritorijų planavimo įstatyme nustatytas funkcijas, įskaitant politikos formavimą

[452] LR žemės įstatymo, suvestinė redakcija nuo 2026-06-01 , 7 straipsnio 2 dalies 1 punktas
[453] LR žemės įstatymo, suvestinė redakcija nuo 2026-06-01 , 7 straipsnio 2 dalies 2 punktas
[454] LR žemės įstatymo, suvestinė redakcija nuo 2026-06-01 , 8 straipsnis
[455] LR žemės įstatymo, suvestinė redakcija nuo 2026-06-01, 9 straipsnis

ir koordinavimą teritorijų planavimo ir urbanistinio vystymo srityse (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 7 straipsnio 3 dalis).

Pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 8 straipsnį statybos techniniai reglamentai nustato statinių statybos, naudojimo ir priežiūros techninius reikalavimus, o Aplinkos ministerija rengia ir tvirtina STR bei metodines rekomendacijas, skirtas Teritorijų planavimo ir Statybos įstatymams įgyvendinti (Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 8 straipsnis).

Didmiesčiuose projektai neretai stringa dėl užsitęsusių biurokratinių procedūrų, o mažėjantis statybos leidimų skaičius signalizuoja galimą naujų būstų pasiūlos mažėjimą ateityje. Todėl planavimo ir derinimo procedūrų trukmė bei sudėtingumas yra vienas pagrindinių veiksnių, lėtinančių būsto projektų įgyvendinimą ir didinančių galutinę būsto kainą[456]. Esminė kliūtis naujų sklypų formavimui miestuose yra neužbaigta žemės reforma, nes kol nebaigti nuosavybės teisių atkūrimo procesai, teisės aktai riboja aukcionus žemės sklypams tokiose teritorijose[457]. Taigi neužbaigta žemės reforma miestuose sukuria teisinį netikrumą ir trukdo efektyviai planuoti teritorijų naudojimą, įskaitant viešojo būsto projektus ant valstybinės ar savivaldybės žemės[458].

SAVIVALDYBIŲ VALDOMŲ PASTATŲ KONVERSIJOS GALIMYBĖS. Savivaldybių valdomų pastatų konversijos į prieinamą būstą vertinimas atliekamas remiantis prieinamais duomenų rinkiniais (RC rengiamos statistinės suvestinės dėl savivaldybėms priklausiančių patalpų pagal pastato tipą bei RC parengtu išrašu dėl visų savivaldybių lygmens viešojo sektoriaus subjektams priklausiančių pastatų (pastatų, kurių bent 50 proc. nuosavybės teise valdo savivaldybės, kurių šildomas plotas didesnis nei 250 kv. m pagal 2024 m. sausio 1 d. situaciją)).

Patalpų konversijos galimybės vertinamos pagal analitiniais tikslais sustambintus RC statistikoje naudojamus patalpų tipų požymius.

- Gyvenamosios patalpos (daugiabučiai, namai, bendrabučiai, socialinis būstas) šiame vertinime nėra analizuojamos, nes šie pastatai jau yra pritaikyti gyvenamajai paskirčiai. Taip pat trumpalaikio apgyvendinimo patalpos (viešbučiai, poilsio paskirties) gali būti naudojamos trumpalaikiam apgyvendinimui ir atlieka svarbią funkciją užtikrinant gyventojų apgyvendinimą, todėl jų konversija nebūtų tikslinga.
- Paslaugų patalpų grupei priskiriamos patalpos, kurių didesnė dalis ploto yra naudojama gyventojų veikloms, kurios yra teikiamos kaip tam tikros rūšies paslauga. Dalis šios grupės patalpų kategorijų galėtų būti konvertuojamos į prieinamą būstą atlikus reikalingus teisinius ir techninius (rekonstrukcija / remontas) veiksmus. Tinkamos konversijai yra prekybos, paslaugų, mokslo, maitinimo kategorijų patalpos. Kitų tipų patalpų – kultūros, religinės, sporto, transporto – konversijos galimybė svarstytina pagal individualų atvejį, tačiau pažymėtina, kad šios paslaugos yra svarbios viešosios paslaugos, todėl laikoma, kad šių patalpų konversija nebūtų tikslinga.
- Darbo erdvės. Šiai grupei priskiriamos patalpos, kurių didesnė dalis ploto yra skirta darbui. Dalis šios grupės patalpų kategorijų galėtų būti konvertuojamos į prieinamą būstą atlikus reikalingus teisinius ir techninius (rekonstrukcija / remontas) veiksmus. Administracinės ir gamybos kategorijų patalpos galėtų būti pritaikytos konversijai. Kita vertus, dalis gydymo kategorijos patalpų galėtų būti konvertuojamos, pažymėtina, kad sveikatos paslaugos yra svarbi viešoji paslauga, todėl laikoma, kad šių patalpų konversija nebūtų tikslinga.
- Sandėliavimo (sandėliai, garažai) grupės patalpos statytos taikant žemesnius reikalavimus, susijusius su higienos normomis ir energiniu naudingumu, todėl vertinama, kad tokių patalpų konversija nėra tikslinga.
- Kitos patalpos (specialiosios paskirties, pagalbinio ūkio ir kitos paskirties pastatai). Šioms kategorijoms priskiriami viešieji pastatai, susiję su gynybos, teisėtvarkos ir kitos paskirties tikslais, todėl tokių pastatų konversija nebūtų tikslinga.

[456] Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija. Būsto įperkamumas Lietuvoje 2024
[457] Daugiabučių namų transformacija. 2024, p. 47
[458] Daugiabučių namų transformacija. 2024, p. 16

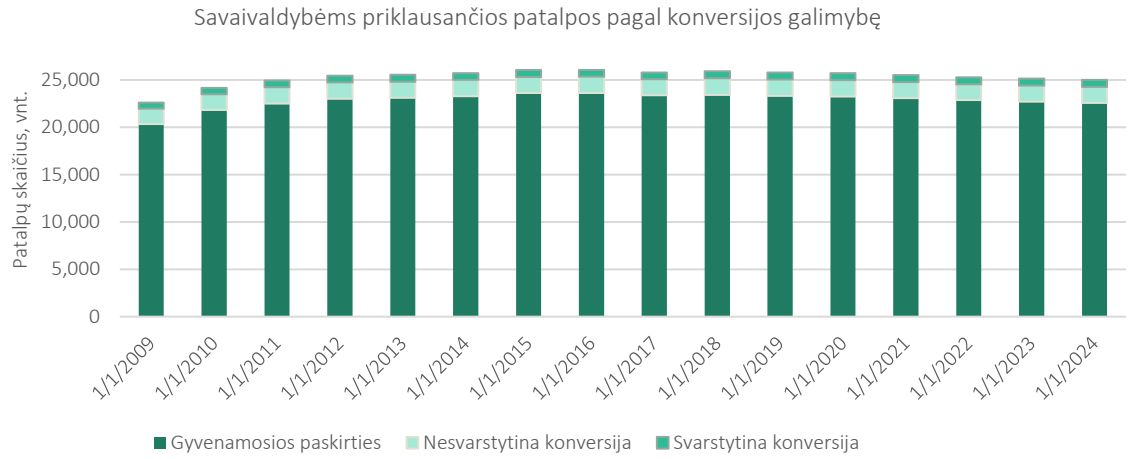
66 lentelė. Pastatų konversijos tikslingumo vertinimas pagal patalpų tipą

Patalpų tipo grupė	Patalpų tipas	Konversijos tikslingumas
Gyvenamosios paskirties patalpos	Ilgalaikis būstas	-
	Trumpalaikio apgyvendinimo patalpos	Netikslinga
Paslaugų patalpos	Prekybos	Galima pagal poreikį
	Paslaugų	
	Mokslo	
	Maitinimo	
	Kultūros	Netikslinga, nes atliekamos svarbios viešosios paslaugos. Galimos įvertinant būklę ir poreikį.
	Religinės	
	Sporto	
	Transporto	
Darbo	Administracinės	Galima pagal poreikį
	Gamybos	
	Gydymo	Netikslinga, nes atliekamos svarbios viešosios paslaugos. Galimos įvertinant būklę ir poreikį.
Sandėliavimo	Sandėliai, garažai	Netikslinga
Kitos paskirtys	Specialiosios paskirties, pagalbinio ūkio ir kitos paskirties	Netikslinga

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis RC patalpų paskirčių klasifikatoriaus metodologija

Svarstytina prekybos, paslaugų, mokslo maitinimo, administracinės, gamybos paskirties patalpų konversija.

Nesvarstytina viešbučių, poilsio, kultūros, religinės, sporto, transporto, sandėliavimo, garažų, specialiosios, pagalbinio ūkio, kitos paskirties konversija.



124 paveikslas. Savivaldybėms priklausančios patalpos pagal konversijos galimybę
Šaltinis: sudaryta Konsultanto remiantis VĮ RC duomenimis

Patalpų, kurios svarstytinos konversijai procentinė dalis 2024 m. svyravo tarp 2,8 ir 3 proc. (2024 m. reikšmė). Iš viso tokių patalpų skaičius 2024 m. sudarė 741 vnt. Šios patalpos pagal paskirtį pasiskirsto tokiu būdu 2024 m.:

- Administracinės paskirties – 430 vnt.;
- Mokslo paskirties – 183 vnt.;
- Prekybos paskirties – 72 vnt.;

- Paslaugų paskirties – 42 vnt.;
- Maitinimo paskirties – 11 vnt.;
- Gamybos paskirties – 3 vnt.

Duomenys apie kiekvienos savivaldybės valdomą nekilnojamąjį turtą pagal paskirtį pateikti 3 priede.

Atsižvelgiant į savivaldybių valdomo nekilnojamojo turto pasiskirstymą, didžiausias potencialas – konvertuojant administracinės ir mokslo paskirties patalpas. Nors bendrai tokių patalpų procentinė dalis nuo viso valdomo turto nėra didelė (3 proc.), tačiau atskirose savivaldybėse gali siekti net 18,8 proc.

PASTATŲ PASKIRTIES KEITIMO TEISINIAI REIKALAVIMAI IR PROCEDŪROS. Statinio paskirtis – tai viešajame registre nurodytas statinio naudojimo tikslas, taikomas tik tada, kai statinys atitinka saugos ir planuojamos veiklos privalomuosius reikalavimus, nustatytus normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose.[459] Esminiai statinio projekto sprendiniai apima ir statinio ar jo dalių paskirtį, todėl paskirties keitimas paprastai laikytinas esminiu projekto sprendiniu[460]. SLD apima ir „leidimą pakeisti statinio ar patalpos paskirtį", kai dėl paskirties keitimo keičiasi:

- (a) pastato priskyrimas pastatų paskirties grupei;
- (b) patalpos priskyrimas patalpų paskirties grupei;
- (c) inžinerinio statinio priskyrimas inžinerinių statinių grupei[461].

Todėl jei keičiant paskirtį pastatas / patalpa pereina į kitą paskirties grupę (pvz., iš administracinės į gyvenamąją), privalomas leidimas pakeisti statinio ar patalpos paskirtį.

LR Statybos įstatymas numato atskirą projekto rūšį – „pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirties keitimo projektą", rengiamą keičiant paskirtį tais atvejais, kai atliekami statinio paprastojo remonto darbai arba neatliekami jokie statybos darbai[462]. T. y. net jei keičiant paskirtį nereikia SLD (nes nesikeičia paskirties grupė arba projektuojami tik paprastojo remonto darbai), vis tiek privaloma parengti paskirties keitimo projektą, atitinkantį normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimus.

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.05.01: 2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ keičiant patalpų ar pastatų statinių paskirtį, nepriklausomai nuo atliekamų statybos darbų rūšies, be statinio projektų atitikties teisės aktų reikalavimams tikrinama:

- patalpų paskirties keitimo atvejais tikrinama, ar privaloma keisti pastato pagrindinės tikslinės naudojimo paskirtį, t. y. ar nepasikeitė vyraujančios patalpų grupės pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis (gyvenamoji į negyvenamąją ar atvirkščiai);
- ar privaloma keisti pastato paskirties grupę, t. y. ar nepasikeitė vyraujančios pastato patalpų grupės paskirties grupė (pvz., iš administracinės į paslaugų);
- ar naujai suformuotos patalpos gali būti naudojamos kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, t. y. numatyti atskiri įėjimai į šias patalpas, atskirtos (esant reikalui, įrengtos naujos) inžinerinės sistemos ir kiti.

Statinių paskirties keitimo atvejais (keičiant statinio paskirtį; padalijant ar atidalijant statinį į du ar daugiau statinių, juos formuojant kaip atskirus nekilnojamojo turto kadastro objektus, kai bent vieno iš naujai formuojamų statinių paskirtis kitokia negu buvusio prieš padalijimą ar atidalijimą statinio paskirtis; sujungiant į vieną statinį du ar daugiau sublokuotų statinių, suformuojant atskirą nekilnojamojo turto kadastro objektą, kai po sujungimo statinio paskirtis kitokia negu bent vieno iš sujungiamų statinių paskirtis; atliekant dviejų ar daugiau sublokuotų statinių amalgamaciją, keičiant bent vieno statinių paskirtį arba atliekant skirtingų paskirčių statinių amalgamaciją) tikrinama, ar:

[459] LR statybos įstatymo 2 straipsnio 40 dalis
[460] LR statybos įstatymo 2 straipsnio 8 dalis
[461] LR statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 6 punktas
[462] LR statybos įstatymo 24 straipsnio 1 dalies 4 punktas

- privaloma keisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį, naudojimo būdą;
- naujai suformuoti statiniai gali būti naudojami kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, t. y. numatyti atskiri įėjimai į statinius, atskirtos (esant reikalui, įrengtos naujos) inžinerinės sistemos ir kiti.

Esminiai ribojimai pastatų paskirties keitimui:

- **Statinio projektas** (įskaitant paskirties keitimo projektą) turi atitikti LR Statybos įstatymo 27 ir 27[1] straipsnių reikalavimus, taip pat normatyvinius statinio saugos ir paskirties dokumentus (statybos techninius reglamentus, higienos normas ir kitus privalomus reikalavimus)[463].
- **Teritorijų planavimo dokumentų apribojimai**. Savivaldybės administracija tikrina, ar projektinių pasiūlymų sprendiniai neprieštarauja teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams[464] Jeigu galiojantis teritorijų planavimo dokumentas (bendrasis ar detalusis planas) neleidžia gyvenamosios paskirties statinių konkrečioje teritorijoje, būtina inicijuoti teritorijų planavimo dokumento keitimą pagal Teritorijų planavimo įstatymą[465].
- **Valstybinės žemės naudojimo sąlygų laikymasis**: Kai statinys planuojamas statyti išnuomotame valstybinės žemės sklype, tikrinama, ar projektinių pasiūlymų sprendiniai atitinka valstybinės žemės nuomos sutarties sąlygas[466]. Tai reiškia, kad konvertuojant pastatą, esantį valstybinės žemės sklype, į gyvenamąją paskirtį, būtina užtikrinti, kad žemės nuomos sutartis leidžia tokį naudojimą arba pakeisti sutarties sąlygas.
- **Privalomi sutikimai ir žemės sklypo valdymas:** Atliekant statinių pakeitimus (įskaitant statinio (jo dalies) paskirties keitimą) įstatyme numatytais atvejais privaloma gauti žemės sklypo (teritorijos) savininko ar valstybinės žemės patikėtinio sutikimą[467]. Jei paskirties keitimui SLD nereikalingas ir atliekami tik paprastojo remonto darbai arba neatliekami jokie statybos darbai, privaloma iki paskirties pakeitimo gauti sutikimus dėl statybos kitų statinių apsaugos zonose ar teritorijose, kur taikomi norminiai atstumai ar kiti ribojimai. [468] Konvertuojant savivaldybės pastatą, esantį valstybinės žemės sklype, į gyvenamąją paskirtį, būtinas valstybinės žemės patikėtinio (savivaldybės) sutikimas, o jei statinys patenka į kitų objektų apsaugos zonas – atitinkami sutikimai pagal teisės aktus.
- **Kultūros paveldo objektų apsauga**: Kultūros paveldo statinyje, kultūros paveldo vietovėje ar saugomoje teritorijoje projektuojami darbai turi atitikti kultūros paveldo apsaugos reikalavimus, o Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos tikrina projektų atitiktį nustatytiems reikalavimams[469].
- **Nacionalinio visuomenės sveikatos centro reikalavimai:** Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos tikrina paskirties keitimo projektų atitiktį visuomenės sveikatos saugos reikalavimams[470], o Neįgaliųjų reikalų departamentas prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos ar jo įgaliota institucija tikrina pastato (patalpos, patalpų) paskirties keitimo projektų atitiktį universalaus dizaino ir prieinamumo reikalavimams[471]. Pastatų konversija į gyvenamąją paskirtį turi užtikrinti atitiktį higienos normoms (minimalūs patalpų dydžiai, vėdinimas, drėgmės kontrolė, garso izoliacija) ir prieinamumo reikalavimams.

Už statinio (jo patalpų) naudojimą pažeidžiant nustatytus reikalavimus ir (ar) naudojimą ne pagal paskirtį (taip pat už savavališkai pastatyto / statomo ar nebaigto statinio naudojimą) juridiniams asmenims numatytos didelės baudos[472]. Tai užtikrina, kad paskirties keitimas būtų atliekamas teisėtai ir laikantis visų procedūrų.

[463] LR statybos įstatymo 24 straipsnio 2 dalis
[464] LR statybos įstatymo 27[1] straipsnio 8 dalies 1 punktas
[465] LR teritorijų planavimo įstatymo 12 straipsnis
[466] LR statybos įstatymo 27[1] straipsnio 8 dalies 1 punktas
[467] LR statybos įstatymo 8 straipsnio 2 dalis
[468] LR statybos įstatymo 18 straipsnio 2 dalis
[469] LR statybos įstatymo 27[1] straipsnio 5 dalies 2 punktas
[470] LR statybos įstatymo 27[1] straipsnio 5 dalies 3 punktas
[471] LR statybos įstatymo 27[1] straipsnio 5 dalies 4 punktas
[472] LR statybos įstatymo 55 straipsnio 5 dalis

PASTATŲ KONVERSIJOS TEISINIAI MECHANIZMAI. Savivaldybės būsto fondo plėtros scenarijuose kaip viena krypčių minimas pastatų įsigijimas bei nenaudojamų viešųjų pastatų pritaikymas gyvenamajai paskirčiai[473]. Būsto prieinamumą galima didinti pritaikant nenaudojamus viešuosius pastatus gyvenamajai paskirčiai, ir tam reikalinga savivaldybių valdomų pastatų revizija, identifikuojant, kuriuos pastatus galima renovuoti ir pritaikyti gyventi[474].

Vertinant konversijai tinkamus pastatus, būtina atsižvelgti į teritorijų planavimo dokumentų sprendinius – ar galiojantis bendrasis ar detalusis planas leidžia gyvenamosios paskirties statinius konkrečioje teritorijoje, kokia nustatyta užstatymo zona, leistinas užstatymo intensyvumas, aukštingumas ir kiti teritorijos naudojimo reglamento parametrai[475]. Jei TPD neleidžia gyvenamosios paskirties, konversija galima tik pakeitus TPD, o tai papildomai ilgina ir brangina procesą.

- **Teritorijų planavimo dokumentų keitimas (esant poreikiui)**. Jeigu galiojantis teritorijų planavimo dokumentas (detalusis planas ar bendrasis planas) neleidžia gyvenamosios paskirties statinių konkrečioje teritorijoje, būtina inicijuoti teritorijų planavimo dokumento keitimą[476], tačiau tai gali trukti ilgą laiką ir reikalauti visuomenės dalyvavimo procedūrų[477].
- **Statinio paskirties keitimo projekto parengimas.** Norint gauti leidimą pakeisti statinio ar patalpos paskirtį, savivaldybės administracijai pateikiamas prašymas ir statinio projektas (STR 1.05.01: 2017, 11 punktas). Projekto sudėtis nustatyta STR 1.04.04: 2017, 36 punkte: projekto antraštinis lapas, aiškinamasis raštas, paprastojo remonto darbų (jeigu atliekami) techninė specifikacija, pastato planai su eksplikacijomis ir kiti sprendiniai.
- **Inžinerinių sistemų pertvarkymas ir esminių statinių reikalavimų įgyvendinimas:** Konvertuojant, pvz. mokslo paskirties pastatą į gyvenamąjį, reikia užtikrinti, kad tenkinami visi esminiai statinių reikalavimai gyvenamosios paskirties pastatams (šildymas, vėdinimas, vandentiekis, nuotekų šalinimas, gaisrinės saugos priemonės, akustinė izoliacija ir pan.)[478].
- **Leidimo gavimas ir statybos užbaigimas:** Statytojas ne vėliau kaip prieš 1 darbo dieną iki statybos pradžios per IS „Infostatyba" paskelbia informaciją apie statybos pradžią (STR 1.05.01: 2017, 78-80 punktai). Po statybos užbaigimo surašoma deklaracija apie statybos užbaigimą – statytojo pasirašytas dokumentas, kuriuo paskelbiama, kad statybos darbai užbaigti ar statinio (patalpų) paskirtis pakeista pagal statinio projekto sprendinius ar teisės aktų reikalavimus (STR 1.05.01: 2017, 10.3 punktas).

Konversijai tinkamiausių pastatų tipologijos:

- Savivaldybių pastatai, kurie dėl pasikeitusių poreikių, institucijų reorganizavimo ar funkcijų optimizavimo nebėra naudojami arba naudojami neefektyviai, priklauso savivaldybės ilgalaikiam materialiajam turtui[479]. Savivaldybės tarybos turi įgaliojimus priimti sprendimus dėl tokio turto panaudojimo socialinėms reikmėms[480]. Nenaudojami ar neefektyviai naudojami pastatai gali būti konvertuojami, jei savivaldybės taryba priima atitinkamą sprendimą ir užtikrina atitiktį teritorijų planavimo dokumentams bei statybos reikalavimams[481];
- Nenaudojami administraciniai ir valdymo pastatai, priklausantys savivaldybei nuosavybės teise, kai savivaldybės taryba priima sprendimą juos panaudoti socialinėms reikmėms[482;483];

[473] Būsto prieinamumo srities planuojamų priemonių vertinimas, 2021, p. 35
[474] Valstybės kontrolė. Savivaldybių nekilnojamojo turto valdymas. 2020, p. 68
[475] LR teritorijų planavimo įstatymo 12 straipsnis; LR statybos įstatymo 27[1] straipsnio 8 dalies 1 punktas
[476] LR teritorijų planavimo įstatymo 12 straipsnis
[477] LR teritorijų planavimo įstatymo 29 straipsnis
[478] LR statybos įstatymo 24 straipsnio 2 dalis
[479] LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 4 straipsnio 2 dalies 1 punktas
[480] LR vietos savivaldos įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 44 punktas
[481] LR statybos įstatymo 24, 27, 27[1] straipsniai
[482] LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 4 straipsnio 2 dalies 1 punktas
[483] LR vietos savivaldos įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 44 punktas

- Nenaudojami ar neefektyviai naudojami sveikatos priežiūros pastatai (buvusios poliklinikos, ambulatorijos), turintys bazines inžinerines sistemas, kurias galima pritaikyti gyvenamosios paskirties poreikiams[484];
- Kultūros ir bendruomenės infrastruktūros pastatai (kultūros namai, bendruomenės centrai), kurių funkcija pasikeitė ar nebereikalinga[485];
- Pastatai, atitinkantys teritorijų planavimo dokumentų sprendinius (leidžiančius gyvenamąją paskirtį) arba tokie, kuriems TPD galima greitai ir nesudėtingai pakeisti[486;487];
- Pastatai, kurių pritaikymas būstui kainuoja mažiau nei alternatyvos (įsigijimas rinkoje ar nauja statyba), vadovaujantis sąnaudų-naudos analize[488];
- Pastatai, kurie nėra kultūros paveldo objektai ar kuriems kultūros paveldo apsaugos reikalavimai nekelia esminių konversijos kliūčių[489].

Esama teisinė bazė sudaro pakankamas teisines sąlygas pastatų paskirties keitimui į gyvenamąją paskirtį, kombinuojant Statybos įstatymo (leidimas pakeisti statinio ar jo dalies paskirtį arba paskirties keitimo projektas) ir, esant poreikiui, Teritorijų planavimo įstatymo procedūras. Tačiau egzistuoja esminiai ribojimai, susiję su TPD sprendinių atitiktimi, valstybinės žemės naudojimo sąlygomis, kultūros paveldo apsauga, visuomenės sveikatos ir prieinamumo reikalavimais.

Problema yra ne teisinio reguliavimo trūkumas, o procedūrų trukmė, biurokratinė našta ir (kaip rodo LNTPA duomenys) administracinių procedūrų užsitęsimas, kuris gali padidinti būsto kainą 2,7–5,4 proc.[490] **Todėl konversijai tinkamiausi yra tokie viešieji pastatai, kurių pritaikymas būstui (perplanavimas, inžinerija, atitiktis STR ir higienos reikalavimams) kainuoja mažiau nei alternatyvos – įsigijimas rinkoje ar nauja statyba, ir kurie gali būti greitai įtraukti į savivaldybės socialinio ar savivaldybės būsto fondą**[491].

TARPTAUTINĖS PRAKTIKOS PAVYZDŽIAI BŪSTO PRIEINAMUMUI IR PRITAIKYMAS LIETUVOJE. GEROSIOS PRAKTIKOS PAVYZDŽIAI:

- Estija. Estijoje modernizuotas tipinis 5 aukštų daugiabutis Taline su modulinių didelių gelžbetonio plokščių elementais. Pirminės išvados: modulinė (prefabrikuota) renovacija gali būti efektyvesnė alternatyva tradicinei giliai renovacijai[492].
- Nyderlandai. Nyderlanduose savivaldybės būstas suprantamas kaip nuomai skirtas būstas, kurio nuomos kaina yra didesnė nei socialinio būsto, bet mažesnė nei rinkos[493]. Energiesprong programa Nyderlanduose konsoliduoja renovacijos proceso etapus ir siekia „net-zero" socialinio būsto renovacijas atlikti per 10 dienų; programa telkia būsto institucijas, statybų sektorių, bankus ir komunalinių paslaugų įmones efektyvesniam planavimui[494].
- Austrija: Austrijos modelis remiasi riboto pelno būsto asociacijomis, veikiančiomis su „revolving funds", prižiūrint valdžios lygmenims; projektai paprastai finansuojami iš nuomininkų įnašų, asociacijų nuosavo kapitalo, viešųjų ir komercinių paskolų[495]. Austrijoje teismai privalo informuoti vietos valdžios institucijas apie gresiančius iškeldinimus[496].

[484] Valstybės kontrolė. Ar užtikrinamas būsto prieinamumas mažas pajamas gaunantiems gyventojams. 2017, p. 70
[485] LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 4 straipsnio 2 dalies 1 punktas
[486] LR teritorijų planavimo įstatymo 12 straipsnis
[487] LR statybos įstatymo 27¹ straipsnio 8 dalies 1 punktas
[488] Valstybės kontrolė. Ar užtikrinamas būsto prieinamumas mažas pajamas gaunantiems gyventojams. 2017, p. 70
[489] LR statybos įstatymo 27¹ straipsnio 5 dalies 2 punktas
[490] Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija. Būsto įperkamumas Lietuvoje 2024
[491] Valstybės kontrolė. Ar užtikrinamas būsto prieinamumas mažas pajamas gaunantiems gyventojams. 2017, p. 13, 70
[492] EBPO studija, 2023, p. 84
[493] Būsto prieinamumo srities planuojamų priemonių vertinimas. 2021, p. 35
[494] EBPO studija, 2023, p. 84
[495] EBPO studija, 2023, p. 117
[496] EBPO studija, 2023, p. 98

- Airija. Airija leidžia nuomotojams gauti didesnę būsto paskolos palūkanų mokesčių lengvatą, jei būstas išnuomojamas socialiniams tikslams[497]. Airijoje veikia nusistovėjusios valstybinės finansų agentūros, specializuojančios savivaldybių skolinime[498].

Pritaikymas Lietuvoje. Galiojantis teisinis reguliavimas sudaro aiškias procedūras valstybės ir savivaldybės turto naudojimui socialinėms reikmėms. Socialinio būsto fondo plėtra gali būti vykdoma rekonstruojant ir pritaikant būsto paskirčiai esamus pastatus (Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 18 straipsnio 1 dalis). Savivaldybės valdo turtą ir disponuoja nuosavybės teise pagal Vietos savivaldos įstatymą (Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 8 straipsnis). Valstybinė žemė gali būti perduodama savivaldybėms patikėjimo teise gyvenamiesiems namams statyti ir eksploatuoti bei išnuomojama privatiems vystytojams iki 99 metų (Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 7 straipsnio 2 dalies 1 punktas; 9 straipsnis). Pagrindinės kliūtys – ne teisinės. Problemos kyla dėl:

- Finansavimo trūkumo – 2015–2020 metais 49,9 mln. EUR lėšos leistų padidinti fondą tik 1 150 būstų, o eilėse laukia daugiau kaip 12 tūkst. asmenų[499];
- Valdymo neefektyvumo – alternatyvų analizė neatliekama arba atliekama formaliai, savivaldybės renkasi brangiausias alternatyvas (2–10 kartų brangiau nei rinkos kainos)[500];
- Lėšų nukreipimo pažeidimų – dalis savivaldybių nenaudoja būsto pardavimo lėšų socialinio būsto plėtrai, nors įstatymas tai numato[501];
- Neužbaigtos žemės reformos – teisinį netikrumą sukelia nebaigti nuosavybės teisių atkūrimo procesai[502];
- Procedūrinės naštos – procedūrų trukmė gali padidinti būsto kainą 2,7–5,4 proc.[503].

Skatinant turto vystymą, konversiją ir atnaujinimą esamame teisiniame reguliavime, gali būti sukurta didesnė prieinamo būsto pasiūla[504]. Būtinas ne teisės aktų keitimas, o esamo reguliavimo efektyvus įgyvendinimas su aiškia atsakomybe, finansavimu ir valdymo optimizavimu.

Valstybės ir savivaldybių turto valdymo optimizavimas prieinamo būsto plėtrai nereikalauja esminių teisės aktų pakeitimų – dabartinis reguliavimas yra pakankamas. Pagrindinė problema yra valdymo neefektyvumas: alternatyvų analizės stoka, lėšų švaistymas brangiems sprendimams, nepakankamas esamų išteklių (įskaitant nenaudojamus pastatus) inventorizavimas ir panaudojimas.

Atlikto vertinimo išvados rodo, kad valstybės ir savivaldybių turto valdymo optimizavimas prieinamo būsto plėtrai nereikalauja naujų teisės aktų. Pakankamą teisinį pagrindą sudaro galiojantis reguliavimas, o pokyčiai turi būti orientuoti į efektyvesnį jo įgyvendinimą, konkrečiai:

- Griežtesni efektyvumo reikalavimai savivaldybėms (privaloma alternatyvų analizė);
- Sisteminga turto revizija ir konversijos galimybių vertinimas;
- Lėšų panaudojimo kontrolė ir nukreipimas socialinio būsto plėtrai;
- Procedūrų optimizavimas ir administracinės naštos mažinimas.

[497] EBPO studija, 2023, p. 97
[498] ESPON. „European Research Project. Access to Affordable and Quality Housing for All People“. 2025
[499] Valstybės kontrolė. Ar užtikrinamas būsto prieinamumas mažas pajamas gaunantiems gyventojams. 2017, p. 3-4, 6
[500] Valstybės kontrolė. Ar užtikrinamas būsto prieinamumas mažas pajamas gaunantiems gyventojams. 2017, p. 13, 70
[501] Valstybės kontrolė. Ar užtikrinamas būsto prieinamumas mažas pajamas gaunantiems gyventojams. 2017, p. 13
[502] Daugiabučių namų transformacija, 2024, p. 47
[503] Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija. Būsto įperkamumas Lietuvoje 2024
[504] ESPON. „European Research Project. Access to Affordable and Quality Housing for All People“. 2025

5.4. Priemonės, kurių reikia pirmiausia siekiant pagerinti būsto prieinamumą tikslinėms grupėms

Šiame poskyryje siekiama atsakyti į TS 2.3.4. punkto 4.7. papunkčio detalizuojantį klausimą:

- Kokių priemonių (pvz., subsidijos, socialinio būsto plėtra, reguliavimo pokyčiai) reikėtų pirmiausia siekiant pagerinti būsto prieinamumą šioms grupėms?

REGULIACINIŲ PRIEMONIŲ PRIORITETAS. Vertinant, kurių priemonių reikia imtis pirmiausia, tikslinga atskirai akcentuoti reguliacinio pobūdžio priemonių (teisės aktų pakeitimų, tvarkos aprašų, metodikų tvirtinimo) svarbą. Skirtingai nei investicinės priemonės, kurioms įgyvendinti reikalingas reikšmingas finansavimas ir ilgesnis pasirengimo laikotarpis, reguliacinės priemonės paprastai yra santykinai greičiau įgyvendinamos ir jų tiesioginės sąnaudos – daugiausia teisėkūros proceso, administravimo ir konsultacinių paslaugų sąnaudos – yra nežymios, palyginti su bendru būsto prieinamumo didinimo priemonių finansavimo poreikiu.

Tokį prioritetą pripažįsta ir Europos Sąjungos lygmuo: Europos Komisijos parengtame Europos įperkamo būsto plane numatyta, kad 2027 m. bus pristatytas atskiras „būsto supaprastinimo paketas“, skirtas būtent biurokratijai mažinti ir statybos leidimų išdavimo procesams pagreitinti. Tai patvirtina, jog administracinio ir teisinio reguliavimo supaprastinimas laikomas viena greičiausiai įgyvendinamų ir ekonomiškai efektyviausių būsto prieinamumo politikos krypčių.

Dėl šių priežasčių reguliacinių priemonių įgyvendinimas turi būti laikomas pirmuoju žingsniu įgyvendinant būsto prieinamumo didinimo politiką. Nors dauguma reguliacinių priemonių nesukuria tiesioginės finansinės naudos konkrečiam namų ūkiui ar viešajam sektoriui trumpuoju laikotarpiu, jos sudaro tam būtiną teisinį, institucinį ir metodinį pagrindą, be kurio vėlesnių investicinių priemonių įgyvendinimas būtų apsunkintas arba ekonomiškai mažiau efektyvus.

Kitaip tariant, teisėkūros pokyčiai leidžia laiku identifikuoti ir pašalinti struktūrines kliūtis (pavyzdžiui, teritorijų planavimo ir statybos leidimų procesų optimizavimą, savivaldybių būsto poreikio vertinimo metodikos patvirtinimą ar nuomos rinkos stebėsenos sistemos sukūrimą), kurios vėliau tiesiogiai lemia investicinių priemonių įgyvendinimo spartą ir efektyvumą. Teisės aktų pakeitimai jau pirmajame etape būtų rengiami bendradarbiaujant su tarpinstitucinėmis ir suinteresuotų šalių darbo grupėmis (savivaldybių, statybos sektoriaus, finansų įstaigų, nevyriausybinių organizacijų atstovais), siekiant jau reguliacinių priemonių rengimo stadijoje suderinti skirtingų suinteresuotų asmenų interesus. Toks ankstyvas suinteresuotų šalių įtraukimas sumažina riziką, kad vėliau, investicinių priemonių įgyvendinimo etape, teks iš naujo derinti pozicijas ar keisti jau priimtą reguliavimą.

Būtent šios priemonės sudaro sąlygas tolesniam Strategijos įgyvendinimui trimis kryptimis.

Pirma, jos sudaro sąlygas tolesnėms investicijoms į būsto pasiūlą – be aiškaus, nuspėjamo teisinio pagrindo investuotojai ir savivaldybės neturėtų pakankamo pagrindo priimti investicinius sprendimus.

Antra, tokios priemonės kaip savivaldybės prieinamo būsto fondo teisinis įtvirtinimas kaip atskiro instrumento sudaro sąlygas savivaldybėms veikti savarankiškiau, joms įgyjant teisę pačioms inicijuoti ir įgyvendinti būsto politikos priemones be papildomo centrinės valdžios įgaliojimo. Tai ypač aktualu, nes šiuo metu savivaldybės yra formaliai įgaliotos, tačiau nepakankamai įgalintos: galiojantis teisinis reguliavimas nenumato savarankiškos funkcijos, kuri tiesiogiai įpareigotų ar įgalintų savivaldybę prisiimti tęstinę atsakomybę už prieinamo būsto užtikrinimą kaip nuolatinę viešąją paslaugą visai bendruomenei.

Trečia, jos sudaro sąlygas konkrečioms vėlesnėms investicinėms priemonėms – valstybinių finansinių garantijų teikimui pradiniam įnašui, VPSP modelio taikymui, savivaldybės būsto fondo plėtrai naujos statybos ar konversijos būdu – įsigalioti, nes šios investicinės priemonės tiesiogiai remiasi reguliacinių priemonių sukurtu teisiniu apibrėžtumu, metodikomis ir institucine atsakomybe.

Be to, dalis reguliacinių priemonių (pvz. nenaudojamo ar netinkamo naudoti turto papildomas apmokestinimas, nekilnojamojo turto sandorio mokestis ar didesnio nekilnojamojo turto mokesčio taikymas antram būstui) gali turėti ir tiesioginę įtaką būsto pasiūlos ir įperkamumo didinimui (mažinant investicinių sandorių patrauklumą, stabilizuojant kainas) ar efektyvesniam jo panaudojimui bei turi teigiamą fiskalinę naudą (papildomos mokestinės pajamos).

Atsižvelgiant į tai, ilgalaikė būsto prieinamumo politika turi būti pradedama įgyvendinti būtent nuo teisėkūros pokyčių, kurie vertintini kaip prioritetinė pirmojo įgyvendinimo etapo kryptis.

SAVIVALDYBIŲ ĮGALINIMAS. Savivaldybės Lietuvoje yra pagrindinės būsto politikos įgyvendintojos. Būsto prieinamumo politika yra daugiasluoksnė ir instituciškai sudėtinga valdymo sritis, kurioje centrinėje valdžioje svarbiausią vaidmenį atlieka Aplinkos ministerija ir Socialinės apsaugos ir darbo ministerija. Šios institucijos atsakingos už pagrindinių paramos schemų kūrimą, pavyzdžiui, energinio efektyvumo didinimo programas ir paramos mechanizmus gyventojams, kuriems ji reikalinga. Tačiau praktinis šių priemonių įgyvendinimas didžiąja dalimi tenka savivaldybėms, kurios administruoja nacionalines paramos programas ir valdo socialinio bei savivaldybės būsto fondą. Dėl tokio funkcijų pasiskirstymo realus būsto politikos įgyvendinimas galiausiai patenka į savivaldybių dispoziciją.

Savivaldybės socialinio ir savivaldybės būsto fondą gali plėsti skirtingais būdais – pirkdamos būstą rinkoje, statydamos naujus pastatus, rekonstruodamos ar gyvenamajai paskirčiai pritaikydamos esamus objektus. Šių alternatyvų ekonominis naudingumas reikšmingai skiriasi priklausomai nuo savivaldybės būsto rinkos, turimo viešojo turto, siūlomų būstų kokybės, remonto poreikio, vietos ir numatomo naudojimo laikotarpio. Didmiesčiuose, kurortuose ir žiedinėse savivaldybėse tinkamo būsto įsigijimo rinkoje kaina gali būti didelė, o mažesnėse savivaldybėse pigesni rinkoje siūlomi būstai gali būti seni, techniškai netvarkingi arba neatitikti tikslinių grupių poreikių. Tokiais atvejais prie įsigijimo kainos būtina pridėti remonto, energinio efektyvumo didinimo, būsto pritaikymo ir būsimos priežiūros sąnaudas. Valstybės kontrolės audituose nustatyti atvejai, kai prieš pasirenkant socialinio būsto fondo plėtros būdą nebuvo pakankamai išsamiai įvertintos visos alternatyvos. Vis dėlto atskirų projektų sąnaudų skirtumai neturėtų būti apibendrinami kaip įrodymas, kad būsto pirkimas rinkoje visais atvejais yra ekonomiškai pranašesnis už naują statybą, rekonstrukciją ar konversiją. Ataskaitoje atliktas ekonominis vertinimas taip pat rodo, kad tam tikromis sąlygomis savivaldybės būsto statyba gali būti ekonomiškai efektyvesnė už būsto pirkimą rinkoje.

Siekiant racionaliai naudoti viešuosius išteklius, savivaldybėms rekomenduotina prieš priimant investicinį sprendimą palyginti pagrindines būsto fondo plėtros alternatyvas. Vertinant būsto pirkimą, naują statybą, rekonstrukciją ar konversiją, turėtų būti atsižvelgiama ne tik į pradines investicijas, bet ir į:

- būsto techninę būklę ir reikalingo remonto apimtį;
- energinio efektyvumo ir pritaikymo išlaidas;
- vietą, paslaugų ir viešojo transporto pasiekiamumą;
- numatomą būsto naudojimo ir tarnavimo laiką;
- būsimas administravimo, priežiūros ir eksploatavimo sąnaudas;
- galimybę būstą integruoti į mišrią gyvenamąją aplinką;
- pasiūlos mastą ir galimybę rinkoje per pagrįstą laiką įsigyti tinkamą būstą.

Sprendimas turėtų būti grindžiamas ne vien mažiausia pradine vieno būsto kaina, bet viso gyvavimo ciklo sąnaudomis, būsto kokybe ir numatoma socialine nauda. Taip būtų išvengiama išankstinio vienos alternatyvos prioritetizavimo ir sudaromos sąlygos kiekvienoje savivaldybėje pasirinkti vietos aplinkybes geriausiai atitinkantį būsto fondo plėtros modelį.

Kita svarbi problema yra tai, kad savivaldybės formaliai turi įgaliojimus, tačiau nėra pakankamai teisiškai įgalintos vykdyti platesnę būsto politiką. LR vietos savivaldos įstatymas nustato, kad savivaldybių funkcijos skirstomos į savarankiškąsias ir priskirtąsias (ribotai savarankiškas). Šiuo metu dauguma su būsto politika susijusių funkcijų priskirtos būtent priskirtųjų funkcijų kategorijai. Pavyzdžiui, savivaldybėms priskiriamas infrastruktūros, socialinės ir ekonominės raidos planavimas bei būsto plėtros programų rengimas, taip pat valstybės paramos būstui įsigyti administravimas ir socialinių būstų suteikimas.

Šios funkcijos yra gana ribotos. Programų rengimas yra planavimo pobūdžio veikla, kuri nesukuria realios operacinės atsakomybės. Socialinio būsto suteikimas apima tik siaurą – labiausiai pažeidžiamų – gyventojų grupę. Tuo tarpu platesnė įperkamo būsto politika, orientuota į vidutines pajamas gaunančius namų ūkius, Lietuvos teisinėje sistemoje neturi aiškios institucinės atsakomybės. Galiojantis vietos savivaldos modelis nenumato savarankiškos savivaldybių funkcijos, kuri tiesiogiai įpareigotų savivaldybes užtikrinti prieinamo būsto pasiūlą kaip nuolatinę viešąją paslaugą bendruomenei.

Todėl svarstytina galimybė papildyti savivaldybių savarankiškųjų funkcijų sąrašą aiškia nuostata dėl prieinamo būsto politikos įgyvendinimo. Tokia funkcija sukurtų kelis svarbius teisinius padarinius.

- Pirma, ji įtvirtintų aiškią savivaldybių atsakomybę už būsto prieinamumo politikos įgyvendinimą bendruomenės interesais.
- Antra, savivaldybės įgytų teisę pačios inicijuoti ir įgyvendinti būsto politikos priemones be papildomo centrinės valdžios įgaliojimo.
- Trečia, tai sustiprintų savivaldybių veiklos laisvę ir savarankiškumą, kurie yra vienas pagrindinių vietos savivaldos principų.

Toks teisinis papildymas papildytų, o ne dubliuotų esamas nuostatas. Šiuo metu valstybės paramos būstui įsigyti administravimas ir socialinio būsto suteikimas yra siauresnė, į socialiai pažeidžiamus gyventojus orientuota sritis. Nauja savarankiškoji funkcija apimtų platesnę rinkos mechanizmo nepadengiamą sritį – prieinamą būstą vidutines pajamas gaunantiems gyventojams – ir būtų grindžiama savivaldybių iniciatyva bei atsakomybe.

SAVIVALDYBĖS BŪSTO FONDO PANAUDOJIMAS PRIEINAMUMUI DIDINTI. Papildoma prioritetinė priemonė būsto prieinamumui didinti yra platesnis savivaldybės būsto fondo naudojimas. Skirtingai nei socialinis būstas, kuris skiriamas tik griežtai pagal pajamas nustatytoms gyventojų grupėms, savivaldybės būstas gali būti naudojamas kaip lankstesnis vietos politikos instrumentas.

Pagal galiojantį teisinį reguliavimą savivaldybės būstas gali būti išnuomojamas ne tik socialinio būsto eilėje esantiems asmenims, bet ir kitoms savivaldybės tarybos nustatytoms prioritetinėms grupėms, pavyzdžiui, trūkstamiems specialistams. Be to, savivaldybės taryba nustato rinkos pataisos koeficientą, pagal kurį apskaičiuojamas savivaldybės būsto nuomos mokestis.

Tokio mechanizmo išplėtimas galėtų prisidėti prie būsto prieinamumo didinimo ir darbo rinkos stabilumo. Prioritetinių profesijų – pavyzdžiui, mokytojų, pareigūnų ar kitų viešųjų paslaugų teikėjų – įtraukimas į savivaldybės būsto programas padėtų spręsti „per brangaus miesto“ problemą ir užtikrintų svarbių viešųjų paslaugų prieinamumą.

Tarptautinė praktika rodo, kad tokie modeliai gali būti veiksmingi. Pavyzdžiui, Jungtinėje Karalystėje taikoma „First Homes“ schema numato reikšmingas būsto nuolaidas pirmą kartą būstą perkantiems gyventojams ir esminių profesijų darbuotojams. Vietos valdžios institucijos gali nustatyti papildomus tinkamumo kriterijus, įskaitant vietinio ryšio ar profesinius kriterijus.

Išplėtus savivaldybės būsto naudojimo galimybes, savivaldybės galėtų tapti aktyvesnėmis būsto politikos formuotojomis, o ne vien centrinės valdžios programų administruotojomis.

EK komunikatas COM(2025) 1025/2 numato, jog valstybės narės turi sutelkti dėmesį į egzistuojančio savivaldybių ir socialinio būsto remontą, jei esamas savivaldybių ir socialinis būstas yra netinkamos kokybės, bei svarstyti galimybes atnaujinti būstą vietoje griovimo. Atsižvelgiant į tai, turi būti siekiama pritaikyti ir atnaujinti savivaldybių turimo būsto fondą. Siekiant šio tikslo, turi būti nustatyti kriterijai, kuriais remdamosi savivaldybės galėtų priimti sprendimą dėl būsto remonto, įvertindamos būstui reikalingo remonto darbų apimtis ir kainą.

6. Ilgalaikės būsto prieinamumo politikos tikslai, uždaviniai ir priemonės

Vizija – iki 2050 m. Lietuvoje turi veikti subalansuota būsto sistema, kurioje pakankama būsto pasiūla, skaidri ir reguliuojama nuomos rinka, efektyviai naudojamas esamas būsto fondas ir tikslinė valstybės bei savivaldybių pagalba užtikrina, kad skirtingų pajamų ir poreikių namų ūkiai galėtų įsigyti, nuomotis arba gauti tinkamą būstą už prieinamą kainą.

6.1. Pagrindinės būsto prieinamumo Lietuvoje problemos ir jų atsiradimo priežastys

I. Prieinamo būsto pasiūlos trūkumas, ribota rinka

Dalyje šalies teritorijų, ypač toliau nuo didžiųjų miestų nutolusiose savivaldybėse nekilnojamojo turto rinka yra ribota, o naujo būsto statyba dėl mažo ekonominio atsiperkamumo bei mažo potencialių pirkėjų rato nevyksta, todėl savivaldybėse neatsiranda naujų ir šiuolaikiškus standartus atitinkančių daugiabučių gyvenamųjų pastatų. Kita vertus, teritorijose, kuriose nekilnojamojo turto rinka yra aktyvi (pavyzdžiui, didieji miestai ar kurortinės gyvenvietės), būsto pasiūlą mažina dėl investicinių ar spekuliacinių priežasčių sudaromi sandoriai, kuomet būstas yra įsigyjamas kaip turtas, skirtas asmeniniam poilsiui ar nuomai turistams.

II. Esamo būsto fondo neefektyvus naudojimas

Esamas namų ūkių pasiskirstymas būsto fonde kelia neatitikimą tarp namų ūkių poreikių ir užimamo būsto. Vienišų namų ūkių gyventojai, pasikeitus namų ūkio sudėčiai (vaikų išsikraustymas, pensinis amžius, našlystė) neretai gyvena kelių kambarių butuose. Daliai tokių namų ūkių, ypač vyresnio amžiaus, tampa aktuali priežiūra ar socialinės paslaugos, taip pat ir padidėjusi būsto išlaikymo našta. Daugiau nei ketvirtadalis asmenų (2024 m. -26 proc.) gyvena perpildytais laikomuose būstuose, kuriuose namų ūkiui tenkantis plotas yra per mažas arba vaikams nėra užtikrinamas atskiras gyvenamasis kambarys. Galiausiai, dalis būsto fondo, kuri nėra apgyvendinta savininkų ar nuomininkų, nėra išnaudojama būsto rinkoje dėl prastos būsto būklės ar kitų priežasčių.

III. Netinkamos gyvenimo sąlygos dalyje būsto fondo

Didelę Lietuvos gyvenamojo būsto fondo dalį sudaro seni pastatai, kurių energinio efektyvumo klasė yra žema bei jų išplanavimas nėra pritaikytas pagal universaliojo dizaino principus. Didėjant gyventojų vidutiniam amžiui bei didėjant vienasmenių namų ūkių skaičiui, didėja patogaus, įvairiems poreikiams pritaikyto ir energetiškai efektyvaus būsto poreikis. Kaimo vietovėse ketvirtadalis namų ūkių gyvena be esminių patogumų (2021 m. surašymo duomenimis – 24,4 proc.). Dalis asmenų (8,6 proc.) vis dar gyvena turėdami tokių problemų būste kaip varvantis stogas, drėgnos sienos, supuvę langai arba grindys. Daugiau nei 50 proc. asmenų, kuriems turėtų būti pritaikytas būstas, poreikis būsto pritaikymui nepatenkintas (neįgaliųjų reikmėms pritaikytų būstų dalis nuo prašymų pritaikyti 2024 m. buvo 47,3 proc.).

IV. Ribotos būsto įsigijimo galimybės, spraga tarp socialinio ir rinkos būsto

Pirmąjį būstą įsigyjantys ar jauni namų ūkiai, kuriems valstybės pagalbos instrumentai šiuo metu yra taikomi tik ribotai, susiduria su pernelyg didelėmis išlaidomis, siekdami apsirūpinti būstu rinkoje. Pirmąjį būstą siekiantys įsigyti namų ūkiai patiria ilgą taupymo pradiniam įnašui laiką, o daliai namų ūkių galimybės gauti būsto kreditą dėl kredito įstaigų taikomo rizikų vertinimo yra apsunkintos. Šių problemų priežastys yra susijusios su aukštu kainų lygiu didžiuosiuose šalies miestuose bei atsakingo skolinimo nuostatų numatytais būsto paskolos gavėjui taikomais pradinio įnašo reikalavimais. Taip pat didesnį problemos mastą jaučia besinuomojantys ar vieniši bei vienišų tėvų namų ūkiai.

V. Būsto išlaikymo sunkumai, per didelė būsto išlaikymo našta

Po Nepriklausomybės atgavimo galimybė gyventojams lengvatinėmis sąlygomis privatizuoti savo gyvenamą būstą nulėmė dominuojančią būsto nuosavybės dalį Lietuvos apsirūpinimo būstu struktūroje, tačiau ilgainiui dalies namų ūkių gaunamos pajamos, santaupos ar senatvės pensijos neatitinka kylančių būsto išlaikymo kaštų (komunalinių paslaugų, šildymo, pastato priežiūros darbų kaštų ar investicijų pastato renovacijai), kurie kai kuriems būsto savininkams sukelia pernelyg didelę finansinę naštą ar nepakeliamus įsipareigojimus. 2023 m. 12,5 proc. namų ūkių būsto išlaikymo naštą vertino kaip labai didelę, o gyventojų dalis, būsto išlaikymui skirianti daugiau nei 40 proc., siekia 6 proc.

VI. Būsto nuomos rinkos neapibrėžtumas

Nuomos rinka Lietuvoje yra besivystanti ir mažai reguliuojama valstybės, o nuomotojai ir nuomininkai susiduria su rizikomis, kurios mažina pasitikėjimą ir nuomos santykių užtikrintumą. Dalis būsto nuomos vyksta šešėlyje, todėl nuomininkai praranda galimybę deklaruoti gyvenamąją vietą nuomojamame būste, rizikuoja būti iškeldinti nepaisant vykdomų įsipareigojimų, o nuomotojai rizikuoja, jog nuomininkas nemokumo atveju negalės būti iškeldintas. Dėl neapibrėžtumo ar stereotipinių nuostatų kai kurie namų ūkių tipai susiduria su mažesne nuomojamo būsto pasiūla, nepaisant to, jog registruota nuomos sutartis leidžia deklaruoti gyvenamąją vietą ir gauti valstybės paramą. Šešėlinėje nuomos rinkoje dalis būsto nuomotojų nemoka privalomų mokėti mokesčių nuo nuomos pajamų, o susitarimai dėl nuomos sudaromi žodžiu ar sutartys raštu nėra registruojamos.

VII. Socialinio būsto ar būsto už prieinamą kainą trūkumas

Dėl riboto savivaldybėms skiriamo finansavimo išlaidoms būsto fondui, skirtam nuomai socialiai pažeidžiamiems gyventojams ar tiksliniams namų ūkiams, savivaldybės disponuoja mažu socialinio būsto fondu. Socialinio būsto dalis bendrame būsto fonde yra labai maža – sudaro mažiau nei 1 proc. viso būsto fondo. Esamo būsto fondo neužtenka patenkinti namų ūkių, turinčių teisę gyventi socialiniame būste, poreikį, todėl susidaro laukiančiųjų eilės, trunkančios ilgiau nei treji metai. Taip pat dalis socialinio būsto fondo yra nusidėvėjusi, trūksta savivaldybių finansavimo remonto darbams, o savivaldybių turimas nekilnojamasis turtas nėra optimaliai įveiklinamas. Iš kitos pusės net ir skirdamos lėšas savivaldybės dažnai susiduria su problema nupirkti būstus socialinėms reikmėms (rinka ribota, stigmatizuota), o statant socialinėms reikmėms skirtus daugiabučius didinama socialinė atskirtis.

6.2. Būsto prieinamumo politikos strateginiai tikslai ir uždaviniai

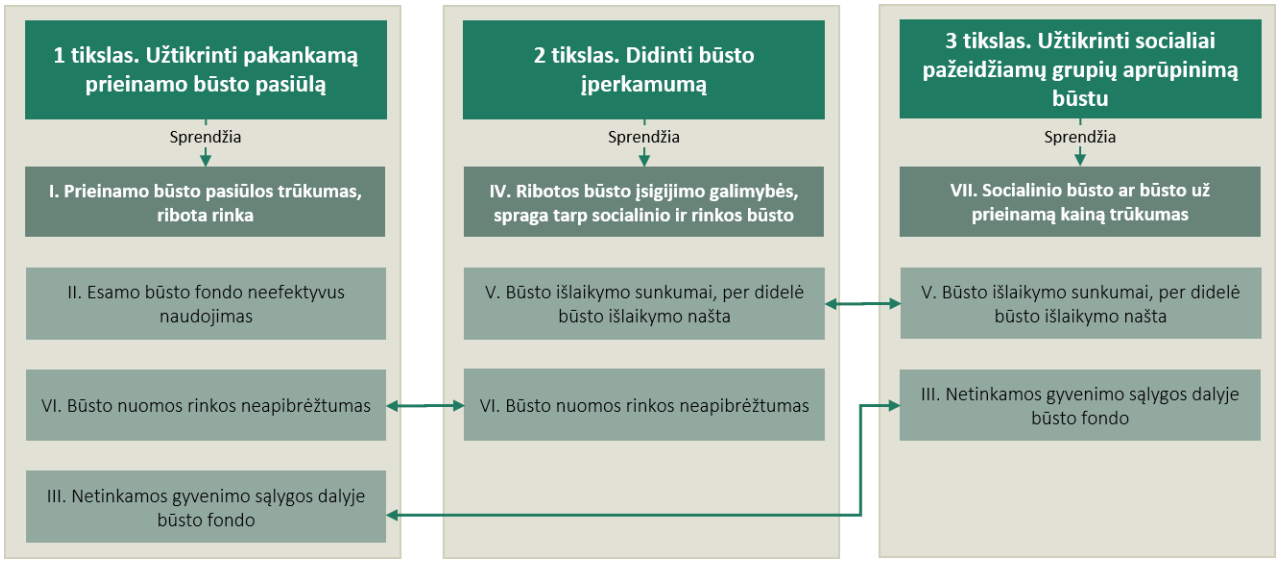
Būsto prieinamumo politikos strateginiai tikslai ir uždaviniai orientuoti į nuoseklų ir ilgalaikį būsto sistemos stiprinimą. Siekiant užtikrinti tvarų būsto prieinamumo didinimą, numatomos priemonės skirstomos pagal įgyvendinimo laikotarpį.

- Trumpuoju laikotarpiu pagrindinis dėmesys skiriamas teisinės bazės tobulinimui, finansinių instrumentų sukūrimui ir pilotinių projektų įgyvendinimui.
- Vidutinės trukmės perspektyvoje siekiama sistemingai plėtoti savivaldybių, socialinio ir riboto pelno būsto modelius.
- Ilgalaikėje perspektyvoje orientuojamasi į brandžios, socialiai tvarios ir subalansuotos būsto sistemos sukūrimą bei jos veikimo užtikrinimą.

67 lentelė. Būsto prieinamumo politikos strateginiai tikslai ir uždaviniai

Tikslas	Uždaviniai
1. Užtikrinti pakankamą prieinamo ir tinkamo būsto pasiūlą	1.1. Spartinti naujo būsto plėtros procesus 1.2. Efektyviau naudoti esamą būsto fondą 1.3. Didinti būsto kokybę ir pritaikomumą individualių poreikių turintiems asmenims
2. Didinti būsto įperkamumą	2.1. Sukurti savivaldybės prieinamo būsto instrumentą 2.2. Mažinti pradinio įnašo ir kitus finansavimo prieinamumo barjerus tam tikroms tikslinėms namų ūkių grupėms 2.3. Legalizuoti ir stabilizuoti nuomos rinką 2.4. Mažinti būsto įsigijimo ir naudojimo spekuliaciniais tikslais patrauklumą
3. Užtikrinti socialiai pažeidžiamų grupių aprūpinimą būstu	3.1. Didinti socialinio ir savivaldybių būsto fondą 3.2. Skatinti privačios nuosavybės nuomą socialiniais tikslais 3.3. Mažinti būsto išlaikymo finansinę naštą

Šaltinis: parengta Konsultanto



125 paveikslas. Būsto prieinamumo problemų ir strateginių tikslų sąsajos
Šaltinis: sudaryta Konsultanto remiantis atlikta analize

Viena iš esminių struktūrinių kliūčių, ribojančių būsto pasiūlos augimą Lietuvoje, yra perteklinė administracinė našta – sudėtingi, dažnai besidubliuojantys ir nepagrįstai ilgi statybos leidimų išdavimo, projektų derinimo ir techninių reikalavimų vykdymo procesai. Šie procesai didina būsto statybos sąnaudas, ilgina realizacijos terminus ir atbaido privačias investicijas, ypač smulkaus ir vidutinio dydžio plėtotojus, kurie potencialiai galėtų prisidėti prie prieinamo būsto pasiūlos didinimo.

Administracinė našta daro poveikį visoms būsto politikos sritims – tiek pasiūlos didinimui, tiek įperkamumo gerinimui, tiek socialiai pažeidžiamų grupių aprūpinimui, todėl jos mažinimas turi būti horizontalus būsto prieinamumo politikos įgyvendinimo principas. Biurokratinių kliūčių mažinimas vykdomas laikantis proporcingumo principo – reguliavimas turi atitikti siekiamą tikslą, o mažiau ribojančioms priemonėms teikiama pirmenybė prieš griežtesnį administracinį reguliavimą, jei jos leidžia pasiekti tą patį rezultatą. Reikalavimų mažinimas nesiekia sumažinti gyventojų apsaugos ar aplinkosauginių standartų – priešingai, aiški, supaprastinta ir nuspėjama teisinė aplinka skatina atsakingą ir kokybišką plėtrą bei didina investuotojų pasitikėjimą Lietuvos būsto rinka.

Tiesiogiai prie administracinių ir/ar biurokratinių kliūčių mažinimo prisidėtų ir atskiros būsto prieinamumo politikos tikslams ir uždaviniams įgyvendinti siūlomos priemonės:

- Teritorijų planavimo ir statybos leidimų procesų optimizavimas (statybos leidimų išdavimo procedūrų supaprastinimas, privalomų terminų kiekvienam proceso etapui nustatymas, besidubliuojančių derinimo reikalavimų šalinimas, išlaikant būtinus kokybės, saugos ir aplinkosauginius standartus) įskaitant vieno langelio principo įdiegimą (pareiškėjas visus reikiamus dokumentus pateikia ir visus sprendimus gauna per vieną kontaktinį tašką, o atsakingos institucijos koordinuoja savo veiksmus tarpusavyje), Žemės įstatymo pakeitimus (valstybinės žemės nuomos be aukciono galimybės suteikimas būsto prieinamumo projektams, nuomos mokesčio lengvatos ir atleidimo nuo atlyginimo už galimybę statyti valstybinėje žemėje pagrindo įtvirtinimas), Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo pakeitimus (galimybė sumažinti arba atleisti nuo infrastruktūros plėtros įmokos būsto prieinamumą didinančius projektus, proporcingai projekto socialinei vertei);
- Mokestinių paskatų investuojantiems į būsto statybą regionuose modelio sukūrimas;
- Stambaus projekto statuso praplėtimas investicijoms į regionų savivaldybes, kai statomas naujas gyvenamasis būstas.

6.3. Būsto prieinamumo politikos strateginių rodiklių sistema

Toliau pateikiami strategijos įgyvendinimo stebėsenai taikomi pagrindiniai rodikliai, susieti su trimis būsto prieinamumo perspektyvomis: fiziniu prieinamumu, ekonominiu prieinamumu ir aprūpinimu būstu. Šie nacionalinio lygmens rodikliai pasirinkti siekiant kompleksiškai vertinti pagrindinius būsto politikos tikslus: pakankamą ir kokybišką būsto fondą, gyventojų galimybes apsirūpinti būstu rinkos sąlygomis bei valstybės gebėjimą užtikrinti būstą tiems gyventojams, kurie negali savo poreikių patenkinti savarankiškai.

1. Fizinio būsto prieinamumo rodikliai

BŪSTŲ SKAIČIUS, TENKANTIS NAMŲ ŪKIUI. Rodiklis parodo būsto pasiūlos ir paklausos santykį nacionaliniu mastu, lyginant bendrą būstų skaičių su namų ūkių skaičiumi. Jis pasirinktas kaip vienas pagrindinių būsto situaciją parodančių rodiklių, nes leidžia įvertinti, ar šalies būsto fondas yra pakankamas gyventojų poreikiams tenkinti.

Rodiklio reikšmė:

- mažesnė nei 1 rodo potencialų būstų trūkumą;
- artima 1 reiškia pusiausvyrą tarp būstų ir namų ūkių;
- didesnė nei 1 gali rodyti perteklinį būsto fondą arba antrųjų būstų paplitimą.

Dabartinė 0,95 reikšmė rodo, kad Lietuvoje būstų skaičius beveik atitinka namų ūkių skaičių, tačiau tam tikrose teritorijose vis dar gali egzistuoti būsto pasiūlos disbalansas. Būsto politikos tikslas – užtikrinti, kad būsto pasiūla augtų ne lėčiau nei namų ūkių skaičius. Vertinant esamą būsto fondą (ir jo pakankamumo rodiklį) reikėtų iš jo eliminuoti netinkamus naudoti būstus, taip pat spekuliacinius ir/ar investicinius būstus, kurių pirminė paskirtis nėra gyvenamosios vietos užtikrinimas. Dėl duomenų trūkumo to negalima atlikti šiuo metu, tačiau ateityje pradėjus rinkti ir kaupti atitinkamus duomenis (susiejant būstus su gyventojų/savininkų deklaruotomis gyvenamosiomis vietomis, taip pat užtikrinus netinkamų gyvenimui būstų identifikavimą ir atitinkamo požymio fiksavimą NTR), tikslinga būtų peržiūrėti ir tikslinti rodiklio apskaičiavimo principą.

PER 10 METŲ PASTATYTŲ NAUJŲ BŪSTŲ DALIS BENDRAME BŪSTŲ FONDE. Rodiklis parodo, kokią esamo būsto fondo dalį sudaro per pastarąjį dešimtmetį pastatyti nauji būstai. Jis leidžia vertinti naujos statybos intensyvumą ir tai, ar būsto pasiūla pakankamai greitai prisitaiko prie demografinių, ekonominių ir teritorinių pokyčių.

Rodiklis pasirinktas todėl, kad bendras būstų skaičiaus augimas ne visada parodo realų rinkos aktyvumą. Naujos statybos dalis leidžia nustatyti teritorijas, kuriose būsto fondas aktyviai plečiamas, ir savivaldybes, kuriose naujo būsto pasiūla beveik nesiformuoja.

Didesnė rodiklio reikšmė gali rodyti:

- aktyvesnę būsto pasiūlos plėtrą;
- geresnį rinkos prisitaikymą prie augančios paklausos;
- spartesnį būsto fondo kokybinį atsinaujinimą;
- didesnį teritorijos patrauklumą gyventojams ir investuotojams.

Rodiklis turėtų būti vertinamas teritoriniu lygmeniu, nes labai aukšta jo reikšmė gali būti susijusi ir su urbanistine drieka, o maža reikšmė – tiek su silpna paklausa, tiek su naujo kokybiško būsto pasiūlos trūkumu.

ASMENŲ, GYVENANČIŲ PERPILDYTAIS LAIKOMUOSE BŪSTUOSE, DALIS. Rodiklis parodo, kokia gyventojų dalis gyvena būstuose, kuriuose kambarių skaičius yra nepakankamas atsižvelgiant į namų ūkio dydį ir sudėtį.

Rodiklis pasirinktas todėl, kad būsto prieinamumas apima ne tik galimybę turėti gyvenamąją vietą, bet ir galimybę gyventi tinkamo dydžio būste. Perpildymas gali bloginti gyvenimo kokybę, vaikų mokymosi sąlygas, gyventojų sveikatą ir privatumą.

Didelė rodiklio reikšmė gali rodyti:

- tinkamo dydžio būsto trūkumą;
- per mažas namų ūkių pajamas;
- aukštas nuomos ar būsto įsigijimo kainas;
- nepakankamą didesnių būstų pasiūlą šeimoms.

Būsto politikos tikslas – mažinti perpildytuose būstuose gyvenančių asmenų dalį, ypač tarp šeimų su vaikais, vienišų tėvų ir mažas pajamas gaunančių namų ūkių.

NEAPGYVENDINTŲ BŪSTŲ DALIS VISAME BŪSTŲ FONDE. Rodiklis parodo, kokia dalis būsto fondo yra naudojama ne nuolatinio gyvenimo tikslais (investiciniai, spekuliaciniai ar netinkami gyvenimui būstai). Pavyzdiniam rodiklio apskaičiavimui naudojami 2021 m. gyventojų ir būstų surašymo duomenys, tačiau jie yra atnaujinami tik kas dešimt metų ir nėra tinkami nuolatinei stebėsenai. Tikslesni duomenys būtų gaunami identifikuojant būstus, kuriuose nėra gyvenamąją vietą deklaravusių asmenų.

NAUJŲ IR RENOVUOTŲ BŪSTŲ DALIS VISAME BŪSTŲ FONDE. Šis rodiklis parodo būsto fondo atsinaujinimo tempą ir kokybinius pokyčius. Jis apima per paskutinius penkis metus naujai pastatytus ir renovuotus būstus daugiabučiuose.

Rodiklis pasirinktas todėl, kad vien tik bendras būstų skaičius neatskleidžia jų kokybės. Didelė dalis Lietuvos būsto fondo pastatyta iki 1990 m., todėl būsto prieinamumas priklauso ne tik nuo būstų kiekio, bet ir nuo jų techninės būklės, energinio efektyvumo bei gyvenimo kokybės.

Didesnė rodiklio reikšmė rodytų, kad:

- būsto fondas sparčiau atsinaujina;
- gerėja gyvenimo kokybė;
- mažėja energijos sąnaudos;
- didėja būsto pasiūla augančios paklausos teritorijose.

Ilgalaikėje perspektyvoje tikimasi nuoseklaus rodiklio augimo, kuris rodytų spartesnę būsto fondo modernizaciją ir prisidėtų prie klimato neutralumo tikslų.

2. Ekonominio būsto prieinamumo rodikliai

BŪSTO KAINOS IR PAJAMŲ SANTYKIS. Rodiklis parodo, kaip esamas būsto kainų ir gyventojų pajamų santykis skiriasi nuo jo ilgalaikio vidurkio. Jis apskaičiuojamas einamojo būsto kainų ir pajamų santykio reikšmę

palyginant su ilgalaikiu šio santykio vidurkiu, apskaičiuotu nuo 2000 m. iki naujausių turimų duomenų. 100 reiškia, kad dabartinis būsto kainų ir pajamų santykis atitinka ilgalaikį vidurkį; didesnė nei 100 reikšmė rodo, kad būsto kainos, palyginti su pajamomis, yra aukštesnės nei įprasta ilgalaikėje perspektyvoje, todėl būsto įperkamumas yra santykinai prastesnis; mažesnė nei 100 reikšmė rodo, kad būsto kainų ir pajamų santykis yra mažesnis už ilgalaikį vidurkį, todėl būsto įperkamumas yra santykinai geresnis.

Skaičiuojant rodiklį naudojamas Eurostato būsto kainų indeksas, o pajamos vertinamos pagal vienam gyventojui tenkančias pakoreguotas namų ūkių bendrąsias disponuojamąsias pajamas. Rodiklis pasirinktas todėl, kad leidžia įvertinti ne absoliutų būsto kainos ir pajamų santykį, o dabartinės situacijos nuokrypį nuo konkrečiai šaliai būdingo ilgalaikio lygio.

Rodiklio augimas gali rodyti, kad:

- būsto kainos auga sparčiau nei gyventojų pajamos;
- blogėja namų ūkių galimybės įsigyti būstą;
- ilgėja pradinio įnašo kaupimo laikotarpis;
- didėja būsto paskolos poreikis ir finansinė našta.

Rodiklį tikslinga vertinti kartu su būsto išlaidų naštos, nuomos ir pajamų santykio, palūkanų normų bei kredito prieinamumo rodikliais. Kadangi tai standartizuotas indeksas, jis neparodo, kiek konkrečiai metinių pajamų reikia būstui įsigyti, tačiau leidžia palyginti būsto įperkamumo pokyčius laike ir tarp valstybių.

Savivaldybės būsto dalis bendrame būsto fonde. Rodiklis parodo, kokią bendro būsto fondo dalį sudaro savivaldybėms nuosavybės teise priklausantis būstas, įskaitant socialinį ir kitą savivaldybės būstą.

Rodiklis pasirinktas todėl, kad leidžia įvertinti savivaldybių galimybes tiesiogiai aprūpinti gyventojus būstu ir lanksčiai reaguoti į vietos būsto poreikius.

Didesnė rodiklio reikšmė gali rodyti:

- didesnį savivaldybės pajėgumą padėti būsto poreikį turintiems gyventojams;
- platesnes galimybes taikyti prieinamo savivaldybės būsto modelius.

Rodiklis turi būti vertinamas kartu su savivaldybės būsto užimtumu, technine būkle, socialinio būsto laukimo eilėmis ir faktiniu poreikio patenkinimu. Būsto politikos tikslas nėra vien mechaniškai didinti šią dalį, bet užtikrinti pakankamą, kokybišką ir efektyviai naudojamą fondą.

Su paskola įsigyjamų būstų dalis. Rodiklis parodo, kokia būsto pirkimo sandorių dalis finansuojama būsto paskola. Jis padeda įvertinti paskolos svarbą būsto rinkoje ir gyventojų priklausomybę nuo skolinimosi įsigyjant būstą.

Auganti rodiklio reikšmė gali rodyti:

- geresnį paskolos prieinamumą;
- didesnį gyventojų pasitikėjimą ekonomine padėtimi;
- tačiau kartu ir didėjančią namų ūkių priklausomybę nuo palūkanų normų bei finansavimo sąlygų.

Maža rodiklio reikšmė nebūtinai reiškia mažesnį prieinamumą – ji taip pat gali būti susijusi su didesne investicinių pirkimų, juridinių asmenų ar būstą be paskolos įsigyjančių gyventojų dalimi. Rodiklis turėtų būti vertinamas kartu su paskolų skaičiumi, vidutine paskolos suma, LTV, DSTI, palūkanų normomis ir investicinių sandorių dalimi.

Registruotų ilgalaikės nuomos sutarčių dalis tarp visų būstų. Rodiklis turėtų parodyti, kokia ilgalaikės nuomos rinkos dalis yra oficiali ir registruota. Tačiau jo apskaičiavimą riboja tai, kad nėra patikimai žinomas bendras faktiškai nuomojamų būstų ar sudarytų nuomos sutarčių skaičius.

Todėl tikslinga stebėti kelis papildančius rodiklius:

- RC registruotų ilgalaikės nuomos sutarčių skaičių;
- nuomos pajamas deklaruojančių gyventojų skaičių;

- registruotų sutarčių skaičių 1 000 privačiai nuomojamų būstų arba namų ūkių, jeigu toks vardiklis gali būti patikimai apskaičiuotas.

Tiesioginis RC registruotų sutarčių ir VMI nuomos pajamų deklaracijų santykis turėtų būti interpretuojamas atsargiai, nes vienas nuomotojas gali deklaruoti pajamas iš kelių objektų, o duomenų vienetai ir laikotarpiai gali nesutapti. Rodiklio augimas rodytų didesnį nuomos rinkos formalumą, geresnę nuomininkų teisių apsaugą ir patikimesnį duomenų pagrindą būsto politikai.

NUOMOJAMŲ BŪSTŲ (ILGALAIKĖ NUOMA) DALIS TARP VISŲ BŪSTŲ. Šiuo metu rodiklis neskaičiuojamas dėl duomenų trūkumo, jis turėtų parodyti kokia dalis būstų formaliai galėtų būti priskiriami nuomojamiems (įskaitant ir nuomą nemokant mokesčio), nepriklausomai nuo to ar nuomos sutartis registruota registre ir ar būsto savininkas deklaruoja pajamas iš nuomos. Rodiklio apskaičiavimui galėtų būti naudojami RC duomenys, vertinant būstų kiekį (dalį nuo visų būstų) kuriuose gyvenamąją vietą deklaravę ne būsto savininkai. Preliminariai identifikavus nuomojamų būstų mastą, pagal jį būtų galima perskaičiuoti ir ankstesnį rodiklį – registruotų ilgalaikės nuomos sutarčių dalį ne nuo bendro būstų fondo, o nuo nuomojamų būstų.

INVESTICINIŲ BŪSTO SANDORIŲ DALIS TARP VISŲ SANDORIŲ. Rodiklis parodo, kokią visų būsto pirkimo–pardavimo sandorių dalį sudaro būsto įsigijimas investiciniais, o ne pagrindinio gyvenamojo būsto tikslais.

Investiciniu sandoriu gali būti laikomas:

- papildomo būsto įsigijimas, kai pirkėjas jau turi gyvenamąjį būstą;
- juridinio asmens įsigyjamas gyvenamasis turtas;
- būstas, perkamas nuomai, perpardavimui ar kitai investicinei veiklai.

Didelė arba auganti rodiklio reikšmė gali rodyti:

- stipresnę investicinę paklausą;
- didesnę konkurenciją su pirmąjį būstą perkančiais gyventojais;
- galimą spaudimą kainoms aktyviose rinkos teritorijose;
- kartu – potencialų nuomos pasiūlos augimą.

Rodiklis turėtų būti vertinamas teritoriniu pjūviu, atskirai išskiriant gyventojų ir juridinių asmenų sandorius. Vien didelė investicinių sandorių dalis savaime neįrodo neigiamo poveikio, todėl ją būtina analizuoti kartu su kainų, nuomos pasiūlos, tuščių būstų ir trumpalaikės nuomos rodikliais. Tikslinga būtų metodiškai praplėsti investicinio būsto sąvoką, šiuo metu jam yra priskiriamas įsigyjamas būstas, pigesnis negu jau turimas, tačiau investicijoms gali būti perkami ir brangesni būstai (ypač atsižvelgiant į bendrą būstų kainų augimą), taip pat investicinį būstą gali įsigyti ir asmuo iki tol neturėjęs nuosavybės.

3. Aprūpinimo būstu rodikliai

SOCIALINIO BŪSTO GAVĖJŲ IR LAUKIANČIŲ ŠEIMŲ DALIS TARP VISŲ NAMŲ ŪKIŲ. Rodiklis parodo socialinio būsto sistemos mastą nacionaliniu lygiu. Jis apima laukiančius socialinio būsto ir jau gyvenančius socialiniame būste. Rodiklis pasirinktas todėl, kad leidžia vertinti ne tik pasiūlą, bet ir bendrą socialinio būsto poreikį visuomenėje.

Jo interpretacija priklauso nuo konteksto:

- auganti reikšmė gali rodyti didėjančius socialinius poreikius ir socialinį pažeidžiamumą;
- tačiau kartu gali reikšti ir geresnį sistemos pasiekiamumą bei didesnį gyventojų pasitikėjimą ja.

Ilgalaikėje perspektyvoje siekiama, kad socialinio būsto sistema būtų pakankamo masto tenkinti gyventojų poreikius, tačiau kartu mažėtų poreikis socialinei paramai dėl gerėjančio bendro būsto prieinamumo ir augančios gyventojų ekonominės gerovės.

SAVIVALDYBĖS BŪSTO DALIS BENDRAME BŪSTO FONDE. Žr. priemonės aprašymą Ekonominio būsto prieinamumo skiltyje.

PATENKINTO SOCIALINIO BŪSTO POREIKIO DALIS. Rodiklis parodo socialinio būsto sistemos veiksmingumą. Jis matuoja, kokia dalis gyventojų ar namų ūkių, kuriems reikalingas socialinis būstas, faktiškai juo aprūpinami. Rodiklis pasirinktas todėl, kad socialinis būstas yra pagrindinė pagalbos priemonė gyventojams, negalintiems apsirūpinti būstu rinkos sąlygomis.

Kuo didesnė rodiklio reikšmė:

- tuo efektyviau veikia socialinio būsto sistema;
- tuo trumpesnės laukimo eilės;
- tuo geriau tenkinami pažeidžiamų grupių poreikiai.

Būsto politikos tikslas – maksimaliai priartėti prie visiško socialinio būsto poreikio patenkinimo.

BŪSTŲ IŠLAIDŲ DALIS, TENKANTI VIENAM NAMŲ ŪKIUI. Rodiklis parodo, kokią disponuojamų pajamų dalį namų ūkiai skiria būstui išlaikyti. Į būsto išlaidas įtraukiamos nuomos išlaidos, būsto paskolos įmokos; komunaliniai mokesčiai; administravimo ir priežiūros išlaidos.

Rodiklis pasirinktas todėl, kad būsto prieinamumą lemia ne tik galimybė įsigyti būstą, bet ir gebėjimas jį išlaikyti.

Kuo mažesnė rodiklio reikšmė:

- tuo mažesnė finansinė našta gyventojams;
- tuo daugiau lėšų lieka kitoms būtinoms reikmėms;
- tuo mažesnė skurdo ir socialinės atskirties rizika.

Būsto politikos tikslas – užtikrinti, kad būsto išlaidos neaugtų sparčiau nei gyventojų pajamos.

BŪSTO IŠLAIDŲ NAŠTĄ PATIRIANČIŲ NAMŲ ŪKIŲ DALIS. Tai vienas svarbiausių Europos Sąjungoje naudojamų būsto prieinamumo rodiklių. Jis parodo, kokia dalis namų ūkių būstui skiria daugiau kaip 40 proc. disponuojamų pajamų.

Rodiklis leidžia identifikuoti gyventojus, kuriems būsto išlaidos tampa pernelyg didele finansine našta.

Didelė rodiklio reikšmė dažniausiai siejama su:

- augančiomis būsto kainomis;
- sparčiai brangstančia nuoma;
- energetiniu skurdu;
- didesne socialinės atskirties rizika.

Būsto politikos tikslas – mažinti tokių namų ūkių dalį ir užtikrinti, kad būstas netaptų finansinio pažeidžiamumo priežastimi.

68 lentelė. Strateginių rodiklių sąrašas

Uždavinys	Rezultato rodiklis	2024	2030	2040	2050	Matas
1 Tikslas. Užtikrinti pakankamą prieinamo ir tinkamo būsto pasiūlą	Būstų skaičius, tenkantis namų ūkiui	0,95	0,96	0,98	1	Vnt.
1.1. Spartinti naujo būsto plėtros procesus	Per 10 m. pastatytų naujų būstų dalis bendrame būstų fonde	8,22	10	12	15	Proc.
1.2. Efektyviau naudoti esamą būsto fondą	Asmenų gyvenančių perpildytais laikomuose būstuose dalis	26,3	24	22	20	Proc.

Uždavinys	Rezultato rodiklis	2024	2030	2040	2050	Matas
	Neapgyvendintų būstų dalis bendrame būstų fonde	15,6[505]	14	12	10	Proc.
1.3. Didinti būsto kokybę ir pritaikomumą individualių poreikių turintiems asmenims	Naujų ir renovuotų būstų dalis (per 5 m.) visame būstų fonde	13,12	15	15	15	Proc.
2 Tikslas. Didinti būsto įperkamumą	Būsto kainos ir pajamų santykis	94,17	94	92	90	Vnt.
2.1. Sukurti savivaldybės prieinamo būsto instrumentą	Savivaldybės būsto dalis bendrame būsto fonde	1,45	1,7	2,3	3	Proc.
2.2. Mažinti pradinio įnašo ir kitus finansavimo prieinamumo barjerus tam tikroms tikslinėms namų ūkių grupėms	Su paskola įsigyjamų būstų dalis	60,33	65	70	75	Proc.
2.3. Legalizuoti ir stabilizuoti nuomos rinką	Registruotų ilgalaikės nuomos sutarčių dalis tarp visų būstų	1,04	3	6	10	Proc.
	Nuomojamų būstų (ilgalaikė nuoma) dalis	n. d.	n. d.	n. d.	n. d.	Proc.
2.4. Mažinti būsto įsigijimo ir naudojimo spekuliaciniais tikslais patrauklumą	Investicinių būstų sandorių dalis	32,3	30	25	20	Proc.
3 Tikslas. Užtikrinti socialiai pažeidžiamų grupių aprūpinimą būstu	Socialinio būsto gavėjų ir laukiančių šeimų dalis tarp visų namų ūkių	1,4	1,3	1,1	1	Proc.
3.1. Didinti socialinio ir savivaldybių būsto fondą	Savivaldybės būsto dalis bendrame būsto fonde	1,45	1,7	2,3	3	Proc.
3.2. Skatinti privačios nuosavybės nuomą socialiniais tikslais	Socialinio būsto poreikio patenkinimas	53,3	60	70	80	Proc.
3.3. Mažinti būsto išlaikymo finansinę naštą	Būsto išlaidų dalis, tenkanti vienam namų ūkiui	11,8	11,5	11	10	Proc.
	Būstų išlaidų naštą patiriančių namų ūkių dalis	6,2	6	5,5	5	Proc.

Šaltinis: parengta Konsultanto

6.4. Priemonės būsto politikos įgyvendinimui

6.4.1. Pirmasis tikslas – užtikrinti pakankamą prieinamo ir tinkamo būsto pasiūlą

Pirmuoju tikslu sprendžiamos šios būsto prieinamumo problemos:

- I. Prieinamo būsto pasiūlos trūkumas, ribota rinka
- III. Netinkamos gyvenimo sąlygos dalyje būsto fondo
- II. Esamo būsto fondo neefektyvus naudojimas
- VI. Būsto nuomos rinkos neapibrėžtumas

[505] Naudojami 2021 m. gyventojų ir būstų surašymo duomenys

Pirmojo tikslo – užtikrinti pakankamą prieinamo ir tinkamo būsto pasiūlą – įgyvendinimas siejamas ne tik su naujo būsto plėtra, bet ir esamo būsto fondo efektyvesniu išnaudojimu ir jo pritaikomumu skirtingiems gyventojų poreikiams. Remiantis tuo, žemiau esančioje lentelėje išskiriami keturi uždaviniai, juos atliepiančios priemonės bei už priemonių įgyvendinimą atsakingos institucijos.

69 lentelė. 1 tikslo uždaviniai, priemonės ir atsakingos institucijos

Uždavinys	Pagrindinės priemonės	Atsakingos institucijos	Priemonės pobūdis	Siūlomas įgyvendinimo terminas
1.1. Spartinti naujo būsto plėtros procesus	1.1.1. Teritorijų planavimo ir statybos leidimų procesų optimizavimas	**Pagrindinė:** AM **Dalyvaujančios:** savivaldybės, LSA, statybos procese dalyvaujančios institucijos	Reguliacinė	iki 2030 m.
	1.1.2. Mokestinių paskatų investuojantiems į būsto statybą regionuose modelio sukūrimas	**Pagrindinė:** FM **Dalyvaujančios:** AM, EIMIN, VMI, savivaldybės, LSA	Reguliacinė	iki 2030 m.
	1.1.3. Finansavimo modelio savivaldybėms įsitraukiant prie naujo būsto projektų plėtros (rezervuojant dalį būsto) sukūrimas	**Pagrindinė:** AM **Dalyvaujančios:** FM, ILTE, CPVA, savivaldybės, LSA	Reguliacinė	iki 2030 m.
	1.1.4. Stambaus projekto statuso praplėtimas investicijoms į regionų savivaldybes, kai statomas naujas gyvenamasis būstas	**Pagrindinė:** EIMIN **Dalyvaujančios:** AM, FM, savivaldybės	Reguliacinė	iki 2030 m.
1.2. Efektyviau naudoti esamą būsto fondą	1.2.1. Savivaldybėms suteikiama galimybė taikyti papildomą apmokestinimą nenaudojamiems ar apleistiems būstams	**Pagrindinė:** FM **Dalyvaujančios:** VMI, AM, RC, savivaldybės	Reguliacinė	iki 2030 m.
	1.2.2. Programos, skatinančios vyresnių vienišų namų ūkių persikėlimą į dalijimusi grįstą būstą su socialinėmis paslaugomis, sukūrimas	**Pagrindinė:** SADM **Dalyvaujančios:** AM, savivaldybės, NVO	Reguliacinė	iki 2040 m.
1.3. Didinti būsto kokybę ir pritaikomumą individualių poreikių turintiems asmenims	1.3.1. Energinio efektyvumo didinimo priemonių įgyvendinimas pagal NPRP	**Pagrindinė:** AM **Dalyvaujančios:** APVA, savivaldybės	Investicinė	iki 2050 m.
	1.3.2. Daugiabučių namų transformacijos modelio įgyvendinimas	**Pagrindinė:** AM **Dalyvaujančios:** APVA, savivaldybės, CPVA	Investicinė	iki 2040 m.
	1.3.3. Būsto pritaikymas individualiųjų poreikių turintiems asmenims (esama priemonė)	**Pagrindinė:** SADM **Dalyvaujančios:** AM, APVA, savivaldybės	Investicinė	iki 2040 m.

Šaltinis: parengta Konsultanto

Šiam tikslui priskirtų priemonių įgyvendinimo terminai parinkti atsižvelgiant į jų teisinį, administracinį ir investicinį sudėtingumą. Iki 2030 m. siūloma įgyvendinti priemones, kurioms pirmiausia reikia pakeisti reguliavimą bei optimizuoti teritorijų planavimo ir SLD procesus. Šios priemonės sudaro pagrindą vėlesnei būsto pasiūlos plėtrai ir gali būti pradėtos be didelės apimties statybos darbų.

Iki 2040 m. numatomos priemonės, kurioms reikalingas pilotavimas, didesnės investicijos, savivaldybių projektų parengimas ir faktinis būsto fondo pertvarkymas. Tai apima vyresnių vienišų namų ūkių persikėlimo modelius, daugiabučių transformaciją ir būsto pritaikymą individualiesiems poreikiams. Energinio efektyvumo priemonių įgyvendinimas pagal NPRP siejamas su laikotarpiu iki 2050 m., nes viso būsto fondo atnaujinimas yra ilgalaikis, didelių finansinių ir administracinių išteklių reikalaujantis procesas, vykdomas etapais.

TERITORIJŲ PLANAVIMO IR STATYBOS LEIDIMŲ PROCESŲ OPTIMIZAVIMAS. Priemone siekiama sumažinti pasiūlos pusės kliūtis, kurios šiuo metu brangina gyvenamojo būsto statybą ir riboja naujų būstų atsiradimą rinkoje. Sudėtingas, daugiapakopis statybų leidimų procesas, didelės infrastruktūros plėtros įmokos ir mokestinė našta vystymo laikotarpiu tiesiogiai didina statybos kaštus ir mažina projektų finansinį patrauklumą, ypač socialiai orientuotų ar įperkamų būstų segmente. Efektyvesnis statybos leidimo išdavimo administracinis procesas paspartintų statybų procesą sumažinant SLD išdavimo trukmę bei iteracijų skaičių. Savo ruožtu, savivaldybių įgalinimas efektyviau valdyti valstybinę žemę, formuoti ir disponuoti sklypais siekiant paskatinti prieinamo būsto plėtrą sudarytų sąlygas formuoti naujo būsto plėtrai tinkamas teritorijas ir leistų prioretizuoti prieinamą būstą vystančius projektus. Tikslingas teritorijų ir urbanistinio planavimo priemonių (kvartalų atnaujinimas, valstybinės žemės naudojimas) įgyvendinimas prisidėtų prie būsto politikos tikslų užtikrinti prieinamą ir geros kokybės būstą gyvenvietėse.

MOKESTINIŲ PASKATŲ INVESTUOJANTIEMS Į BŪSTO STATYBĄ REGIONUOSE MODELIO SUKŪRIMAS. Priemone atsižvelgiama į mažos naujo būsto pasiūlos regionuose problemą siekiant įvertinti nekilnojamojo turto vystytojų kaštus teritorijose, kuriose būsto pardavimo kainos išlieka mažos, o projekto vystymo atsiperkamumas lieka ribotas. Šios paskatos, dėl kurių spręstų savivaldybių tarybos, apimtų Žemės, Savivaldybių infrastruktūros ar Nekilnojamojo turto mokesčių lengvatas. Priemone siekiama sudaryti savivaldybėms teisinę galimybę aktyviau įveiklinti turimą turtą ir žemę būsto statybos tikslais bei paskatinti privataus kapitalo investicijas į būstą regionuose, kur rinkos sąlygomis tokios investicijos šiuo metu nėra patrauklios.

FINANSAVIMO MODELIO SAVIVALDYBĖMS ĮSITRAUKIANT PRIE NAUJO BŪSTO PROJEKTŲ PLĖTROS (REZERVUOJANT DALĮ BŪSTO) SUKŪRIMAS. Priemone siekiama sukurti mechanizmą, pagal kurį privačių vystytojų vykdoma gyvenamojo būsto plėtra prisidėtų prie savivaldybės prieinamo būsto fondo didinimo. Savivaldybės ar jų įgaliotos institucijos galėtų įsitraukti į projektus finansiniu ar turtiniu indėliu, pavyzdžiui, suteikdamos žemę, infrastruktūrą ar taikydamos lengvatinio finansavimo, garantijų ir rizikos pasidalijimo instrumentus.

Viešoji parama būtų teikiama tik mainais už aiškiai apibrėžtą naudą – dalies būstų perdavimą savivaldybės fondui, jų ilgalaikę nuomą už prieinamą kainą ar kitus būsto prieinamumo įsipareigojimus. Viešojo indėlio dydis turėtų būti proporcingas gaunamai naudai, o projektai atrenkami skaidriai, įvertinus vietos būsto poreikį ir ekonominį pagrįstumą.

STAMBAUS PROJEKTO STATUSO PRAPLĖTIMAS INVESTICIJOMS Į REGIONŲ SAVIVALDYBES, KAI STATOMAS NAUJAS GYVENAMASIS BŪSTAS. Investicijų įstatymas nustato konkrečius kriterijus (darbo vietų skaičių, investicijų dydį), kuriuos turi atitikti investicijų projektas, kad gautų stambaus projekto statusą. Priemone siekiama sudaryti galimybę investiciniams projektams, kurie savarankiškai nepasiekia šių kriterijų ribų, gauti stambaus projekto statusą, jeigu kartu su pagrindine verslo veikla jie įsipareigoja regione statyti naują gyvenamąjį būstą darbuotojams ir specialistams. Būsto statybos komponentas taptų papildomu kriterijumi, palengvinančiu stambaus projekto statuso suteikimą. Ši priemonė orientuota į regionų savivaldybes, kuriose kuriasi nauji pramonės ar verslo centrai, ir užtikrintų naujo ir kokybiško būsto pasiūlą specialistams regionuose.

SAVIVALDYBĖMS SUTEIKIAMA GALIMYBĖ TAIKYTI PAPILDOMĄ APMOKESTINIMĄ NENAUDOJAMIEMS AR APLEISTIEMS BŪSTAMS. Priemonės tikslas – sukurti efektyvų teisinį instrumentą, leidžiantį savivaldybėms aktyviai spręsti apleisto ir ilgą laiką nenaudojamo nekilnojamojo turto problemą, skatinant tokio turto įveiklinimą arba sudarant prielaidas jį perimti visuomenės poreikiams dviem papildančiais būdais: finansiškai skatinant savininkus prižiūrėti ir aktyviai naudoti turtą arba jo atsisakyti, o bešeimininkio turto atveju – sudarant savivaldybėms greitesnes ir supaprastintas galimybes tokį turtą perimti ir pritaikyti socialinio būsto fondo plėtrai. Priemone siekiama maksimaliai efektyviai naudoti esamą būsto fondą, vengiant ilgalaikio būsto nenaudojimo ir skatinant tuščių ar nepakankamai naudojamų būstų grąžinimą į rinką ar perėmimą tolimesniam vystymui. Šios priemonės instrumentais galėtų būti savivaldybių taikomi diferencijuoti nekilnojamojo turto mokesčio tarifai apleistam ar ilgą laiką nenaudojamam turtui bei supaprastinta pastato pripažinimo bešeimininkiu tvarka. Prieš įgyvendinant šias priemones turėtų būti įvertintas jų administracinis įgyvendinamumas, savivaldybėms tenkanti administracinė našta, numatoma ekonominė ir socialinė nauda bei poveikis nekilnojamojo turto savininkams ir būsto rinkai. Priemonė sprendžia apleistų, aplinką ir urbanistinę erdvę darkančių objektų problemą ir kartu didina prieinamo socialinio būsto fondą be papildomų valstybės kapitalo investicijų į naują statybą.

PROGRAMOS, SKATINANČIOS VYRESNIŲ VIENIŠŲ NAMŲ ŪKIŲ PERSIKĖLIMĄ Į DALIJIMUSI GRĮSTĄ BŪSTĄ SU SOCIALINĖMIS PASLAUGOMIS, SUKŪRIMAS. Šia priemone skatinamas paslaugų paketo, skirto vyresnio amžiaus gyventojus paskatinti persikelti iš per didelių ar nepakankamai naudojamų būstų į mažesnius, jų poreikius geriau atitinkančius gyvenamuosius būstus. Tokiomis programomis siūlomos patrauklios ir kokybiškos būsto alternatyvos vyresniems gyventojams, įskaitant būstą su integruotomis socialinėmis paslaugomis ar bendruomeninio gyvenimo elementais. Siekiama sudaryti teisines ir finansines prielaidas vyresnio amžiaus žmonėms, kurie gyvena vieni, savanoriškai persikelti į jų poreikius atitinkantį, mažesnį būstą su socialinėmis paslaugomis, atlaisvinant didesnio ploto būstus šeimoms ir kitiems namų ūkiams. Priemonė siekia mažinti vyresnio amžiaus asmenų socialinę izoliaciją ir neproporcingai dideles būsto išlaikymo sąnaudas.

ENERGINIO EFEKTYVUMO DIDINIMO PRIEMONIŲ ĮGYVENDINIMAS PAGAL NPRP. Šios priemonės pagrindinis tikslas – užtikrinti, kad iki 2050 metų nacionalinis viešųjų ir privačių gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų ūkis būtų renovuotas ir taptų labai efektyviai energiją vartojančiu bei nuo iškastinio kuro nepriklausomu. Pastatų atnaujinimo (modernizavimo) priemonės, numatytos Nacionaliniame pastatų renovacijos plane, taikytinos siekiant atnaujinti esamą gyvenamojo būsto fondą, užtikrinti energijos sunaudojimo efektyvumą. Renovaciją skatinančios priemonės bus grindžiamos namų ūkių pajamomis, užtikrinant tolimesnę paramą pažeidžiamiems namų ūkiams. Priemone siekiama ne tik klimato tikslų, bet ir mažesnių energijos sąnaudų namų ūkiams, ilgalaikio pastatų fondo kokybės gerinimo ir sumažėjusio energinio skurdo.

DAUGIABUČIŲ NAMŲ TRANSFORMACIJOS MODELIO ĮGYVENDINIMAS. Siekiant pagerinti gyvenamosios aplinkos kokybę masinės statybos daugiabučių rajonuose bei prisidėti prie tolimesnio tvaraus urbanizuotų teritorijų vystymo, užtikrinant prieinamo būsto plėtrą, skatintinas kvartalinės renovacijos bei daugiabučių namų transformacijos modelio įgyvendinimas, išnaudojant turimą teritorijų potencialą, atnaujinant energiškai neefektyvius pastatus, proceso eigoje įvertinant galimybes sukurti naujų būstų, skirtų savivaldybių prieinamo būsto fondui. Šia priemone siekiama įgyvendinti ilgalaikėje renovacijos strategijoje numatytą kryptį, kad iki 2050 metų visi Lietuvos viešieji ir privatūs, įskaitant gyvenamuosius, pastatai taptų nepriklausomi nuo iškastinio kuro, o jų CO_2 pėdsakas būtų lygus nuliui.

BŪSTO PRITAIKYMAS INDIVIDUALIŲJŲ POREIKIŲ TURINTIEMS ASMENIMS (ESAMA PRIEMONĖ). Remiamos priemonės, siūlančios būsto pritaikymą asmeniui su negalia ar vyresnio amžiaus žmogui, kai patalpos arba jų dalys keičiamos panaudojant specialią įrangą ir atliekant remontą pagal individualiuosius asmens su negalia poreikius. Spartėjant visuomenės senėjimui, skatinamas tikslinės naudotojų grupės išplėtimas ar universalųjį dizainą ir specialius poreikius turinčių gyventojų judėjimą palengvinančių priemonių įtraukimas vykdant pastato atnaujinimo darbus, siekiant kuo platesnio poveikio gyventojams gerinant esamą būsto fondą. Priemonės tikslas – asmenims su negalia suteikti galimybę gyventi savarankiškai savo namuose, didinant jų gyvenimo kokybę bei savarankiškumą, ir kartu mažinti valstybės socialinės globos kaštus.

70 lentelė. 1 tikslo priemonių aktualumas tikslinėms grupėms, namų ūkiams ir savivaldybėms

Pagrindinės priemonės	Aktualios tikslinės grupės	Aktualūs namų ūkių tipai	Aktualios savivaldybių grupės
1.1.1. Teritorijų planavimo ir statybos leidimų procesų optimizavimas	**A grupė** susiduria su didžiausiais sunkumais įsigyjant ar išsinuomojant būstą. Dauguma šios grupės NŪ gyvena didmiesčiuose, kur būsto pasiūlos trūkumas ir aukštos kainos yra viena pagrindinių būsto prieinamumo problemų. Spartesnis teritorijų planavimo ir statybos leidimų išdavimo procesas sudarytų sąlygas greičiau plėtoti naują būstą, didintų pasiūlą ir ilgainiui mažintų kainų augimo spaudimą. Tai ypač aktualu jauniems NŪ, kurie dėl aukštų būsto kainų ir nuomos išlaidų susiduria su sunkumais kaupdami pradinį įnašą būstui įsigyti.	**Vieniši asmenys** susiduria su didžiausiais sunkumais įsigydami būstą – vidutinis kaupimo laikotarpis būstui įsigyti siekia daugiau kaip 23 metus. Kadangi ši grupė dažnai gyvena didmiesčiuose ir nuomojasi būstą, naujos pasiūlos didinimas prisidėtų prie būsto kainų ir nuomos rinkos spaudimo mažinimo. **Vienišų tėvų (globėjų) su vaiku(-ais)** galimybės sukaupti pradinį įnašą yra ribotos, o būsto įsigijimo laikotarpis yra vienas ilgiausių tarp visų NŪ tipų. Didesnė būsto pasiūla padėtų didinti prieinamo būsto	**Didžiuosiuose miestuose** būsto kainos yra vienos aukščiausių šalyje, o būsto paklausa viršija pasiūlą. Šiose savivaldybėse taip pat koncentruojasi didžioji dalis naujos statybos projektų, todėl statybos leidimų ir teritorijų planavimo procesų efektyvinimas galėtų turėti didžiausią poveikį būsto pasiūlos augimui. **Žiedinėse sav.** pastaraisiais metais fiksuojamas vienas sparčiausių būsto kainų augimo tempų. Spartesnė naujų teritorijų plėtra ir efektyvesnis statybos leidimų išdavimas padėtų didinti būsto pasiūlą ir mažinti būsto prieinamumo problemas. **Aplinkinės sav.** patiria gyventojų migraciją iš didžiųjų miestų ir būsto fondo augimą. Rekomenduojama skatinti būsto plėtrą mažesniuose centruose ir supaprastinti planavimo procesus, todėl priemonė leistų

Pagrindinės priemonės	Aktualios tikslinės grupės	Aktualūs namų ūkių tipai	Aktualios savivaldybių grupės
		pasirinkimą ir mažintų finansinę naštą.	greičiau reaguoti į augančią paklausą bei didinti būsto pasiūlą.
1.1.2. Mokestinių paskatų investuojantiems į būsto statybą regionuose modelio sukūrimas	**B grupės** NŪ daugiausia gyvena kaimo vietovėse ir mažesniuose miestuose, kuriuose naujo būsto pasiūla yra ribota. Šios grupės gyventojai dažnai susiduria ne tik su mažomis pajamomis, bet ir su ribotomis galimybėmis rinktis kokybišką būstą nuomai ar įsigijimui. Investicijų skatinimas regionuose didintų naujo būsto pasiūlą teritorijose, kuriose šiuo metu būsto plėtra dažnai nevyksta dėl riboto projektų atsiperkamumo.		**Mažosiose/stagnuojančiose sav.** naujo būsto statyba vyksta vangiai, nes dėl mažesnių būsto kainų ir ribotos paklausos investicijų grąža dažnai nėra pakankama privačiam sektoriui. Mokestinės paskatos galėtų sumažinti šią kliūtį ir skatinti naujo būsto pasiūlos atsiradimą. **Pramoninių miestų sav.** būsto poreikis gali augti dėl naujų darbo vietų kūrimo, tačiau būsto pasiūla ne visuomet spėja prisitaikyti prie besikeičiančios paklausos. Investicijų skatinimas galėtų prisidėti prie spartesnės būsto plėtros.
1.1.3. Finansavimo modelio savivaldybėms įsitraukiant prie naujo būsto projektų plėtros (rezervuojant dalį būsto) sukūrimas	**B grupė** pasižymi mažiausiomis pajamomis ir didžiausia priklausomybe nuo valstybės paramos. Daliai šios grupės NŪ būsto įsigijimas rinkoje yra praktiškai nepasiekiamas, todėl socialinio ar savivaldybių būsto pasiūlos didinimas tiesiogiai prisidėtų prie jų būsto poreikių tenkinimo. **A grupės** NŪ dažnai nepatenka tarp socialinio būsto gavėjų, tačiau kartu susiduria su reikšmingais sunkumais įsigyjant būstą rinkoje. Savivaldybių rezervuojamas prieinamas būstas galėtų tapti alternatyva šiai tarpinei grupei, kurios pajamos neleidžia lengvai įsigyti būsto, tačiau yra per didelės tradicinei socialinei paramai.	**Vieniši asmenys** susiduria su didžiausiais sunkumais įsigydami būstą ir pasižymi ilgiausiu kaupimo laikotarpiu pradiniam įnašui sukaupti. Todėl prieinamo ar savivaldybių būsto pasiūlos didinimas jiems būtų viena reikšmingiausių būsto prieinamumo priemonių. **Vienišų tėvų** NŪ susiduria su dideliais sunkumais tiek įsigyjant, tiek išlaikant būstą. Dėl ribotų finansinių galimybių ši grupė yra viena pagrindinių potencialių prieinamo būsto naudotojų.	**Didžiuosiuose miestuose** socialinio ir prieinamo būsto poreikis yra vienas didžiausių dėl aukštų būsto kainų ir didelės gyventojų koncentracijos. **Žiedinėse sav.** fiksuojamas žemas socialinio būsto poreikio patenkinimo lygis ir ilgas laukimo laikotarpis, todėl papildomo būsto rezervo kūrimas galėtų reikšmingai pagerinti situaciją. **Kurortinėse sav.** aukštos būsto kainos ir aktyvi investicinė paklausa mažina vietos gyventojams prieinamo būsto pasiūlą, todėl savivaldybių dalyvavimas naujų projektų plėtroje gali padėti užtikrinti didesnį prieinamo būsto kiekį. **Aplinkinėse sav.** fiksuojamas mažesnis socialinio būsto poreikio patenkinimo lygis. Savivaldybių dalyvavimas naujuose projektuose rezervuojant dalį būstų leistų kartu didinti bendrą pasiūlą ir plėsti prieinamo būsto fondą augančiose teritorijose.
1.1.4. Stambaus projekto statuso praplėtimas investicijoms į regionų savivaldybes, kai statomas naujas gyvenamasis būstas	**B grupės** NŪ dažniausiai gyvena regionuose, kuriuose naujo būsto pasiūla yra ribota. Priemonė skatintų naujų būstų statybą teritorijose, kuriose kuriamos naujos darbo vietos, taip gerinant kokybiško būsto prieinamumą.		**Pramoninių miestų sav**. turi teritorijų, kuriose vystomi / potencialūs stambūs investiciniai projektai ir kuriamos naujos darbo vietos. Tokiose savivaldybėse papildoma būsto pasiūla yra būtina siekiant išvengti darbuotojų būsto trūkumo. **Mažosiose sav.** gali prisidėti prie ekonominio aktyvumo didinimo ir gyventojų pritraukimo į teritorijas, kurios ilgą laiką susidūrė su investicijų ir naujo būsto pasiūlos stoka.
1.2.1. Savivaldybėms suteikiama galimybė taikyti papildomą apmokestinimą nenaudojamiems ar apleistiems būstams;	**A grupės** NŪ dažniausiai gyvena didmiesčiuose, kur būsto pasiūla yra ribota, o dalis būsto fondo lieka nenaudojama arba spekuliatyviai laikoma rinkoje. Apleistų ar neaktyviai naudojamų būstų įvedimas į rinką didintų pasiūlą ir galėtų mažinti būsto kainų spaudimą.		**Didmiesčiuose** fiksuojamas didžiausias būsto rinkos aktyvumas ir kartu – didžiausia spekuliatyvaus ar investicinio būsto koncentracija. Dėl to dalis būsto lieka neefektyviai naudojama, o tai mažina prieinamumą vietos gyventojams. **Kurortinėse sav.** reikšminga dalis būsto naudojama trumpalaikei nuomai arba investicijoms, kas mažina ilgalaikės nuomos pasiūlą ir didina kainas vietos gyventojams.

Pagrindinės priemonės	Aktualios tikslinės grupės	Aktualūs namų ūkių tipai	Aktualios savivaldybių grupės
1.2.2. Programos, skatinančios vyresnių vienišų namų ūkių persikėlimą į dalijimusi grįstą būstą su socialinėmis paslaugomis, sukūrimas	**C grupės** NŪ, ypač vyresnio amžiaus vieniši asmenys, dažnai gyvena per dideliame arba neefektyviai išnaudojamame būste. Persikėlimo į mažesnį ar dalijimosi principu organizuotą būstą skatinimas leistų sumažinti būsto išlaikymo naštą ir pagerinti socialinę integraciją.	**Vieniši senjorai** dažnai susiduria su socialine izoliacija ir per didele būsto išlaikymo našta. Persikėlimo į bendruomeninį būstą modelis mažintų vienišumo riziką ir gerintų paslaugų prieinamumą.	**Mažosiose/stagnuojančiose sav.** didelė dalis gyventojų yra vyresnio amžiaus, o būsto fondas dažnai yra perteklinis arba neefektyviai naudojamas. Priemonė prisidėtų prie būsto struktūros optimizavimo ir socialinių paslaugų prieinamumo didinimo.
1.3.1. Energinio efektyvumo didinimo priemonių įgyvendinimas pagal NPRP	**B grupė** susiduria tiek su didžiausia būsto išlaikymo našta, tiek su prasčiausia būsto būkle. Beveik pusė šios grupės namų ūkių gyvena techniškai netvarkinguose būstuose, o trečdalis būsto išlaikymui skiria daugiau nei 40 proc. pajamų. Priemonė galėtų sumažinti būsto išlaikymo išlaidas ir pagerinti gyvenimo sąlygas.	**Vieniši asmenys** dažniau nei kiti NŪ susiduria su būsto išlaikymo našta ir netinkamomis gyvenimo sąlygomis. Energijos vartojimo efektyvumo didinimas galėtų sumažinti jų patiriamas išlaidas ir pagerinti būsto kokybę.	**Mažosiose/stagnuojančiose sav.** būsto išlaidų našta yra didžiausia, o renovacijos procesai vyksta lėčiau dėl mažesnio investicinio patrauklumo ir žemesnių gyventojų pajamų. Todėl energinio efektyvumo didinimo priemonės čia gali turėti didžiausią poveikį. **Pramoninių miestų sav.** pasižymi didele senų daugiabučių pastatų dalimi, todėl renovacija gerintų būsto kokybę, mažintų išlaikymo kaštus ir prisidėtų prie ilgalaikio būsto prieinamumo.
1.3.2. Daugiabučių namų transformacijos modelio įgyvendinimas	**A grupė** daugiausia gyvena didmiesčiuose, kuriuose koncentruojasi masinės statybos daugiabučių rajonai. Daugiabučių transformacija ne tik gerintų gyvenimo kokybę, bet ir sudarytų galimybes sukurti papildomą prieinamą būstą vietovėse, kuriose būsto pasiūlos trūkumas yra didžiausias.		**Didžiuosiuose miestuose** būsto paklausa yra didžiausia, o masinės statybos daugiabučių rajonai užima reikšmingą urbanizuotos teritorijos dalį. Kvartalinė renovacija ir transformacija galėtų prisidėti tiek prie gyvenimo kokybės gerinimo, tiek prie papildomos būsto pasiūlos kūrimo. **Žiedinėse sav.** sparčiai augant gyventojų skaičiui didėja poreikis efektyviai naudoti urbanizuotas teritorijas ir plėsti prieinamo būsto pasiūlą.
1.3.3. Būsto pritaikymas individualiųjų poreikių turintiems asmenims (esama priemonė)	**B grupės** NŪ pasižymi didžiausiu finansiniu pažeidžiamumu ir dažniau gyvena būstuose, kurie neatitinka kokybės ir prieinamumo standartų. Būsto pritaikymas individualiems poreikiams gerina gyvenimo sąlygas ir mažina socialinę atskirtį.	**Vieniši vyresnio amžiaus NŪ** dažniau susiduria su judumo ribojimais ir būsto nepritaikymu fiziniams poreikiams. Pritaikymo priemonės leidžia jiems ilgiau savarankiškai gyventi savo būste. **Vienišų tėvų/globėjų su vaikais NŪ** dažniau patiria finansinį spaudimą ir gyvena būstuose, kuriuose trūksta funkcionalumo ar saugumo elementų. Pritaikymas gerina kasdienio gyvenimo sąlygas.	**Mažosiose/stagnuojančiose sav.** būsto kokybės problemos yra dažnesnės dėl senesnio būsto fondo ir mažesnių renovacijos investicijų. Todėl pritaikymo priemonės čia turi didesnį santykinį poveikį.

Šaltinis: parengta Konsultanto

6.4.2. Antrasis tikslas – didinti būsto įperkamumą

Antruoju tikslu sprendžiamos šios būsto prieinamumo problemos:

- IV. Ribotos būsto įsigijimo galimybės, spraga tarp socialinio ir rinkos būsto
- V. Būsto išlaikymo sunkumai, per didelė būsto išlaikymo našta
- VI. Būsto nuomos rinkos neapibrėžtumas

Antrojo tikslo – didinti būsto įperkamumą – įgyvendinimas siejamas su pažeidžiamos vidurinės klasės, t. y. asmenų, kuriems nebepriklauso socialinis būstas, tačiau kuriems finansiškai sunku įpirkti būstą rinkoje,

finansinės naštos lengvinimu, taip pat būsto išlaikymo išlaidų mažinimu ir didesniu nuomos rinkos apibrėžtumu bei stebėsena.

71 lentelė. 2 tikslo uždaviniai, priemonės ir atsakingos institucijos

Uždavinys	Pagrindinės priemonės	Atsakingos institucijos	Priemonės pobūdis	Siūlomas įgyvendinimo terminas
2.1. Sukurti savivaldybės prieinamo būsto instrumentą	2.1.1. Savivaldybės būsto fondo, užtikrinančio prieinamą būstą, papildomas teisinis reglamentavimas, įtvirtinimas Paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatyme kaip atskiro instrumento	**Pagrindinė:** AM **Dalyvaujančios:** SADM, FM, savivaldybės, LSA	Reguliacinė	Iki 2030 m.
	2.1.2. Savivaldybės būsto poreikio nustatymo ir būsto fondo plėtros modelio sukūrimas	**Pagrindinė:** AM **Dalyvaujančios:** savivaldybės, LSA, VDA, RC, SADM	Reguliacinė	Iki 2040 m.
2.2. Mažinti pradinio įnašo ir kitus finansavimo prieinamumo barjerus tam tikroms tikslinėms namų ūkių grupėms	2.2.1. Valstybinių finansinių garantijų teikimas pradiniam įnašui ir (ar) palūkanų mokėjimui grupėms, susiduriančioms su pradinio įnašo ar laikinais finansiniais barjerais	**Pagrindinė:** FM **Dalyvaujančios:** ILTE, AM, SADM, LB	Investicinė	Iki 2040 m.
	2.2.2. Lengvatų suteikimas jauniems namų ūkiams (palūkanos, pradinis įnašas, GPM lengvata), perkantiems pirmąjį būstą	**Pagrindinė:** FM **Dalyvaujančios:** SADM, AM, VMI	Investicinė	Iki 2040 m.
	2.2.3. Socialiai pažeidžiamų grupių finansinio raštingumo didinimas	**Pagrindinė:** LB **Dalyvaujančios:** SADM, savivaldybės, finansų įstaigos	Reguliacinė	Iki 2040 m.
2.3. Legalizuoti ir stabilizuoti nuomos rinką	2.3.1. Naujų apgyvendinimo modelių, kaip bendruomeninis gyvenimas (angl. co-living) ir „gyvenimas tarp kartų“ (angl. intergenerational living), studentams ir jaunimui pilotiniai projektai	**Pagrindinė:** AM **Dalyvaujančios:** ŠMSM, SADM, savivaldybės, aukštosios mokyklos, NVO	Investicinė	Iki 2040 m.
	2.3.2. Nuomos formalizavimo skatinimas, suteikiant mokestines paskatas norintiems deklaruoti pajamas ar registruojantiems nuomos sutartį nuomotojams	**Pagrindinė:** FM **Dalyvaujančios:** VMI, AM, SADM, savivaldybės	Reguliacinė	Iki 2040 m.
	2.3.3. Nuomos rinkos stebėjimo ir nuomos dalyvių teisių apsaugos kompetencijų suteikimas Vartotojų teisių apsaugos tarnybai	**Pagrindinė:** VVTAT **Dalyvaujančios:** AM, TM, VMI, savivaldybės	Reguliacinė	Iki 2040 m.
2.4. Mažinti būsto įsigijimo ir naudojimo spekuliaciniais tikslais patrauklumą	2.4.1. Aukštesnių NT mokesčių tarifų ir NT įsigijimo (sandorio) mokesčio ne pirmajam būstui įvedimas kurortinėse vietovėse ir didmiesčiuose	**Pagrindinė:** FM **Dalyvaujančios:** VMI, AM, RC, savivaldybės	Reguliacinė	Iki 2030 m.
	2.4.2. Trumpalaikės ir ilgalaikės nuomos duomenų surinkimas, stebėjimas ir poveikio būsto prieinamumui vertinimas	**Pagrindinė:** AM **Dalyvaujančios:** VDA, RC, VMI, VVTAT, savivaldybės	Reguliacinė	Iki 2030 m.

Šaltinis: parengta Konsultanto

Dalis šio tikslo priemonių priskiriamos laikotarpiui iki 2030 m., nes jos daugiausia susijusios su teisinio ir finansinio pagrindo sukūrimu, esamų paramos mechanizmų koregavimu ir pilotinių modelių išbandymu. Prieinamo savivaldybės būsto reglamentavimas, galimų skatinamojo finansavimo priemonių būsto prieinamumui didinti parengimas, finansinio raštingumo priemonės, bendruomeninio gyvenimo ir gyvenimo

tarp kartų pilotiniai projektai bei nuomos rinkos stebėsenos ir vartotojų teisių apsaugos stiprinimas gali būti pradėti įgyvendinti trumpuoju laikotarpiu, jei aiškiai paskirstomos institucijų atsakomybės ir parengiami būtini teisės aktų pakeitimai. Trumpalaikės ir ilgalaikės nuomos duomenų rinkimas ir stebėjimas būtinas siekiant priimti pagrįstus reguliacinius sprendimus, todėl taip pat turėtų būti įgyvendinamas artimiausiu laikotarpiu.

Iki 2040 m. numatoma įgyvendinti priemones, kurioms reikalingas ilgesnis institucinis pasirengimas, nuoseklus savivaldybių įsitraukimas ir kelių duomenų šaltinių integravimas. Šiam laikotarpiui priskiriamas savivaldybės būsto poreikio nustatymo ir fondo plėtros modelio sukūrimas, taip pat ir fiskališkai jautresnės priemonės – lengvatos jauniems namų ūkiams ar valstybinių garantijų suteikimas. Prieš priimant tokius sprendimus būtinas išsamus poveikio būsto pasiūlai, nuomos rinkai, investicijoms, mokesčių mokėtojų elgsenai ir konstituciniam proporcingumui vertinimas. Todėl šios priemonės turėtų būti diegiamos tik sukaupus pakankamus stebėsenos duomenis ir įvertinus trumpesnio laikotarpio intervencijų bei pilotinių projektų rezultatus.

Prieinamo savivaldybės būsto instrumentas yra pagrindinė šio Vertinimo siūloma tarpinė grandis, su kuria ypač susijusios 2 ir 3 tikslų įgyvendinimui skirtos priemonės. Toliau pateikiama konsoliduota instrumento apžvalga, apimanti tikslinę grupę, skirtumus nuo socialinio būsto, savivaldybių dalyvavimo sąlygas, finansavimo šaltinius, įgyvendinimo modelius, ilgalaikio prieinamumo mechanizmus ir pilotinio įgyvendinimo etapus. Detalus kiekvienos priemonės aprašymas pateikiamas šio poskyrio priemonių aprašymuose.

Tikslinė grupė. Instrumentas skirtas mažas ir vidutines pajamas gaunantiems namų ūkiams, kurių pajamos ir turtas viršija Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 11 straipsnio 3 dalyje nustatytus dydžius, suteikiančius teisę į socialinį būstą ar nuomos kompensaciją, tačiau yra nepakankamos kokybiškam būstui rinkoje. Platesnė tikslinė grupė apima ir su savivaldybe darbo santykiais susijusius asmenis – trūkstamus specialistus (sveikatos priežiūros, švietimo, viešojo administravimo ir saugumo, inžinerijos srityse), kurių pritraukimas yra svarbus regionų konkurencingumui.

Skirtumai nuo socialinio būsto. Prieinamo savivaldybės būsto instrumentas nuo socialinio būsto skirtųsi tiksline grupe, būsto skyrimo sąlygomis ir nuomos mokesčio nustatymo principais.

Socialinis būstas yra LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme[506] įtvirtinta paramos būstui išsinuomoti forma asmenims ir šeimoms, atitinkantiems to įstatymo 9 straipsnio 1 dalyje nustatytas pajamų, turto, turimo būsto ir kitas sąlygas. Taikomi pajamų ir turto dydžiai nustatyti įstatymo 11 straipsnio 3 dalyje. Socialinis būstas paprastai nuomojamas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka, laikantis eiliškumo ir įvertinus asmens ar šeimos buvimo asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąraše laikotarpį, tačiau įstatymo 16 straipsnio 7 ir 8 dalyse numatyti ir atvejai, kai būstas gali būti suteikiamas nesilaikant bendros eiliškumo tvarkos. Socialinio būsto nuomos mokestis apskaičiuojamas pagal įstatymo 21 straipsnį ir Vyriausybės patvirtintą metodiką.

Prieinamas savivaldybės būstas būtų siūlomas kaip atskiras būsto prieinamumo instrumentas platesnei gyventojų grupei, kurios pajamos ar turtas viršija socialiniam būstui taikomas ribas, tačiau nėra pakankami tinkamam būstui įsigyti ar išsinuomoti rinkos sąlygomis. Galiojantis įstatymas tokio instrumento ir jo gavėjų grupės atskirai neapibrėžia. Pagal galiojantį reguliavimą savivaldybės būstas paprastai nuomojamas rinkos kaina. Vadovaujantis įstatymo 20 straipsnio 10 dalimi, nuomos mokesčio dydį pagal Vyriausybės patvirtintą metodiką apskaičiuoja savivaldybės administracija ar kitas įgaliotas subjektas, o savivaldybės taryba tvirtina amortizacinius atskaitymus, būsto būklės pataisos koeficientą ir nustato rinkos pataisos koeficientą. Rinkos pataisos koeficiento paskirtis – užtikrinti savivaldybės būsto nuomos mokesčio atitiktį tos savivaldybės teritorijoje esančio rinkoje nuomojamo būsto nuomos kainai. Atskiroms Įstatymo 20 straipsnio 9 dalyje nurodytoms grupėms nuomos mokestis negali viršyti socialinio būsto nuomos kainos daugiau kaip 20 procentų.

[506] LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, priimtas 2014 m. spalio 9 d. Nr. XII–1215 (suvestinė redakcija nuo 2026–01–01)

Įtvirtinant prieinamą savivaldybės būstą kaip atskirą instrumentą, nacionaliniu lygmeniu turėtų būti apibrėžti pagrindiniai jo tikslai, gavėjų atrankos, būsto skyrimo ir nuomos mokesčio nustatymo principai, kartu paliekant savivaldybėms teisę pagal vietos būsto rinkos sąlygas detalizuoti pajamų ribas, prioritetines grupes ir nuomos dydžius.

Savivaldybių dalyvavimo sąlygos. Savivaldybės bus įpareigotos ne rečiau kaip kas trejus metus parengti ir paskelbti būsto poreikio analizę, apimančią demografinę prognozę, esamą fondo inventorizaciją, laukimo eilių dinamiką ir investicijų poreikio skaičiavimą. Centrinio valdymo lygiu bus patvirtinta vienoda metodika, kuria remdamosi visos savivaldybės atliks būsto poreikio nustatymo analizę. Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas bus papildytas nuostatomis, apibrėžiančiomis savivaldybės prieinamo būsto fondą kaip atskirą instrumentą, o Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnis – nauju punktu, įtvirtinančiu savivaldybių pareigą parengti ir patvirtinti ilgalaikę būsto fondo plėtros programą su konkrečiais rezultatų rodikliais.

Įgyvendinimo modeliai. Prieinamo savivaldybės būsto fondas plečiamas taikant įvairius modelius, priklausomai nuo savivaldybės poreikių ir galimybių: būsto pirkimas rinkoje (prioritetinis modelis tais atvejais, kai rinka pasiūlo tinkamus būstus – dažnai reikšmingai pigesnis nei nauja statyba ar rekonstrukcija); esamų nenaudojamų savivaldybių pastatų konversija į gyvenamąjį būstą; viešojo ir privataus sektoriaus partnerystė, kai savivaldybė suteikia žemę, o privatus investuotojas finansuoja statybą, su sąlyga, kad sutarta butų dalis skiriama savivaldybės fondui; dalies būsto rezervavimas privačiuose projektuose, kai vystytojai, gaunantys leidimą padidinti užstatymo intensyvumą, perduoda dalį papildomai gauto ploto savivaldybei arba moka piniginę įmoką į prieinamo būsto fondą; nauja statyba, kai rinkoje nėra tinkamų būstų arba savivaldybė disponuoja žeme, kur nauja statyba ekonomiškai pagrįsta; privataus būsto subnuoma, kai savivaldybė garantuoja nuomos mokėjimo tęstinumą privačiam savininkui ir prisiima nuomininko administravimo funkciją.

SAVIVALDYBĖS BŪSTO FONDO, UŽTIKRINANČIO PRIEINAMĄ BŪSTĄ, PAPILDOMAS TEISINIS REGLAMENTAVIMAS, ĮTVIRTINIMAS PARAMOS BŪSTUI ĮSIGYTI IR IŠSINUOMOTI ĮSTATYME KAIP ATSKIRO INSTRUMENTO. Ši reguliacinio pobūdžio priemonė yra skirta išplėsti egzistuojantį reguliavimą papildant savivaldybės valdomo būsto apibrėžtį, išplečiant savivaldybių teises ir pareigas taikyti savivaldybės valdomo būsto nuomos principus, praplečiant šia paramos forma galinčias pasinaudoti tikslines grupes. Ši priemonė atitinka EK Būsto patariamosios tarybos rekomendacijas, kurios ragina stiprinti savivaldybių, viešųjų ir ne pelno subjektų vaidmenį plėtojant prieinamą būstą ne tik socialiai pažeidžiamiausioms grupėms, bet ir platesniam mažas bei vidutines pajamas gaunančių namų ūkių segmentui, kuriant ilgalaikį viešą ir socialinį būsto fondą, kurio pajamos būtų reinvestuojamos į naujo prieinamo būsto plėtrą.

Priemone siekiama užpildyti teisinę spragą, liekančią tarp socialinės paramos sistemos ir asmenų, kurių pajamos yra per didelės, kad atitiktų socialinio būsto ar nuomos kompensacijos kriterijus, tačiau per mažos, kad galėtų savarankiškai ir be valstybės pagalbos apsirūpinti kokybišku būstu rinkos sąlygomis. Priemonė skirta sudaryti teisines ir finansines sąlygas šiems asmenims ne tik įsigyti prieinamą būstą, bet ir sistemingai kaupti pradinį įnašą nuosavybei įgyti – taip mažinant priklausomybę nuo nuomos rinkos ir ilgalaikę finansinę pažeidžiamybę, tačiau tai būtų netiesioginis priemonės poveikis, o ne savarankiška paramos paskolos išlaidoms forma. Tokiu būdu priemonė atlieka dvejopą funkciją: trumpuoju ir vidutiniu laikotarpiu stabilizuoja tarpinės grandies namų ūkių finansinę ir gyvenamąją padėtį, o ilguoju laikotarpiu – kuria prielaidas savarankiškam ir tvariam apsirūpinimui būstu, mažinant bendrą valstybės socialinių išlaidų poreikį ir stiprinant viduriniojo sluoksnio ekonominį saugumą.

SAVIVALDYBĖS BŪSTO POREIKIO NUSTATYMO IR BŪSTO FONDO PLĖTROS MODELIO SUKŪRIMAS. Remiantis numatomu savivaldybės būsto sektoriaus išplėtimu, įskaitant naujas tikslines namų ūkių grupes, nacionalinės valdžios institucijos turi suformuoti savivaldybių būsto fondo išlaikymo ir plėtros tikslus ir principus, kuriais remiantis savivaldybės savarankiškai formuotų prieinamo būsto politiką, geriausiai atspindinčią konkrečiai savivaldybei aktualias būsto prieinamumo problemas. Savivaldybės būsto fondo plėtrą rekomenduojama vystyti įgalinant savivaldybes pasirinkti efektyviausiai viešuosius išteklius panaudojantį sprendimą perkant, vystant naujo būsto statybos projektus ar konvertuojant, atnaujinant esamus ar nenaudojamus pastatus. Tikslūs duomenys apie poreikį yra būtina sąlyga bet kokiai veiksmingai būsto politikai. Jei savivaldybės neturės

analitinio pagrindo, jos negalės pagrįstai planuoti investicijų ir naudoti turimų išteklių optimaliai. Poreikio nustatymo modeliai prisidės prie savivaldybės būsto pasiūlos padidinimo ir panaudojimo galimybių, taip pat leis anksti identifikuoti kritinius trūkumus ir sudarys sąlygas valdžiai laiku reaguoti. Priemonės apimtyje tikslinga įgyvendinti municipalinio būsto plėtros pilotinius projektus atrinktose savivaldybėse.

Valstybinių finansinių garantijų teikimas pradiniam įnašui ir (ar) palūkanų mokėjimui grupėms, susiduriančioms su pradinio įnašo ar laikinais finansiniais barjerais. Valstybinių finansinių garantijų suteikimas su kredito padengimo rizika susiduriantiems namų ūkiams sumažintų komercinių bankų įvertinamos rizikos poveikį, jei namų ūkis netenka galimybių vykdyti paskolos įsipareigojimų, suteikiant galimybę numatytam laikotarpiui sustabdyti paskolos įmokų mokėjimą. Siekiama pašalinti struktūrinę spragą, kuri šiuo metu egzistuoja tarp formalios teisinės teisės į paramą ir jos faktinio gavimo. Dabartinė sistema sukuria paradoksalią situaciją: asmuo gali visiškai atitikti įstatyme nustatytus paramos kriterijus, tačiau dėl fiksuotos metinės subsidijų kvotos ir ilgų laukimo eilių realiai paramos negauti – kartais daugelį metų. Priemone siekiama šią spragą užpildyti, įtvirtinant papildomą, mažesnės apimties, tačiau operatyviai prieinamą paramos mechanizmą, kuris leistų asmenims aktyviai spręsti būsto klausimą laukimo laikotarpiu, o ne sustingti neapibrėžtoje teisinėje padėtyje – taip užtikrinant, kad formali teisinė teisė į paramą netaptų tuščia deklaracija. Priemonė siūloma atsižvelgiant į 3.3 poskyryje įvertintą ankstesnės būsto kreditų draudimo sistemos patirtį. Siūlomas modelis nebūtų ankstesnės sistemos atkūrimas: garantija būtų dalinė, tikslinė ir ribotos trukmės, o kredito davėjas išlaikytų reikšmingą kredito rizikos dalį bei atsakomybę už paskolos gavėjo mokumo vertinimą. Garantijos taikymas būtų grindžiamas ne vien formalia asmens teise į kitą paramą, bet individualiu ilgalaikio mokumo, pradinio įnašo trūkumo ir finansavimo papildomumo vertinimu. Laikino finansinio barjero atveju pagalba būtų siejama su objektyviai nustatytu laikinu pajamų sumažėjimu ir netaikoma ilgalaikio nemokumo atvejais.

Lengvatų suteikimas jauniems namų ūkiams (palūkanos, pradinis įnašas, GPM lengvata), perkantiems pirmąjį būstą. Priemone siekiama didinti pirmąjį būstą įsigyjančių jaunų namų ūkių galimybes apsirūpinti būstu, derinant ir tobulinant skirtingas finansinės paramos formas. Kadangi galiojanti paramos sistema jau numato subsidijas būsto kredito daliai apmokėti, įskaitant galimybę jas panaudoti pradiniam įnašui, priemone nesiūloma kurti analogiško papildomo subsidijavimo mechanizmo. Tikslinga periodiškai vertinti esamų subsidijų dydžių, pajamų ir turto kriterijų, kredito sumos bei būsto vertės limitų atitiktį būsto kainų ir gyventojų pajamų pokyčiams ir prireikus juos koreguoti. Palūkanų dalies kompensavimas ar GPM lengvata galėtų būti svarstomi kaip papildomi instrumentai pirmąjį būstą įsigyjantiems jauniems namų ūkiams, tačiau tik atlikus jų fiskalinio poveikio, socialinio taiklumo, administravimo sąnaudų ir galimo poveikio būsto paklausai bei kainoms vertinimą. Priemonės turėtų būti tarpusavyje suderintos ir negalėtų dubliuoti už tas pačias išlaidas jau suteiktos valstybės paramos.

Socialiai pažeidžiamų grupių finansinio raštingumo didinimas. Priemone siekiama didinti socialiai pažeidžiamų grupių gebėjimą priimti pagrįstus sprendimus dėl būsto nuomos, įsigijimo, kredito ir valstybės paramos bei sumažinti riziką prisiimti namų ūkio finansinių galimybių neatitinkančius įsipareigojimus. Priemonė galėtų apimti socialiai pažeidžiamoms grupėms pritaikytos informacijos ir mokomosios medžiagos rengimą apie būsto kredito sąlygas, palūkanų pokyčio poveikį, pradinio įnašo kaupimą, nuomos sutarčių sudarymą, būsto išlaidų planavimą, valstybės paramos formas ir pagalbos galimybes laikinų finansinių sunkumų atveju. Informacija galėtų būti teikiama per savivaldybes, socialinių paslaugų įstaigas, finansų įstaigas ir kitus su tikslinėmis grupėmis dirbančius subjektus.

Priemonė yra prevencinio ir informacinio pobūdžio ir neapima naujos skolų konsultavimo socialinės paslaugos kūrimo. Nustačius, kad asmuo jau turi įsiskolinimų ar negali vykdyti finansinių įsipareigojimų, jis būtų nukreipiamas į galiojančioje sistemoje teikiamas skolų konsultavimo, socialines ar kredito restruktūrizavimo paslaugas.

Naujų apgyvendinimo modelių, kaip bendruomeninis gyvenimas ir „gyvenimas tarp kartų“, studentams ir jaunimui pilotiniai projektai. Nurodyta priemone siekiama pašalinti sisteminę spragą, pagal kurią studentai ir jaunimas, kaip atskira ir specifiniais poreikiais pasižyminti socialinė grupė, šiuo metu nėra jokio specialaus teisinio reguliavimo subjektai būsto srityje, o prieinamo apgyvendinimo klausimą yra priversti spręsti bendroje nuomos rinkoje, konkuruodami su kitais jos dalyviais ir patirdami neproporcingai didelę finansinę

naštą studijų laikotarpiu. Priemone siekiama apibrėžti studijose ar pameistrystėje esantį jaunimą kaip vieną iš visuomenės grupių, patiriančią perteklinę būsto kainų naštą. Bendradarbiaujant su švietimo įstaigomis, siekiama nustatyti jaunimui, esančiam aukštojo mokslo ar profesinio mokymo įstaigose, reikalingo būsto poreikį bei plėtoti apgyvendinimo ir nuomos sprendimus, tarp kurių – apgyvendinimo bendrabučiuose vietų statyba ir plėtra ar inovatyvių bendro gyvenimo su skirtingomis kartomis (angl. intergenerational living) ar dalijimosi būstu (angl. co-living) apgyvendinimo vietų vystymas.

NUOMOS FORMALIZAVIMO SKATINIMAS, SUTEIKIANT MOKESTINES PASKATAS NORINTIEMS DEKLARUOTI PAJAMAS AR REGISTRUOJANTIEMS NUOMOS SUTARTĮ NUOMOTOJAMS. Tikslas – ištraukti šešėlinę nuomos rinką į oficialią teisinę erdvę ne baudžiamaisiais, o ekonominiais instrumentais – sudarant nuomotojams finansiškai patrauklias sąlygas savanoriškai registruoti nuomos sutartis ir deklaruoti pajamas. Tai leidžia nuomininkams, pirmiausia socialiai pažeidžiamiems asmenims, įgyti teisinę apsaugą ir galimybę pasinaudoti valstybės parama būstui, kuriai gauti pagal Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 17 straipsnį būtina įregistruota sutartis. Taip pat, valstybė gauna papildomų mokestinių pajamų iš šiuo metu nedeklaruojamų nuomos sandorių, nors ir taikant mažesnį tarifą. Šia priemone siekiama didesnio gyvenamųjų patalpų nuomotojų įsitraukimo į legalią nuomos rinką, užtikrinant nuomos skaidrumą bei atsakomybę deklaruotas iš ekonominės veiklos gautas pajamas. Siūlomos paskatos, tarp kurių, lengvatinės sąlygos įsigyjant verslo liudijimus ar GPM lengvatos veiklą registruojantiems nuomotojams skatintų oficialią, registruotą ir ilgalaikę nuomos rinką.

NUOMOS RINKOS STEBĖJIMO IR NUOMOS DALYVIŲ TEISIŲ APSAUGOS KOMPETENCIJŲ SUTEIKIMAS VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS TARNYBAI. Priemonės tikslas – užpildyti institucinę spragą, kai nuomininkas, patiriantis nesąžiningą nuomotojo praktiką – neteisėtą iškeldinimą, nepagrįstą nuomos mokesčio didinimą ar sutarties sąlygų pažeidimą – šiuo metu neturi kito gynybos kelio, kaip tik kreiptis į teismą, o tai daugumą nuomininkų, ypač socialiai pažeidžiamus asmenis, faktiškai palieka be realios apsaugos dėl ilgos proceso trukmės ir finansinių išlaidų. Sukuriant administracinį ginčų sprendimo mechanizmą siekiama suteikti nuomininkams greičiau ir pigiau prieinamą institucinę apsaugą, kuri subalansuotų šiuo metu struktūriškai stipresnę nuomotojo padėtį nuomos santykiuose. Priemone siekiama Vartotojų teisių apsaugos tarnybai suteikti kompetencijas sprendžiant privačios nuomos rinkos stebėjimo ir nuomos dalyvių – nuomininkų ir nuomotojų – ginčus. Institucinis įgalinimas sukurtų aiškų paramos tašką, sustiprintų nuomotojų ir nuomininkų interesų ir teisių apsaugą, didintų gyventojų informuotumą apie galiojantį teisinį reguliavimą, nuomos dalyvių teises ir pareigas, taip akcentuojant skaidrios nuomos rinkos privalumus.

AUKŠTESNIŲ NT MOKESČIŲ TARIFŲ IR NT ĮSIGIJIMO (SANDORIO) MOKESČIO NE PIRMAJAM BŪSTUI ĮVEDIMAS KURORTINĖSE VIETOVĖSE IR DIDMIESČIUOSE. Priemone siekiama mažinti investicinės ir spekuliacinės būsto paklausos poveikį būsto kainoms bei vietos gyventojų galimybėms apsirūpinti būstu aktyviausiose rinkos teritorijose. Pagrindiniu priemonės instrumentu siūloma svarstyti papildomo NT įsigijimo (sandorio) mokesčio taikymą ne pirmajam įsigyjamam būstui kurortinėse vietovėse ir didmiesčiuose.

Papildomai galėtų būti svarstomas aukštesnis periodinio NT mokesčio tarifas investiciniam, ne pagrindiniam gyvenamajam būstui. Šis instrumentas būtų taikomas ne dėl turto apleistumo ar nenaudojimo, o siekiant didinti ilgalaikio investicinio būsto laikymo kaštus ir mažinti perteklinę investicinę paklausą.

Surinktos pajamos galėtų būti nukreipiamos prieinamo būsto plėtrai. Priemone siekiama ne uždrausti investicijas į nekilnojamąjį turtą, bet proporcingai įvertinti jų poveikį vietos būsto rinkai ir būsto prieinamumui. Priemonės įgyvendinimui būtinas papildomas teisinis, finansinis, fiskalinis ir socialinio poveikio vertinimas.

TRUMPALAIKĖS IR ILGALAIKĖS NUOMOS DUOMENŲ SURINKIMAS, STEBĖJIMAS IR POVEIKIO BŪSTO PRIEINAMUMUI VERTINIMAS. Priemone siekiama prisidėti prie europiniu mastu identifikuojamos problemos – trumpalaikės nuomos rinkos poveikio ilgalaikio būsto rinkai turizmui patraukliose vietovėse – valdymo. Priemone sukuriamas duomenų apie trumpalaikę ir ilgalaikę būsto nuomą stebėsenos mechanizmas (nustatant kokius duomenis stebėti, kokie jų rinkimo būdai, atsakomybių paskirstymas ir kt.), stebėsenos pagal sukurtą mechanizmą vykdymas, nuomos poveikio būsto įperkamumui vertinimas. Šiuo metu nesant centralizuoto stebėsenos mechanizmo, sprendimai dėl galimo trumpalaikės ir ilgalaikės nuomos reguliavimo priimami neturint patikimų duomenų apie tai, koks būstų skaičius yra išimtas iš bendros apgyvendintų būstų ar

ilgalaikės nuomos rinkos ir kaip tai veikia nuomos bei bendrą būstų kainų lygį konkrečiose savivaldybėse ar miestų rajonuose.

72 lentelė. 2 tikslo priemonių aktualumas tikslinėms grupėms, namų ūkiams ir savivaldybėms

Pagrindinės priemonės	Aktualios tikslinės grupės	Aktualūs namų ūkių tipai	Aktualios savivaldybių grupės
2.1.1. Savivaldybės būsto fondo, užtikrinančio prieinamą būstą, papildomas teisinis reglamentavimas, įtvirtinimas Paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatyme kaip atskiro instrumento.	**A grupė** sudaro tarpinę grandį tarp socialinio būsto gavėjų ir rinkos dalyvių – jų pajamos per didelės socialiniam būstui gauti, tačiau nepakankamos lengvai apsirūpinti būstu rinkoje. Savivaldybės būsto fondo išplėtimas įtraukiant vidutines pajamas gaunančius NŪ tiesiogiai didintų šios grupės galimybes gauti prieinamą būstą.	**Vieniši asmenys** susiduria su didžiausiais sunkumais įsigyjant ar išsinuomojant būstą, nes visas būsto išlaidas dengia vienas žmogus. Platesnės galimybės naudotis savivaldybės būsto fondu būtų viena iš efektyviausių pagalbos formų. **Vieniši tėvai / globėjai su vaiku(-ais)** patiria didelę būsto išlaidų naštą ir dažnai nepatenka tarp tradicinių socialinio būsto gavėjų prioritetų, todėl išplėstas prieinamo būsto fondas jiems būtų itin aktualus.	Aktualu visoms savivaldybių grupėms.
2.1.2. Savivaldybės būsto poreikio nustatymo ir būsto fondo plėtros modelio sukūrimas	**A grupės** NŪ dažniausiai susiduria su būsto įperkamumo problemomis ir negali pasinaudoti socialiniu būstu. Savivaldybių būsto fondo planavimas pagal realų poreikį leistų geriau atliepti šios grupės būsto poreikius. **B grupė** sudaro pagrindinę socialinio ir savivaldybės būsto poreikio dalį, todėl tinkamas būsto fondo planavimas tiesiogiai prisidėtų prie jų aprūpinimo būstu.		Aktualu visoms savivaldybių grupėms.
2.2.1. Valstybinių finansinių garantijų teikimas pradiniam įnašui ir (ar) palūkanų mokėjimui grupėms, susiduriančioms su pradinio įnašo ar laikinais finansiniais barjerais	**A grupė** dažnai susiduria su sunkumais gaunant būsto paskolą dėl nepakankamo kreditingumo, ribotų santaupų ar didelės pajamų dalies, skiriamos nuomai. Valstybinės garantijos sumažintų bankų vertinamą riziką ir palengvintų būsto įsigijimą.	**Vieniši asmenys** būstą perka remdamiesi vienomis pajamomis, todėl dažniau vertinami kaip rizikingesni skolininkai. **Vienišų tėvų** NŪ susiduria su didesne finansine našta ir ribotomis galimybėmis sukaupti finansinį rezervą, todėl paskolos rizikos mažinimas jiems būtų itin reikšmingas.	**Didžiųjų miestų sav.** būsto kainos čia yra aukščiausios, todėl paskolų sumos didesnės, o kredito prieinamumo problema ryškesnė. **Kurortinėse sav.** dėl aukštų būsto kainų paskolų prieinamumas tampa viena pagrindinių kliūčių pirmojo būsto pirkėjams.
2.2.2. Lengvatų suteikimas jauniems namų ūkiams (palūkanos, pradinis įnašas, GPM lengvata), perkantiems pirmąjį būstą	**A grupę** daugiausia sudaro jaunesnio amžiaus gyventojai, kurie susiduria su sunkumais sukaupiant pradinį įnašą ir įsigyjant pirmąjį būstą. Lengvatinės paskolos tiesiogiai mažintų pagrindines kliūtis būsto įsigijimui.	**Vienišų asmenų NŪ** sukaupti pradinį įnašą užtrunka ilgiausiai – vidutiniškai daugiau nei 23 metus. **Dviejų asmenų NŪ,** kadangi didelė dalis jaunų porų siekia įsigyti pirmąjį būstą, todėl ši priemonė tiesiogiai atitinka jų poreikius.	**Didžiųjų miestų sav.** aukštos būsto kainos sudaro didžiausią pradinio įnašo ir paskolos naštą. **Žiedinėse sav.** būsto kainos sparčiausiai auga, todėl jaunų NŪ galimybės įsigyti pirmąjį būstą mažėja. **Aplinkinėse sav.** būsto kainos šiose savivaldybėse pradeda sparčiau augti, o kadangi rekomenduojama gerinti ekonominį būsto prieinamumą migruojantiems NŪ per paramą būstui įsigyti, finansinės paskatos gali padėti gyventojams įsigyti pirmąjį būstą.
2.2.3. Socialiai pažeidžiamų grupių finansinio raštingumo didinimas	**B grupės** NŪ pasižymi mažiausiomis pajamomis, dažniausiai naudojasi valstybės parama, neturi santaupų nenumatytoms išlaidoms ir patiria didžiausią būsto išlaikymo naštą. Informavimas apie būsto išlaidų valdymą, kompensacijas, socialinio	**Vieniši asmenys** susiduria su didžiausiais būsto įsigijimo ir išlaikymo sunkumais, nes visas būsto išlaidas dengia vienas žmogus. Jie taip pat dažniau neturi sukaupę santaupų ir ilgiausiai taupo būstui įsigyti.	

Pagrindinės priemonės	Aktualios tikslinės grupės	Aktualūs namų ūkių tipai	Aktualios savivaldybių grupės
	ar savivaldybės būsto galimybes bei kitą valstybės paramą galėtų padėti efektyviau pasinaudoti egzistuojančiomis pagalbos priemonėmis ir sumažinti finansinį pažeidžiamumą.	Informacija apie paramos priemones, finansų planavimą ir efektyvesnį būsto pasirinkimą šiai grupei būtų ypač aktuali. Dalis vyresnio amžiaus vienišų asmenų gyvena per dideliuose būstuose ir patiria didelę būsto išlaikymo naštą. Informavimas apie būsto pritaikymo, persikėlimo į mažesnį būstą, rentos sistemos ar kitas būsto kapitalo panaudojimo galimybes padėtų efektyviau išnaudoti turimą turtą. **Vieniši tėvai** patiria vieną didžiausių būsto išlaidų naštų ir susiduria su finansiniais sunkumais. Geresnis informuotumas apie būsto paramos priemones, kompensacijas ir finansų valdymą galėtų padėti sumažinti jų finansinį pažeidžiamumą.	
2.3.1. Naujų apgyvendinimo modelių, kaip bendruomeninis gyvenimas (angl. co-living) ir „gyvenimas tarp kartų“ (angl. intergenerational living), studentams ir jaunimui pilotiniai projektai	**A grupę** daugiausia sudaro jauni žmonės, neturintys nuosavo būsto ir dažnai gyvenantys nuomojamame būste. Alternatyvūs apgyvendinimo modeliai mažintų jų būsto išlaidas.	**Vieniši asmenys** sudaro daugiau nei pusę A grupės NŪ, kurie dažnai neturi nuosavo būsto ir nuomojasi jį rinkos kainomis. Jiems būsto nuomos našta yra didžiausia.	**Didžiųjų miestų sav.** labiausiai koncentruojasi studentai ir jauni darbuotojai, kuriems būsto prieinamumo problema yra ryškiausia, o ši priemonė yra aktualiausia.
2.3.2 Nuomos formalizavimo skatinimas, suteikiant mokestines paskatas norintiems deklaruoti pajamas ar registruojantiems nuomos sutartį nuomotojams	**A grupės** NŪ gyvena nuomojamuose būstuose arba nemokėdami nuomos, todėl jie yra pagrindiniai nuomos rinkos dalyviai. Problematikos aprašyme nurodoma, kad ši grupė susiduria su neapibrėžtos nuomos rinkos rizikomis – neužtikrintumu dėl nuomos kainos pokyčių, galimo iškeldinimo ar būtinybės dažnai keisti gyvenamąją vietą. Didesnė registruotų nuomos sutarčių dalis stiprintų nuomininkų teises ir didintų rinkos skaidrumą.	**Vieniši asmenys** sudaro didžiausią nuomininkų dalį ir dažniau nei kiti NŪ naudojasi privačia nuomos rinka. Kadangi jie vieni padengia visas būsto išlaidas, jiems ypač svarbus nuomos kainų skaidrumas, aiškios sutartinės sąlygos ir teisinė apsauga. **Dviejų asmenų NŪ**, jaunos poros, yra viena pagrindinių privačios nuomos rinkos naudotojų grupių. Legalios nuomos rinkos plėtra didintų jų galimybes sudaryti ilgalaikes ir stabilesnes nuomos sutartis. **Vienišų tėvų NŪ** yra finansiškai jautresni būsto rinkos pokyčiams, todėl aiškios nuomos sąlygos, apsauga nuo nepagrįsto iškeldinimo ir galimybė naudotis socialine parama per oficialias sutartis jiems yra ypač svarbios.	**Mažosiose/stagnuojančiose sav.** būsto išlaidų našta yra didžiausia, o renovacijos procesai vyksta lėčiau dėl mažesnio investicinio patrauklumo ir žemesnių gyventojų pajamų. Todėl energinio efektyvumo didinimo priemonės čia gali turėti didžiausią poveikį. **Didžiuosiuose miestuose** koncentruojasi didžiausia nuomos rinkos dalis ir didžiausia nuomojamo būsto paklausa. Todėl bet kokios priemonės, skatinančios registruotą ir skaidrią nuomos rinką, didžiausią poveikį turėtų būtent šiose savivaldybėse. **Kurortinėse sav.** problematikos aprašyme pažymima, kad kurortuose registruojamos nuomos kainos itin stipriai skiriasi nuo rinkos kainų, o tai rodo didesnį šešėlinės nuomos mastą. Todėl nuomos formalizavimas šiose savivaldybėse galėtų reikšmingai pagerinti rinkos skaidrumą.
2.3.3. Nuomos rinkos stebėjimo ir nuomos dalyvių teisių apsaugos kompetencijų suteikimas Vartotojų teisių apsaugos tarnybai	**A grupė** yra pagrindinė nuomos rinkos vartotoja didmiesčiuose, todėl jiems ypač aktualus nuomos santykių stabilumas ir teisinis aiškumas. Ši grupė dažnai susiduria su ribotu nuomos pasirinkimu, didėjančiomis kainomis ir silpnesne	**Vienišų tėvų/globėjų su vaikais NŪ** aktuali problema – galimas diskriminavimas nuomos rinkoje. Praktikoje dalis nuomotojų vengia nuomininkų su vaikais dėl suvokiamo teisinio sudėtingumo, susijusio su iškeldinimo procesais	**Didžiųjų miestų sav.** nuomos rinka yra didžiausia, bet kartu ir labiausiai fragmentuota bei mažiau reguliuojama. Todėl čia dažniausiai pasitaiko tiek kainų, tiek sutarčių sąlygų neapibrėžtumas, taip pat galimos

Pagrindinės priemonės	Aktualios tikslinės grupės	Aktualūs namų ūkių tipai	Aktualios savivaldybių grupės
	derybine pozicija. Kompetencijų suteikimas institucijai leistų efektyviau spręsti ginčus tarp nuomininkų ir nuomotojų, mažintų piktnaudžiavimo riziką (pvz., nepagrįstą sutarties nutraukimą ar neskaidrias sąlygas) ir didintų rinkos pasitikėjimą.	ar socialiniu stabilumu. Stipresnė institucinė priežiūra mažintų netiesioginės diskriminacijos tikimybę ir užtikrintų vienodesnes galimybes patekti į nuomos rinką. **Šeimos su vaiku(-ais)** aktuali ta pati problema, paremta sunkumais išsinuomoti būstą su vaikais. Tai riboja šios grupės galimybes patekti į būsto rinką, nepaisant jų mokumo.	netiesioginės diskriminacijos praktikos (pvz., nuomininkų atranka pagal šeiminę padėtį ar vaikų turėjimą). Institucinis stiprinimas čia turėtų didžiausią poveikį rinkos skaidrumui.
2.4.1. Aukštesnių NT mokesčių tarifų ir NT įsigijimo (sandorio) mokesčio ne pirmajam būstui įvedimas kurortinėse vietovėse ir didmiesčiuose	**A grupė** labiausiai susiduria su būsto įsigijimo sunkumais. Investicinės paklausos mažinimas galėtų prisidėti prie lėtesnio būsto kainų augimo ir geresnio būsto prieinamumo. **C grupės** NŪ dalis turi ar gali įsigyti papildomą būstą investavimo ar nuomos tikslais. Kadangi investiciniai būsto pirkimai prisideda prie būsto kainų ir nuomos kainų augimo, aukštesni NT mokesčių tarifai bei papildomas sandorio mokestis ne pirmajam būstui didintų investicinio būsto laikymo ir įsigijimo kaštus, todėl mažintų spekuliacinę ir investicinę paklausą aktyviausiose rinkose. Dėl to dalis būsto fondo galėtų tapti labiau prieinama būstą gyvenimui įsigyjantiems namų ūkiams		**Didžiųjų miestų sav.** investicinių sandorių mastas yra didžiausias, todėl priemonės poveikis būtų ryškiausias. **Kurortinėse sav.** ypač paplitęs antrųjų būstų įsigijimas ir trumpalaikės nuomos verslas, kuris mažina vietos gyventojų galimybes apsirūpinti būstu.
2.4.2. Trumpalaikės ir ilgalaikės nuomos duomenų surinkimas, stebėjimas ir poveikio būsto prieinamumui vertinimas	**A grupė** yra pagrindinė ilgalaikės nuomos rinkos naudotoja, todėl trumpalaikės nuomos poveikio mažinimas ilgainiui galėtų didinti būsto pasiūlą ir stabilizuoti nuomos kainas.	**Vieniši asmenys** yra didžiausia nuomininkų grupė ir dažniausiai būstą nuomojasi rinkos sąlygomis. Jie taip pat susiduria su didžiausiais sunkumais įsigyjant būstą, todėl ilgalaikės nuomos pasiūlos mažėjimas juos paveikia labiausiai. **Dviejų asmenų NŪ**, ypač jaunos poros, yra viena svarbiausių ilgalaikės nuomos rinkos naudotojų grupių. Didėjanti konkurencija dėl nuomojamo būsto didmiesčiuose ir kurortuose gali mažinti jų galimybes rasti prieinamą būstą. **Vienišų tėvų NŪ** susiduria su ribotomis galimybėmis rinktis būstą dėl finansinių apribojimų ir mažesnio būstų prieinamumo. Ilgalaikės nuomos pasiūlos mažėjimas jiems kelia didesnę būsto nesaugumo riziką nei daugumai kitų NŪ tipų.	**Kurortinės sav.**, kadangi priemonė skirta vertinti trumpalaikės nuomos poveikį būsto rinkai. Kurortuose trumpalaikė nuoma ir antrųjų būstų naudojimas yra ypač paplitę, todėl ilgalaikės nuomos pasiūla vietos gyventojams gali mažėti. **Didžiųjų miestų sav.** trumpalaikė nuoma mažina ilgalaikei nuomai prieinamų būstų pasiūlą ir prisideda prie nuomos kainų augimo. Todėl šiose savivaldybėse svarbu sistemingai stebėti trumpalaikės nuomos mastą ir jos poveikį būsto prieinamumui.

Šaltinis: parengta Konsultanto

6.4.3. Trečiasis tikslas – užtikrinti socialiai pažeidžiamų grupių aprūpinimą būstu

Trečiuoju tikslu sprendžiamos šios būsto prieinamumo problemos:

- VII. Socialinio būsto ar būsto už prieinamą kainą trūkumas
- V. Būsto išlaikymo sunkumai, per didelė būsto išlaikymo našta
- III. Netinkamos gyvenimo sąlygos dalyje būsto fondo

Trečiojo tikslo – užtikrinti socialiai pažeidžiamų grupių aprūpinimą būstu – įgyvendinimas siejamas su savivaldybės (socialinio ir municipalinio) būsto plėtra, būsto išlaikymo naštos mažinimu ir būsto fondo, skirto socialiniams tikslams, kokybės gerinimu.

73 lentelė. 3 tikslo uždaviniai, priemonės ir atsakingos institucijos

Uždavinys	Pagrindinės priemonės	Atsakingos institucijos	Priemonės pobūdis	Siūlomas įgyvendinimo terminas
3.1. Didinti socialinio ir savivaldybių būsto fondą	3.1.1. Ne pelno ar riboto pelno būsto teikėjų įtraukimas įgalinant siūlyti prieinamą būstą	**Pagrindinė:** AM **Dalyvaujančios:** SADM, FM, savivaldybės, NVO	Reguliacinė	Iki 2040 m.
	3.1.2. VPSP modelio sukūrimas ir taikymas vystant prieinamą būstą	**Pagrindinė:** AM **Dalyvaujančios:** CPVA, FM, ILTE, savivaldybės	Reguliacinė	Iki 2040 m.
	3.1.3. Savivaldybės būsto fondo plėtra pirkimo, naujos statybos ar esamų pastatų konversijos būdu	**Pagrindinė:** savivaldybės **Dalyvaujančios:** AM, SADM, FM, ILTE, CPVA	Investicinė	Iki 2050 m.
3.2. Skatinti privačios nuosavybės nuomą socialiniais tikslais	3.2.1. Parama privataus būsto subnuomai socialinio ar savivaldybės būsto tikslams, savivaldybei užtikrinant nuomininko pareigas	**Pagrindinė:** SADM **Dalyvaujančios:** savivaldybės, AM, VMI	Investicinė	Iki 2040 m.
	3.2.2. Parama netinkamo gyventi ar tuščio privataus būsto kokybės gerinimui siekiant didinti socialinio būsto pasiūlą	**Pagrindinė:** AM **Dalyvaujančios:** SADM, APVA, savivaldybės	Investicinė	Iki 2040 m.
3.3. Mažinti būsto išlaikymo finansinę naštą	3.3.1. Kompensacijos būsto šildymui (esama priemonė)	**Pagrindinė:** SADM **Dalyvaujančios:** savivaldybės, AM	Investicinė	Nuolatinė priemonė
	3.3.2. Rentos sistemos mainais į būsto įkeitimą savivaldybės būsto fondui sukūrimas	**Pagrindinė:** SADM **Dalyvaujančios:** FM, AM, ILTE, TM, savivaldybės	Reguliacinė	Iki 2040 m.

Šaltinis: parengta Konsultanto

Šio tikslo priemonės daugiausia siejamos su laikotarpiu iki 2040 m., nes jų įgyvendinimui nepakanka vien teisės aktų pakeitimų – būtinos ilgalaikės investicijos į socialinio ir savivaldybės būsto fondą, nekilnojamojo turto įsigijimą, naują statybą, konversiją ir privataus būsto įtraukimą į socialinės ar savivaldybės nuomos sistemą. Iki 2030 m. tikslinga sukurti VPSP modelį ir metodiką bei pradėti jo praktinį taikymą. Platesnis VPSP, ne pelno ar riboto pelno būsto teikėjų, privataus būsto subnuomos, būsto kokybės gerinimo ir savivaldybės būsto fondo plėtros priemonių taikymas realistiškai galėtų būti pasiektas iki 2040 m.

Kompensacijos būsto šildymui yra jau taikoma ir nuolatinė priemonė, todėl jai nenustatomas vienkartinis užbaigimo terminas – ji turėtų būti tęsiama ir periodiškai koreguojama pagal energijos kainas, gyventojų pajamas ir pastatų energinį efektyvumą. Rentos mechanizmo sukūrimas siūlomas iki 2040 m., nes ši

priemonė yra teisiškai, finansiškai ir socialiai jautri. Prieš jos įgyvendinimą būtina atlikti išsamų poveikio vertinimą, nustatyti gyventojų teisių apsaugos garantijas ir pirmiausia išbandyti modelį ribotos apimties pilotiniuose projektuose.

Ne pelno ar riboto pelno būsto teikėjų įtraukimas įgalinant siūlyti prieinamą būstą. Šia priemone skatinamas ne pelno ar riboto pelno būsto tiekėjų, veikiančių kaip būsto, teikiamo socialinio ar savivaldybės būsto nuomos sąlygomis, įgalinimas. Tarp tokių institucijų patenka savivaldybių institucijos, nevyriausybinės organizacijos, viešosios ne pelno siekiančios įstaigos, kurių tikslas – proaktyviai dalyvauti būsto politikos įgyvendinime, plėsti siūlomų paslaugų spektrą ir pasiūlą, įgalinti naudotis teikiamomis finansavimo galimybėmis, bendradarbiauti su nacionalinės ar vietos valdžios institucijomis, vystyti alternatyvius apsirūpinimo būstu modelius, taikomus kitose Europos valstybėse. Šios priemonės tikslas – sudaryti ne pelno ir riboto pelno organizacijoms realias teisines ir ekonomines sąlygas tai daryti – atleidžiant nuo nekilnojamojo turto mokesčio, suteikiant galimybę gauti valstybinę žemę be aukciono ir perduodant joms administruoti dalį savivaldybių būsto fondo. Taip būsto tiekėjų ratas plečiamas be proporcingų papildomų valstybės investicijų, o savivaldybės atleidžiamos nuo operatyvinio administravimo naštos.

Šios priemonės apimtyje gali būti vystoma ir būsto kooperatyvų koncepcija, kuomet keli fiziniai ir juridiniai asmenys įsteigia ne pelno siekiantį juridinį vienetą, kurio tikslas yra narių socialinių poreikių tenkinimas (būsto užtikrinimas). Mainais už įneštą dalininko įnašą narys įgyja teisę nuomotis sukurtas gyvenamąsias patalpas, tol kol atitinka išankstines narystės sąlygas. Tokiame darinyje galėtų dalyvauti ir savivaldybės (galimybė plėsti municipalinio būsto fondą), ši forma galėtų būti taikoma ir tenkinant studentų būsto poreikius (dalyvauti patys studentai arba mokymo įstaigos), o sėkmingam projekto vystymui būtų reikalingas būsto statybos finansavimo užtikrinimas (suteikiant garantijas ar paskolų sąlygas kaip ir pastatų modernizavimo atvejais).

Pažymima, kad priemonės įgyvendinimui būtinas papildomas teisinis, finansinis, fiskalinis ir socialinio poveikio vertinimas.

VPSP modelio sukūrimas ir taikymas vystant prieinamo būsto modelį. Šia priemone skatinamas viešųjų ir privačių subjektų bendradarbiavimas vystant naujus prieinamo būsto (socialinio ir/ar savivaldybių) projektus viešosios ir privačios partnerystės būdu. Šis modelis turėtų parengti būsto statybai pritaikytą vertinimo metodiką, pagrįstą aiškiomis viešojo intereso apsaugos bei sukuriamo būsto išsaugojimo savivaldybės būsto fonde sąlygomis, taip pat parengti tipinius VPSP procedūrose taikomus dokumentus.

Savivaldybės būsto fondo plėtra pirkimo, naujos statybos ar esamų pastatų konversijos būdu. Priemonė skirta užtikrinti pakankamą savivaldybės būsto fondą socialinių būstų poreikio patenkinimui. Būstai socialinėms reikmėms gali būti įsigyjami pirkimo, statybos ar turimų pastatų konversijos būdu. Taip pat galimas naujų gyvenamųjų būstų sukūrimas modernizuojant daugiabučius pastatus (vertikali renovacija) ar pasinaudojant ankstesnėje priemonėje minimu VPSP modeliu. Priemonės apimtyje tikslinga įgyvendinti municipalinio būsto plėtros pilotinius projektus atrinktose savivaldybėse.

Parama privataus būsto subnuomai socialinio ar savivaldybės būsto tikslams, savivaldybei užtikrinant nuomininko pareigas. Nurodyta priemone siekiama padidinti prieinamo būsto pasiūlą pasitelkiant privačią rinką – sudarant savivaldybėms aiškų teisinį ir sutartinį instrumentą, kurio pagalba privatus savininkas gali perduoti būstą savivaldybės administravimui socialinės paskirties subnuomai be individualiai derinamos sutarties rizikos. Pavyzdinė sutarties forma ir savivaldybės garantijos mechanizmas yra skirtas pašalinti pagrindinę privačių savininkų dalyvavimo kliūtį – mokėjimų ir turto grąžinimo neapibrėžtumą, taip skatinant juos įtraukti būstą į socialinės nuomos sistemą.

Parama netinkamo gyventi ar tuščio privataus būsto kokybės gerinimui siekiant didinti socialinio būsto pasiūlą. Priemone siekiama mobilizuoti šiuo metu nenaudojamą privatų būsto fondą prieinamo būsto nuomos tikslams, taip padidinant socialinio būsto pasiūlą neplečiant savivaldybės būsto fondo. Privataus būsto savininkams suteikiamos lengvatinės paskolos prisidėtų prie šiuo metu netvarkingo ar trūkumų turinčio būsto atnaujinimo atliekant remonto darbus bei plėstų skaidrią prieinamo būsto nuomos rinką užtikrinant ilgalaikės nuomos sąlygas už prieinamą kainą. Savivaldybės tarpininkavimas sumažintų būsto savininkų patiriamą riziką per nuomos garantijas ir stabilizuotų nuomininkų situaciją.

KOMPENSACIJOS BŪSTO ŠILDYMUI (ESAMA PRIEMONĖ). Tikslas – ne tik išlaikyti esamą šildymo kompensacijų sistemą kaip tiesioginę finansinę pagalbą nepasiturintiems gyventojams, bet ir pritaikyti ją taip, kad ji taptų papildoma paskata renovacijos procesui skatinti. Siekiama tęsti nepasiturintiems gyventojams teikiamą paramą kompensuojant dalį šildymui patiriamų išlaidų, siekiant sumažinti šių išlaidų daromą poveikį namų ūkiams bei mažinti energinio skurdo poveikį.

RENTOS SISTEMOS MAINAIS Į BŪSTO ĮKEITIMĄ SAVIVALDYBĖS BŪSTO FONDUI SUKŪRIMAS. Tikslas – sukurti teisinį mechanizmą, leidžiantį vyresnio amžiaus asmenims, kurie turi nuosavybės teise valdomą būstą, tačiau nebegali savarankiškai jame gyventi ar finansiškai padengti slaugos ir globos išlaidas, perduoti būstą savivaldybei mainais į ilgalaikę socialinių ir slaugos paslaugų garantiją. Priemonė užtikrintų vienišų vyresnio amžiaus namų ūkių, reziduojančių nuosavybės teise priklausančiame būste, finansinių išteklių palaikymą įkeičiant būstą savivaldybės būsto fondui. Tai skatintų vyresnio amžiaus žmonių savarankiškumo, socialinio dalyvavimo ir gyvenimo bendruomenėje išsaugojimą, sudarant sąlygas „senti tinkamoje vietoje“. Sprendžiamos vyresnio amžiaus asmens gaunamos valstybės laiduotos priežiūros be finansinio krūvio poreikio ir savivaldybės socialinio būsto fondo didinimo be tiesioginių kapitalinių investicijų problemos.

Pažymima, kad priemonės įgyvendinimui būtinas papildomas teisinis, finansinis, fiskalinis ir socialinio poveikio vertinimas.

74 lentelė. 3 tikslo priemonių aktualumas tikslinėms grupėms, namų ūkiams ir savivaldybėms

Pagrindinės priemonės	Aktualios tikslinės grupės	Aktualūs namų ūkių tipai	Aktualios savivaldybių grupės
3.1.1. Ne pelno ar riboto pelno būsto teikėjų įtraukimas įgalinant siūlyti prieinamą būstą	**B grupės** NŪ pasižymi mažiausiomis pajamomis, dažniausiai naudojasi valstybės parama ir susiduria su didžiausia būsto išlaikymo našta. Šiai grupei būsto įsigijimas dažnai nėra reali alternatyva, todėl prieinamo būsto nuomos pasiūlos didinimas per ne pelno ar riboto pelno būsto teikėjus galėtų reikšmingai pagerinti apsirūpinimo būstu galimybes.	**Vieniši NŪ** dažniau nei kiti susiduria su būsto įsigijimo ir išlaikymo sunkumais bei turi mažesnes galimybes savarankiškai užsitikrinti tinkamą būstą rinkoje. Todėl prieinamos nuomos pasiūlos plėtra jiems yra ypač aktuali. **Vienišų tėvų NŪ** priklauso prie pažeidžiamiausių būsto rinkos dalyvių. Dėl ribotų finansinių galimybių ir didesnės būsto išlaidų naštos jie yra viena pagrindinių grupių, galinčių pasinaudoti ne pelno būsto teikėjų siūlomu būstu.	**Didžiuosiuose miestuose** būsto kainos ir nuomos išlaidos yra didžiausios, todėl socialinio ir prieinamo būsto poreikis yra ypač didelis. **Žiedinėse sav.** fiksuojamas žemas socialinio būsto poreikio patenkinimo lygis ir ilgas laukimo laikotarpis, todėl alternatyvių būsto tiekėjų įtraukimas galėtų reikšmingai prisidėti prie pasiūlos didinimo.
3.1.2. VPSP modelio sukūrimas ir taikymas vystant prieinamą būstą **3.1.3. Savivaldybės būsto fondo plėtra pirkimo, naujos statybos ar esamų pastatų konversijos būdu**	**A grupės** NŪ dalį sudaro jauni žmonės, kuriems būstą rinkos kainomis įsigyti/išsinuomoti sunku, ši priemonė aktuali, ypač jei tai jauni profesionalai, specialistai, kurių kompetencijos reikalingos tam tikrose savivaldybėse. **B grupės** NŪ, kadangi priemonės tikslas yra didinti socialinio ir savivaldybių būsto pasiūlą. Kadangi B grupė dažniausiai neturi galimybių apsirūpinti būstu rinkoje, būtent ši grupė būtų pagrindinė papildomai sukuriamo būsto naudotoja.	**Vieniši NŪ** sudaro reikšmingą socialinio būsto poreikį turinčių gyventojų dalį ir dažniausiai susiduria su sunkumais apsirūpinant būstu rinkoje. **Vieniši tėvai / globėjai su vaiku(-ais)** dėl didelės būsto išlaidų naštos ir ribotų finansinių galimybių yra viena pagrindinių socialinio ar savivaldybės būsto poreikio grupių.	**Didžiuosiuose miestuose** būsto poreikis ir laukiančiųjų socialinio būsto eilės yra didžiausios, todėl papildomi būsto plėtros modeliai gali turėti reikšmingą poveikį. **Žiedinėse sav.** socialinio būsto poreikio patenkinimo lygis yra vienas žemiausių šalyje, todėl nauji plėtros modeliai būtų ypač aktualūs. **Pramoninių miestų sav.** prieinamo būsto poreikis gali augti dėl naujų darbo vietų kūrimo, kas reikštų poreikį į savivaldybę pritraukti daugiau specialistų, todėl šia priemone būtų kuriamos paskatos atvykti į tokias savivaldybes ir jose pasilikti dėl gerų gyvenimo sąlygų.
3.2.1. Parama privataus būsto subnuomai socialinio ar savivaldybės būsto tikslams, savivaldybei užtikrinant	**B grupė** pasižymi mažiausiomis pajamomis ir didžiausia priklausomybe nuo valstybės paramos. Daliai šios grupės NŪ būsto įsigijimas rinkoje yra praktiškai nepasiekiamas, todėl socialinio ar savivaldybių būsto pasiūlos didinimas tiesiogiai prisidėtų prie jų būsto poreikių tenkinimo.	**Vieniši asmenys** susiduria su didžiausiais sunkumais įsigydami būstą ir pasižymi ilgiausiu kaupimo laikotarpiu pradiniam įnašui sukaupti. Todėl prieinamo ar savivaldybių būsto pasiūlos didinimas jiems	**Didžiuosiuose miestuose** socialinio ir prieinamo būsto poreikis yra vienas didžiausių dėl aukštų būsto kainų ir didelės gyventojų koncentracijos. **Žiedinėse sav.** fiksuojamas žemas socialinio būsto poreikio patenkinimo lygis ir ilgas laukimo laikotarpis, todėl

Pagrindinės priemonės	Aktualios tikslinės grupės	Aktualūs namų ūkių tipai	Aktualios savivaldybių grupės
nuomininko pareigas	**A grupės** NŪ dažnai nepatenka tarp socialinio būsto gavėjų, tačiau kartu susiduria su reikšmingais sunkumais įsigyjant būstą rinkoje. Savivaldybių rezervuojamas prieinamas būstas galėtų tapti alternatyva šiai tarpinei grupei, kurios pajamos neleidžia lengvai įsigyti būsto, tačiau yra per didelės tradicinei socialinei paramai.	būtų viena reikšmingiausių būsto prieinamumo priemonių. **Vienišų tėvų** NŪ susiduria su dideliais sunkumais tiek įsigyjant, tiek išlaikant būstą. Dėl ribotų finansinių galimybių ši grupė yra viena pagrindinių potencialių prieinamo būsto naudotojų.	papildomo būsto rezervo kūrimas galėtų reikšmingai pagerinti situaciją. **Kurortinėse sav.** aukštos būsto kainos ir aktyvi investicinė paklausa mažina vietos gyventojams prieinamo būsto pasiūlą, todėl savivaldybių dalyvavimas naujų projektų plėtroje gali padėti užtikrinti didesnį prieinamo būsto kiekį.
3.2.2. Parama netinkamo gyventi ar tuščio privataus būsto kokybės gerinimui siekiant didinti socialinio būsto pasiūlą	**B grupės** NŪ dažniausiai susiduria tiek su socialinio būsto poreikiu, tiek su netinkamomis gyvenimo sąlygomis. Priemonė padidintų socialinio ar savivaldybės būsto pasiūlą panaudojant šiuo metu netinkamą ar nenaudojamą būsto fondą.	**Vieno asmens NŪ** tarp socialiai pažeidžiamų gyventojų sudaro reikšmingą dalį ir dažniau susiduria su būsto išlaikymo sunkumais. Didesnė socialinio būsto pasiūla suteiktų daugiau galimybių apsirūpinti būstu už prieinamą kainą. **Vienišų tėvų NŪ** ypač svarbus saugus ir kokybiškas būstas. Savivaldybės būsto pasiūlos didinimas per esamo fondo atnaujinimą gali padėti greičiau suteikti tinkamą būstą šeimoms su vaikais.	**Didžiųjų miestų sav.** socialinio būsto poreikis yra didžiausias, o naujos statybos galimybės ribotos ir brangios. Todėl esamo tuščio ar netinkamo naudoti būsto fondo atnaujinimas gali būti efektyvus būdas didinti pasiūlą. **Žiedinėse sav.** dėl sparčiai augančio gyventojų skaičiaus ir socialinio būsto trūkumo šiose savivaldybėse aktualu kuo efektyviau panaudoti jau esamą būsto fondą. **Aplinkinėse sav.** taip pat fiksuojamas socialinio būsto trūkumas, o esamų nenaudojamų pastatų konversija gali būti ekonomiškai efektyvesnė nei nauja statyba.
3.3.1. Kompensacijos būsto šildymui (esama priemonė)	**B grupė** susiduria su didžiausia būsto išlaikymo našta. Beveik trečdalis šios grupės NŪ būsto išlaikymui skiria daugiau nei 40 proc. pajamų, o didelė dalis neturi santaupų nenumatytoms išlaidoms. Šildymo išlaidų kompensacijos tiesiogiai mažina energinio skurdo riziką ir finansinę naštą.	**Vieniši NŪ**, ypač senjorai, dažniau susiduria su būsto išlaikymo sunkumais ir turi mažiau galimybių padengti šildymo išlaidas iš turimų pajamų. **Vienišų tėvų NŪ** pasižymi didele būsto išlaidų našta ir ribotomis finansinėmis galimybėmis, todėl šildymo kompensacijos gali reikšmingai prisidėti prie jų finansinio stabilumo.	**Mažosiose/stagnuojančiose sav.** būsto išlaidų pertekliaus lygis yra didžiausias, o kaimiškose vietovėse gyvenantys NŪ dažniau susiduria su sunkumais apmokant komunalines paslaugas.
3.3.2. Rentos sistemos mainais į būsto įkeitimą savivaldybės būsto fondui sukūrimas	**C grupėje** yra daugiausia nuosavo būsto savininkų. Vyresnio amžiaus vienišiems asmenims ši priemonė suteiktų galimybę išlaikyti gyvenamąją vietą ir kartu gauti papildomų pajamų, reikalingų būsto išlaikymui ar kasdienėms reikmėms.	**Vieniši senjorai** dažnai gyvena per dideliame būste ir susiduria su būsto išlaikymo našta. Rentos sistema leistų panaudoti sukauptą būsto vertę neprarandant teisės jame gyventi.	**Mažosiose/stagnuojančiose sav.** gyvena didesnė dalis vyresnio amžiaus gyventojų, o ribotos pajamos ir senesnis būsto fondas didina būsto išlaikymo sunkumų riziką. Priemonė galėtų prisidėti prie jų finansinio saugumo užtikrinimo.

Šaltinis: parengta Konsultanto

6.4.4. Būsto prieinamumo didinimo priemonių teisinis pagrindimas

75 lentelė. Būsto prieinamumo didinimo priemonių reguliavimo vertinimas ir pasiūlymai

Dabartinis reguliavimas	Pasiūlymai
1.1.1. Teritorijų planavimo ir statybos leidimų procesų optimizavimas	
Gyvenamojo būsto statybos procesas Lietuvoje reglamentuojamas LR teritorijų planavimo įstatymu, LR statybos įstatymu ir gausiu pojstatyminiu teisės aktų sluoksniu, numatančiu sudėtingą daugiapakopį statybų leidimų išdavimo procesą.	**Pirma**, skatinti „vieno langelio" sistemą visam statybos leidimų gavimo procesui su privalomais terminais kiekvienam proceso etapui ir automatiniais priminimais pareigūnams.

Dabartinis reguliavimas	Pasiūlymai
Kartu Lietuva privalo įgyvendinti Europos Sąjungos reikalavimus dėl pastatų energinio naudingumo ir aplinkosauginių standartų, kurie papildomai apsunkina ir pabrangina statybos procesą. Nors Aplinkos ministerija deda pastangas supaprastinti šią tvarką – Vyriausybė pritarė Statybos įstatymo ir dar penkių įstatymų pataisų paketui, kuriuo administracinė našta ūkio subjektams ir gyventojams turėtų sumažėti apie 1, 5 mln. eurų per metus – procesas išlieka komplikuotas, o tai kelia statybos kaštus, didina būsto kainas ir prisideda prie būsto neprieinamumo.	**Antra,** Žemės įstatymo pakeitimai. Siūloma papildyti Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalį nauju punktu, numatančiu, kad valstybinė žemė be aukciono gali būti išnuomojama vystytojui, įgyvendinančiam „būsto prieinamumo„ projektą su aiškiai apibrėžtais kriterijais – pavyzdžiui, įsipareigojimu dalį būstų nuomoti už reguliuojamą kainą arba perduoti savivaldybei tam tikrą dalį būstų. Tai eliminuotų kainų varžymąsi aukcione ir suteiktų projekto ekonominį nuspėjamumą nuo pat pradžių. Papildomai siūloma papildyti 9 straipsnio 15 dalį taip, kad savivaldybės taryba galėtų taikyti nuomos mokesčio lengvatą, kai projektas atitinka „būsto prieinamumo“ kriterijus, o 10 straipsnio 7 dalį išplėsti, aiškiai įvardijant „būsto prieinamumo" projektus kaip atskiro atleidimo nuo atlyginimo už galimybę statyti valstybinėje žemėje pagrindą. **Trečia**, Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo pakeitimai. Siūloma sudaryti darbo grupę ir įvertinti galimus pakeitimus, kuriais: infrastruktūra, reikalinga būsto įperkamumą skatinantiems projektams, būtų pripažinta prioritetine infrastruktūra, taip užtikrinant jos pilną arba dalinį kompensavimą iš savivaldybės lėšų; numatomas savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos sumažinimas arba atleidimas nuo jos proporcingai projekto socialinei vertei; įtvirtinama pareiga – o ne tik teisė – savivaldybei savo biudžeto lėšomis įrengti infrastruktūrą, kai vystytojas įgyvendina projektą, atitinkantį įstatyme nustatytus būsto prieinamumą didinančio projekto kriterijus. **Ketvirta,** Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo pakeitimai. Siūloma sudaryti darbo grupę ir įvertinti galimus pakeitimus, kuriais numatomas atleidimas nuo mokesčio arba sumažintas tarifas energetiškai efektyviems ir socialiai orientuotiems gyvenamosios paskirties projektams, taip pat įtvirtinama lengvata projektams, kuriuose numatyta tam tikra dalis socialinio ar įperkamo būsto vienetų. **Penkta**, siūloma papildyti viešojo intereso sąvoką būsto prieinamumo aspektu Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme, Lietuvos Respublikos statybos įstatyme ir Lietuvos Respublikos architektūros įstatyme. Šiuo metu šiuose įstatymuose yra atskiri straipsniai, apibrėžiantys viešąjį interesą, tačiau nė viename jų teisės į būstą užtikrinimas ar būsto prieinamumo didinimas nėra įtvirtintas kaip sudėtinė viešojo intereso dalis. Dėl šios priežasties, derinant skirtingus viešuosius ir privačius interesus – pavyzdžiui, sprendžiant dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, statybos leidimų sąlygų, užstatymo intensyvumo ar paskirties keitimo – būsto prieinamumo klausimai neturi prioriteto prieš kitus įstatyme įvardintus interesus. Šio prioriteto nebuvimas gali būti laikomas viena iš sisteminių priežasčių, lemiančių būsto prieinamumo problematiką. Būsto prieinamumo (teisės į būstą įgyvendinimo) įtvirtinimas kaip viešojo intereso dalis sudarytų aiškesnį teisinį pagrindą visoms šiame skyriuje siūlomoms priemonėms – tiek teritorijų planavimo dokumentų rengimo metu nustatant palankesnes sąlygas prieinamo būsto projektams, tiek statybos leidimų procese taikant prioritetinę tvarką, tiek

Dabartinis reguliavimas	Pasiūlymai
	konversijos procese keičiant pastatų paskirtį į gyvenamąją.
1.1.2. Mokestinių paskatų investuojantiems į būsto statybą regionuose modelio sukūrimas	
Šiuo metu nei LR vietos savivaldos įstatymas, nei LR savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas nenumato jokių specialių priemonių, skirtų gyvenamojo būsto statybos skatinimui regionuose. LR vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnyje nustatyta savivaldybių savarankiškoji funkcija apima savivaldybei nuosavybės teise priklausančios žemės ir kito turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo, tačiau nėra nuostatos, kuri leistų savivaldybėms neatlygintinai perduoti savivaldybės turtą privatiems investuotojams būsto statybos skatinimo tikslu. Aiškaus reguliavimo trūkumas apsunkina savivaldybių, net ir turinčių nenaudojamos ir konversijai ar naujai statybai tinkančio turto, teises jį įveiklinti būsto prieinamumui didinti.	**Pirma**, siūloma LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme įtvirtinti aiškų teisinį pagrindą, leidžiantį savivaldybėms neatlygintinai arba lengvatinėmis sąlygomis suteikti joms priklausančius žemės sklypus privatiems investuotojams, įsipareigojusiems juose statyti gyvenamąjį būstą regionuose. **Antra**, siūloma LR savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatyme įtvirtinti specialų atleidimo nuo savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos pagrindą būsto statybai regionuose kaip savarankišką investicijų skatinimo priemonę – skirtingai nuo dabartinio reguliavimo, pagal kurį atleidus nuo įmokos infrastruktūrą privalo finansuoti pati savivaldybė, siūlomas mechanizmas leistų savivaldybei šią lengvatą suteikti be papildomos finansavimo naštos. **Trečia**, papildomai siūloma leisti savivaldybėms pagal savo finansines galimybes teikti ir kitas naudas – komunalinių paslaugų prijungimo lengvatas, projektavimo išlaidų kompensavimą ar kitas priemones pagal savivaldybės tarybos nustatytus kriterijus.
1.1.3. Finansavimo modelio savivaldybėms įsitraukiant prie naujo būsto projektų plėtros (rezervuojant dalį būsto) sukūrimas	
LR teritorijų planavimo įstatymo 15 straipsnio 2 dalis numato, kad savivaldybės gali leisti verslui statyti didesnio intensyvumo (tankumo) pastatus, jei vystytojai sudaro susitarimą su savivaldybe. Pagrindinė sąlyga – nuo 20 proc. iki 30 proc. papildomai gauto ploto turi būti nemokamai perduodama savivaldybei kaip socialinis ar savivaldybės būstas. Tačiau šio mechanizmo taikymas yra savivaldybių diskrecija ir nėra privalomas. Be to, dėl normos abstraktumo ir rodiklių nepakankamumo ši norma praktikoje nėra naudojama. Dėl to reikalinga peržiūrėti taikytinus modelius.	**Pirma**, LR teritorijų planavimo įstatyme numatyti galimybę pasididinti užstatymo rodiklius perduodant savivaldybei dalį būstų būtent savivaldybės būsto fondui, o ne tik socialiniam būstui. **Antra**, įvertinti alternatyvą – jei vystytojai nenori fiziškai skirti nurodytos procentinės dalies butų, jis gali mokėti piniginę įmoką į savivaldybės prieinamo būsto fondą, apskaičiuojamą kaip skirtumas tarp rinkos kainos ir prieinamo buto kainos. Teisiniu pagrindu galėtų tarnauti LR savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo 14 straipsnyje nustatytas infrastruktūros plėtros įmokos apskaičiavimo mechanizmas – jį papildant nauju prieinamo būsto fondo įmokos elementu. **Trečia**, LR savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatyme papildyti infrastruktūros įmokos nuostatą galimybe ją „kompensuoti" statytojui, perduodančiam savanoriškai didesnę dalį butų savivaldybės fondo tikslams, taip sukuriant teigiamą paskatą. Ketvirta, savivaldybės turėtų aktyviai skatinti esamų apleistų ar nenaudojamų pastatų – buvusių gamyklų, mokyklų, administracinių pastatų ir kitų savivaldybės balanse esančių statinių – konversiją į gyvenamąjį būstą. Modelis grįstas principu, kad savivaldybė suteikia vystytojui teisę pertvarkyti tokį statinį į gyvenamąjį būstą, o mainais vystytojas perduoda savivaldybei sutartą dalį gautų butų savivaldybės būsto fondui arba moka piniginę kompensaciją į prieinamo būsto fondą. Šio modelio įgyvendinimui siūloma LR teritorijų planavimo įstatyme numatyti supaprastintą teritorijų planavimo procesą konversijos projektams, kai statinys priklauso savivaldybei ir yra perduodamas vystyti privačiam investuotojui

Dabartinis reguliavimas	Pasiūlymai
	tokiomis sąlygomis – taip sumažinant biurokratines kliūtis ir padidinant tokių projektų finansinį patrauklumą vystytojams. Tai leistų savivaldybėms įveiklinti turimą, bet nenaudojamą turtą be tiesioginių biudžeto investicijų į statybą, o kartu plėsti prieinamo būsto fondą.
1.1.4. Stambaus projekto statuso praplėtimas investicijoms į regionų savivaldybes, kai statomas naujas gyvenamasis būstas	
Investicijų įstatymas nustato investavimo LR sąlygas, investuotojų teises ir investicijų apsaugos priemones (1 straipsnis). Šiuo metu stambus projektas, kuriam gali būti taikomas ypatingas valstybės skatinimo režimas, yra apibrėžtas kaip duomenų apdorojimo, interneto serverių (prieglobos) paslaugų ir susijusios veiklos arba apdirbamosios gamybos investicijų projektas, dėl kurio įgyvendinimo yra sudaryta ir galioja stambaus projekto investicijų sutartis (Investicijų įstatymo 2 straipsnio 25 punktas). Tai reiškia, kad investicinis projektas, kuris savarankiškai nepasiekia įstatyme nustatytų stambaus projekto kriterijų ribų (darbo vietų skaičiaus ar investicijų dydžio), šiuo metu neturi jokio mechanizmo kvalifikuotis stambiu projektu, net jei kartu su pagrindine verslo veikla jis įsipareigoja regione statyti naują gyvenamąjį būstą darbuotojams ir specialistams. Būsto statybos komponentas pagal galiojantį reguliavimą nėra vertinamas kaip papildomas kriterijus ar lengvinanti aplinkybė siekiant stambaus projekto statuso. Šią spragą patvirtina ir Investicijų įstatymo 13 straipsnio 1 dalies 7 punktas, numatantis investicijų sutarčių su savivaldybėmis sudarymą tik dėl investicijų į gamybos, pramonės ar paslaugų (išskyrus viešąsias paslaugas) sritis, atitinkančias savivaldybės tarybos nustatytus kriterijus. Būsto plėtra šioje nuostatoje nefigūruoja kaip atskira prioritetinė investavimo sritis nei kaip papildomas kriterijus, palengvinantis projekto statuso suteikimą. Taip pat svarbu atkreipti dėmesį, kad valstybinės investicijų skatinimo politikos tikslinės kryptys, išvardytos Investicijų įstatymo 12 straipsnio 2 dalyje, apima investicijas į plyną lauką, nebaigtus statinių statybus, tikslines teritorijas, laisvąsias ekonomines zonas, mokslo ir technologijų parkus, pramonės parkus, inovacijas, klasterius, darbo vietų steigimą ir stambius projektus – tačiau gyvenamojo būsto statybos kaip atskiro valstybinio prioriteto šiame sąraše nėra. Galiojantis Investicijų įstatymas gamybos ir su ja susijusiems projektams teikia itin palankų teisinį režimą ir teikia šias naudas: • sudarius stambaus projekto investicijų sutartį, stambus projektas įtraukiamas į stambių projektų sąrašą ir nuo įtraukimo į šį sąrašą dienos yra laikomas valstybei svarbiu projektu. Šio valstybei svarbaus projekto teritorijų planavimo dokumento planavimo organizatorius yra Ekonomikos ir inovacijų ministerija, kai tokiam teritorijų planavimo dokumentui taikoma Teritorijų planavimo įstatyme nustatyta valstybei svarbių projektų teritorijų planavimo dokumentų rengimo, derinimo, keitimo, koregavimo, tikrinimo, tvirtinimo, galiojimo, viešinimo ir ginčų sprendimo tvarka (15[7] straipsnio 2 dalis). • viešojo administravimo subjektai stambiam projektui įgyvendinti reikalingas administracines paslaugas suteikia ir administracinius sprendimus priima	**Pirma**, „Stambaus projekto" sąvokos išplėtimas – šiuo metu stambus projektas yra apibrėžtas kaip duomenų apdorojimo, interneto serverių paslaugų ir susijusios veiklos arba apdirbamosios gamybos investicijų projektas. Siūloma šią sąvoką papildyti nurodant, kad projektai, kurie savarankiškai nepasiekia stambaus projekto kriterijų ribų, bet kartu su pagrindine verslo veikla įsipareigoja sukurti proporcingą kiekį būstų savo darbuotojams ir (ar) savivaldybės būsto fondui, gali tapti stambiu projektu ir gauti atitinkamas naudas. **Antra**, dabartinė įstatymo redakcija leidžia savivaldybėms sudaryti investicijų sutartis dėl investicijų į gamybos, pramonės ar paslaugų sritis. Siūloma numatyti, kad investuotojo įsipareigojimas kartu su pagrindine veikla statyti gyvenamąjį būstą regione būtų vertinamas kaip papildomas investicijų sutarties elementas, palengvinantis sutarties sudarymą su savivaldybe. **Trečia**, investicinių žemės sklypų rezervavimo išplėtimas – šiuo metu valstybė rezervuoja investicinius žemės sklypus apdirbamosios gamybos, duomenų apdorojimo ir mokslinių tyrimų projektams. Siūloma analogišką mechanizmą numatyti ir investiciniams projektams, apimantiems gyvenamojo būsto statybos komponentą, užtikrinant, kad valstybė aktyviai atrinktų ir rezervuotų tinkamus sklypus šiam tikslui, ypač miestuose ir jų prieigose, kuriose būsto deficitas yra labiausiai juntamas.

Dabartinis reguliavimas	Pasiūlymai
prioriteto tvarka per kuo trumpesnį terminą, tačiau visais atvejais ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo reikiamų dokumentų ir informacijos gavimo dienos, nebent teisės aktuose yra nustatyti trumpesni terminai. Viešojo administravimo subjekto vadovo sprendimu šis terminas dėl svarbių priežasčių gali būti pratęstas iki 3 darbo dienų (15^7 straipsnio 3 dalis). • stambių projektų įgyvendinimo sąlygos, susijusios su poveikio aplinkai vertinimu, taikomos Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo nustatyta tvarka (15^7 straipsnio 4 dalis). • stambiam projektui įgyvendinti reikalingos kadastrinių matavimų procedūros gali būti atliekamos pagal rengiamo teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto sprendinius (15^7 straipsnio 6 dalies 2 punktas). • stambiam projektui įgyvendinti reikalingi valstybinės žemės sklypai išnuomojami investuotojui be aukciono Žemės įstatymo nustatyta tvarka (15^7 straipsnio 6 dalies 3 punktas). • įsigaliojus stambaus projekto investicijų sutarčiai ir įtraukus stambų projektą į stambių projektų sąrašą, gali būti skiriama speciali tikslinė iki 5 procentų stambaus projekto vertės valstybės biudžeto dotacija savivaldybės biudžetui savivaldybės viešajai infrastruktūrai plėtoti. Ši dotacija neskiriama, kai stambus projektas įgyvendinamas laisvosios ekonominės zonos teritorijoje (15^6 straipsnio 10 dalis) ir kt. • Dabartinis teisinis reguliavimas nenumato mechanizmo, kuris leistų investiciniams projektams, savarankiškai nepasiekiantiems stambaus projekto kriterijų, kvalifikuotis stambiu projektu įsipareigojant kartu su pagrindine verslo veikla statyti gyvenamąjį būstą regione.	
1.2.1. Savivaldybėms suteikiama galimybė taikyti papildomą apmokestinimą apleistiems būstams	
Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6 straipsnio 7 dalis numato, kad apleistam ar nepriežiūrimam nekilnojamajam turtui savivaldybės taryba nustato tarifą nuo 1 iki 5 procentų mokestinės vertės. Tačiau ši nuostata aiškiai netaikoma nekilnojamajam turtui, kuris apmokestinamas pagal to paties straipsnio 5 ir 6 dalis, t. y. fizinių asmenų gyvenamajam nekilnojamajam turtui. Fizinių asmenų gyvenamasis nekilnojamasis turtas, išskyrus pagrindinį gyvenamąjį būstą, apmokestinamas pagal 6 straipsnio 6 dalyje nustatytą nacionalinę progresinę skalę (nuo 0 iki 1 procento), kurios savivaldybės keisti negali. Taigi savivaldybės šiuo metu neturi teisinių priemonių taikyti padidintų mokesčio tarifų apleistam gyvenamajam fizinių asmenų nekilnojamajam turtui.	Siūloma suteikti savivaldybėms galimybę reguliuoti gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto apmokestinimą, atsižvelgiant į tai, kad vietinės sąlygos skirtingose savivaldybėse yra labai nevienodos ir vieninga centralizuota apmokestinimo tvarka nėra tinkama visoms savivaldybėms. Konkreti apmokestinimo tvarka, tarifai ir taikymo sąlygos turėtų būti nustatyti rengiant atitinkamus teisės aktų pakeitimus.
1.2.2. Programos, skatinančios vyresnių vienišų namų ūkių persikėlimą į dalijimusi grįstą būstą su socialinėmis paslaugomis, sukūrimas	
Šiuo metu nėra specifinio teisinio reguliavimo, reglamentuojančio dalijimosi būsto (angl. co-housing, shared living) ar senjorų persikėlimo programas. LR civilinio kodekso 6.156 straipsnyje įtvirtinta sutarčių laisvė leidžia šalims laisvai	**Pirma,** siūloma savivaldybių lygiu sukurti savanoriško būsto perdavimo programą, pagal kurią senjorai, turintys jiems per didelį ir sunkiai prižiūrimą būstą, galėtų jį perduoti savivaldybei, o mainais persikelti į dalijimosi

Dabartinis reguliavimas	Pasiūlymai
sudaryti sutartis ir nustatyti tarpusavio teises bei pareigas, tačiau nėra institucinio rėmimo schemos, skatinančios dalijimosi būsto formas.	būstą (angl. co-housing), kuriame jiems būtų užtikrinamos tinkamos gyvenimo sąlygos ir socialinės paslaugos, o savivaldybė padengtų jų gyvenimo išlaidas arba teiktų reguliarią kompensaciją. Šios programos teisinis pagrindas – LR vietos savivaldos įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 14 punktas, suteikiantis savivaldybės tarybai teisę nustatyti mokesčių ir rinkliavų lengvatas, bei LR piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo bendrosios nuostatos. **Antra**, siūloma papildyti LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą nuostata, leidžiančia savivaldybėms teikti specialią kompensaciją senjorui, perdavusiam savo būstą savivaldybei ir persikeliančiam į dalijimosi būstą, taip užtikrinant, kad persikėlimas būtų finansiškai neutralus arba palankus senjorui, o savivaldybė įgytų papildomą būsto fondą, kurį galėtų panaudoti socialinėms reikmėms.
1.3.1. Energinio efektyvumo didinimo priemonių įgyvendinimas pagal NPRP	
Lietuvos ilgalaikėje renovacijos strategijoje numatyta, kad iki 2050 m. visi viešieji ir privatūs pastatai, įskaitant gyvenamuosius, turi tapti nepriklausomi nuo iškastinio kuro, o jų CO_2 pėdsakas turi būti lygus nuliui. Šiuo metu renovacijos finansinė ir teisinė bazė grindžiama LR valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymu, kuriame nustatyta, kad valstybės parama teikiama tik pasiekus ne žemesnę kaip C energinio naudingumo klasę ir sumažinus šiluminės energijos sąnaudas ne mažiau kaip 40 proc. Paramos formos apima lengvatinį kreditą projekto parengimui ir rangos darbams bei dalies palūkanų kompensavimą, projekto administravimo išlaidų subsidijavimą, iki 30 proc. subsidiją energinio efektyvumo priemonėms (tam tikrais atvejais – iki 35 proc.), papildomą iki 20 proc. paramą šilumos punkto ir šildymo sistemų priemonėms bei nepasiturinčių gyventojų projekto išlaidų apmokėjimą. Sprendimas dėl atnaujinimo projekto priimamas pagal LR civilinio kodekso 4.85 straipsnį: investicijų planas patvirtinamas ir sprendimas skolintis priimamas butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma. Kvartalinės renovacijos srityje pagrindinis reguliavimas nustatytas Kvartalų energinio efektyvumo didinimo programų rengimo ir įgyvendinimo tvarkos apraše. Juo siekiama kompleksiškai atnaujinti kvartalus, didinti pastatų ir susijusios infrastruktūros energinį efektyvumą bei gerinti gyvenamąją aplinką, numatant ne mažesnį kaip 20 proc. kvartalo energinio efektyvumo padidėjimą. Tačiau galiojantis reguliavimas nenumato pakankamų paskatų savivaldybėms rengti tokias programas ir apsiriboja bendro pobūdžio gairėmis, nesukuriant integruotų priemonių kokybiškai kvartalinei renovacijai skatinti. Be to, šiuo metu nėra sudarytos sąlygos butų ir kitų patalpų savininkams gauti valstybės paramą atskiroms energijos vartojimo efektyvumą didinančioms priemonėms, išskyrus šilumos punktų modernizavimą. Tai ypač aktualu, atsižvelgiant į tai, kad didelė 1961–1992 m. statytų pastatų dalis yra energetiškai neefektyvi, neatitinka šiluminių savybių reikalavimų, o jų inžinerinės sistemos yra nusidėvėjusios.	Siūloma įgyvendinti Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2024/1275 dėl pastatų energinio naudingumo (EPBD) reikalavimus, pereinant nuo dabar galiojančios Ilgalaikės renovacijos strategijos prie Nacionalinio pastatų renovacijos plano (NPRP). Numatoma keisti LR Vyriausybės 2021 m. kovo 31 d. sprendimą Nr. 18 „Ilgalaikė pastatų renovacijos strategija". NPRP apims pastatų ūkio apžvalgą, veiksmų gaires su tikslais ir rodikliais, įgyvendintas ir planuojamas priemones, investicijų poreikius ir finansavimo priemones, minimaliuosius negyvenamųjų pastatų energinio naudingumo standartus bei gyvenamųjų pastatų renovacijos trajektoriją. Dėl minimaliųjų reikalavimų siūloma nustatyti konkrečius energinio naudingumo standartus negyvenamiesiems pastatams su aiškiomis ribinėmis vertėmis: 16 proc. nuo 2030 metų ir 26 proc. nuo 2033 metų, laikymąsi tikrinant pagal energinio naudingumo sertifikatus ar kitas priemones. Gyvenamųjų pastatų atžvilgiu siūloma nustatyti nacionalinę progresyvios renovacijos trajektoriją: užtikrinti bent 16 proc. pirminės energijos suvartojimo sumažėjimą 2020–2030 m. ir 20–22 proc. iki 2035 metų, o bent 55 proc. sumažėjimo pasiekti renovuojant 43 proc. prasčiausio energinio naudingumo gyvenamųjų pastatų. Svarbiu nauju elementu tampa renovacijos pasų sistema: nuo 2026 m. gegužės 29 d. numatoma pradėti taikyti renovacijos pasų sistemą, kai pasą po apžiūros vietoje išduoda kvalifikuotas ekspertas, galimai integruojant jį su energinio naudingumo sertifikatu ir kuriant skaitmeninę priemonę bei užtikrinant įkėlimą į nacionalinę duomenų bazę. Taip pat siūloma sukurti nacionalinę pastatų energinio naudingumo duomenų bazę: viešai skelbti suvestinius nuasmenintus duomenis ir užtikrinti savivaldybių prieigą prie duomenų apie jų teritorijos pastatus. Teisėkūros lygmeniu numatoma keisti Statybos įstatymą ir kelis statybos techninio reglamentavimo dokumentus, taip pat priimti LR Vyriausybės protokolinį sprendimą „Dėl Nacionalinio pastatų renovacijos plano".

Dabartinis reguliavimas	Pasiūlymai
	Kvartalinės renovacijos stiprinimui siūloma keisti reguliavimą nustatant kvartalų atrankos kriterijus, apimančius ne tik energinį efektyvumą, bet ir pastatų perstatymo, viešųjų erdvių bei infrastruktūros gerinimo aspektus, taip pat numatyti alternatyvius finansavimo šaltinius privačių investuotojų pritraukimui. Papildomai siūloma kurti atskirą Kvartalinės renovacijos fondą valstybiniu ar savivaldybės lygiu, kurio lėšos būtų naudojamos tik kvartalinei renovacijai ir kaupiamos per laisvos valstybinės žemės sklypų aukcionus atitinkamame kvartale.
1.3.2. Daugiabučių namų transformacijos modelio įgyvendinimas	
LR daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo 10 straipsnio 4 dalis numato, kad administratorius veikia pagal savivaldybės mero patvirtintus daugiabučių namų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatus. LR civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta, kad patalpų savininkai bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Atnaujinimo projektus įgyvendinantiems daugiabučio namo butų savininkams papildomą paramą savivaldybės tarybos nustatyta tvarka gali teikti ir savivaldybės, pagal LR valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 4 straipsnio 2 dalį.	Siūloma įgyvendinti LR aplinkos ministerijos užsakymu parengtą studiją „Daugiabučių namų transformacijos modelis„, kurios autoriai yra tarpdisciplininė komanda: MB „Martyno Marozo architektūra ir planavimas“ (Martynas Marozas, Aira Zajauskaitė, Kotryna Gasiūnaitė, Viktorija Marozienė), advokatų profesinė bendrija Walless (Evaldas Klimas, Indrė Jonaitytė, Mantas Lideika, Vygintas Kuprys) ir UAB „Ekonominės konsultacijos ir tyrimai" (Edmundas Piesarskas, Giedrė Skairytė). Modelio įgyvendinimas skaidytinas į šiuos etapus: pirma – sukurti reikalingą teisinę ir techninę bazę; antra – atlikti masinį statinių techninės būklės auditą; trečia – parinkti statinių atnaujinimo priemones; ketvirta – kaupti lėšas; penkta – įgyvendinti atnaujinimo priemones.
1.3.3. Būsto pritaikymas individualiųjų poreikių turintiems asmenims (esama priemonė)	
Sąlygų asmenų su negalia socialinei integracijai sudarymas yra savivaldybių savarankiškoji funkcija pagal LR vietos savivaldos įstatymo (1994 m. liepos 7 d. Nr. I-533) 6 straipsnio 43 punktą. Neįgaliojo apibrėžimas grindžiamas oficialiu neįgalumo lygio ar darbingumo lygio nustatymu pagal LR neįgaliųjų socialinės integracijos įstatymą, kaip nustatyta LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo (2014 m. spalio 9 d. Nr. XII-1215) 2 straipsnio 7 dalyje. LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme (2014 m. spalio 9 d. Nr. XII-1215) asmenų su sunkia negalia kategorija numatyta kaip prioritetinė socialinio būsto gavėjų grupė. Tačiau finansinė parama būstui pritaikyti specialiems poreikiams yra fragmentiška.	Pirma, užtikrinti ypač pažeidžiamų asmenų švietimą apie paramos galimybes ir būsto pritaikymo galimybes, įtraukti šią programą į strateginį dokumentą, organizuoti švietimo renginius savivaldybių lygmeniu ir informuoti visuomenę apie galimybes.
2.1.1. Savivaldybės būsto fondo, užtikrinančio prieinamą būstą, papildomas teisinis reglamentavimas, įtvirtinimas Paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatyme kaip atskiro instrumento	
Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti teikimas yra savivaldybių savarankiškoji funkcija pagal LR vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 15 punktą, vykdoma LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nustatyta tvarka. Sprendimų dėl savivaldybės būsto fondo sudarymo (statybos, pirkimo ir kitų) tvarkos, būsto suteikimo tvarkos ir nuomos mokesčio dydžio priėmimas priskirtas išimtinei savivaldybės tarybos kompetencijai pagal LR vietos savivaldos įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 23 punktą. Savivaldybės būsto ir socialinio būsto sąvokos neturi būti tapačios: • LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 2 straipsnio 8 dalyje savivaldybės būstas apibrėžiamas	**Pirma**, papildyti LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą nuostatomis, aiškiai apibrėžiančiomis savivaldybės prieinamo būsto fondą kaip atskirą instrumento kategoriją, skirtą namų ūkiams, kurių pajamos viršija socialinio būsto kriterijus, tačiau yra nepakankamos kokybiškam rinkos būstui. Tokia nuostata įtvirtintų prieinamo būsto fondo tikslą, valdymo principus ir privalomą pajamų reinvestavimo į fondo plėtrą reikalavimą. Savivaldybėms paliekant teisę nusimatyti nuomojamo būsto kainą. **Antra**, papildyti LR vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnį nauju punktu, aiškiai įtvirtinančiu savivaldybių pareigą

Dabartinis reguliavimas	Pasiūlymai
kaip savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos patvirtintą savivaldybės būsto fondo sąrašą. • Socialinis būstas pagal to paties įstatymo 2 straipsnio 10 dalį yra savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos patvirtintą savivaldybės socialinio būsto fondo sąrašą, kuris yra savivaldybės būsto fondo sąrašo dalis. Teisę į socialinio būsto nuomą turi asmenys ir šeimos, kurie atitinka visus reikalavimus: • deklaravo turtą ir gautas pajamas Gyventojų turto deklaravimo įstatyme nustatyta tvarka; • deklaruoto turto vertė ir pajamos neviršija įstatymo nustatytų dydžių; • neturi LR teritorijoje nuosavybės teise tinkamo būsto, arba nuosavybės teise turimas būstas yra fiziškai nusidėvėjęs daugiau kaip 60 procentų, arba nuosavybės teise turimo būsto naudingasis plotas, tenkantis vienam asmeniui ar šeimos nariui, yra mažesnis kaip 10 arba 14 kvadratinių metrų, jeigu šeimoje yra neįgalusis arba asmuo, sergantis sunkia lėtinės ligos forma. Lietuvos teisinėje bazėje savivaldybės būstas, skirtingai nei griežtai pajamomis ribojamas socialinis būstas, gali būti naudojamas kaip strateginis savivaldybės išteklius. Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 14 straipsnio 1 dalies 2 punktas numato, kad savivaldybės būstas gali būti išnuomojamas asmenims, kurie savivaldybės tarybos nustatyta tvarka nuomojasi būstą ne eilės tvarka, pavyzdžiui, trūkstamiems specialistams. Skirtingai nei socialinio būsto atveju, savivaldybės būsto nuomos kainą nustato pati taryba, todėl savivaldybė gali lanksčiai reguliuoti kainą tam tikroms darbuotojų grupėms. Aptartas teisinis reguliavimas atskleidžia esminę spragą: • savivaldybės būsto fondo kūrimas yra deklaratyvaus ir planavimo pobūdžio funkcija, nesuponuojanti operacinės atsakomybės; • socialinis būstas – apima tik labiausiai nepasiturinčius asmenis. Platesnė įperkamo būsto politika, orientuota į vidutines pajamas gaunančius namų ūkius, lieka be aiškios teisinės priskyrimo struktūros. Teisės aktai neapibrėžia tarpinės grandies – asmenų, kurie gauna stabilias pajamas, bet jos nėra pakankamos tinkamam būsto įgijimui ar nuomai. Tarpinės paramos grandis turėtų apimti tas namų ūkių grupes, kurių pajamos ir turtas viršija LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 11 straipsnyje nustatytus dydžius, suteikiančius teisę į socialinį būstą ar nuomos kompensaciją, tačiau yra nepakankamos kokybiškam būstui rinkoje – tai yra vadinamoji „tarpinės grandies" problema, kuriai dabartinis reguliavimas sprendimo nesiūlo.	parengti ir patvirtinti ilgalaikę būsto fondo plėtros programą su konkrečiais rezultatų rodikliais. **Trečia**, papildyti LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą nuostata, nustatančia, kad lėšos, gautos pardavus savivaldybės būsto fondo objektus, privalomai grąžinamos į atskirą fondo plėtros sąskaitą ir gali būti naudojamos ne tik socialinio, bet ir savivaldybės būsto fondo plėtrai.
2.1.2. Savivaldybės būsto poreikio nustatymo ir būsto fondo plėtros modelio sukūrimas	
LR vietos savivaldos įstatymo 5 straipsnio 1 dalis nustato, kad savivaldybių funkcijos pagal sprendimų priėmimo laisvę skirstomos į savarankiškąsias ir priskirtąsias (ribotai savarankiškas). Šiuo metu su būstu susijusios funkcijos priskirtos priskirtųjų funkcijų kategorijai – LR vietos savivaldos įstatymo 7	**Pirma**, įpareigoti savivaldybes ne rečiau kaip kas trejus metus parengti ir paskelbti būsto poreikio analizę, apimančią demografinę prognozę, esamą fondo inventorizaciją, laukimo eilių dinamiką ir investicijų poreikio skaičiavimą.

Dabartinis reguliavimas	Pasiūlymai
straipsnio 14 punkte numatytas infrastruktūros, socialinės ir ekonominės raidos planavimas, turizmo, būsto, smulkaus ir vidutinio verslo plėtros programų rengimas. Praktikoje savivaldybės šiuo metu nerenka sistemingų duomenų apie būsto poreikį savo teritorijoje – nėra nei vieningos metodikos, nei įpareigojimo tokią informaciją kaupti ir analizuoti. Dėl to tiek laukimo eilių ilgis, tiek turimo būsto fondo būklė, tiek ateities poreikio prognozės skirtingose savivaldybėse fiksuojamos skirtingai arba nefiksuojamos visai, o tai neleidžia nei pačioms savivaldybėms priimti pagrįstų sprendimų, nei centrinei valdžiai formuoti efektyvios ir duomenimis grįstos būsto politikos.	**Antra**, centrinės institucijos lygiu – Socialinės apsaugos ir darbo ministerija ar Aplinkos ministerija, patvirtinti vienodą metodiką, kuria remdamosi visos savivaldybės atliktų būsto poreikio nustatymo analizę. **Trečia**, remiantis LR viešojo administravimo įstatymo 29 straipsnio 2 dalimi, nustatančia, kad valstybės institucijos teikia metodinę pagalbą savivaldybėms, įtvirtinti aiškų centrinės institucijos metodinės pagalbos mechanizmą savivaldybėms rengiant būsto poreikio analizes.
2.2.1. Valstybinių finansinių garantijų teikimas pradiniam įnašui ir (ar) palūkanų mokėjimui grupėms, susiduriančioms su pradinio įnašo ar laikinais finansiniais barjerais	
LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas šiuo metu numato šias paramos formas: valstybės iš dalies kompensuojamus būsto kreditus teikiant subsidijas; išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensaciją; būsto nuomos mokesčio dalies kompensaciją nuomojantis iš fizinių ar juridinių asmenų. Pagrindinės paramos rūšys ir jų tikslinės grupės yra šios: nuomos kompensacija – mažas pajamas gaunantiems ir neturintiems būsto asmenims, kurių pajamos neviršija nustatytų ribų; subsidija kreditui – jaunoms šeimoms ir neįgaliesiems, įsigyjantiems pirmąjį būstą, pagal amžiaus ribos reikalavimą; socialinis būstas – labiausiai nepasiturintiems asmenims, įrašytiems į sąrašą ir gaunantiems minimalias pajamas. Šiuo metu LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme nėra mechanizmo, kuris valstybinių garantijų būdu sumažintų komercinių bankų vertinamą kredito riziką ir palengvintų pradinio įnašo barjerą asmenims, kuriems bankai neteikia kreditų dėl per didelės kredito rizikos (nors faktiškai yra pajėgūs aptarnauti paskolą), bet kartu neatitinka socialinės paramos kriterijų. Tarpinė grandis – asmenys, kurie iš principo atitiktų subsidijų kriterijus, bet jų gauti negali dėl fiksuoto subsidijų skaičiaus ir ilgų eilių – lieka be jokios alternatyvios teisinės priemonės.	**Pirma**, papildyti LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą nuostatomis dėl valstybinės finansinės garantijos teikimo pradiniam įnašui ir (ar) palūkanų mokėjimui. Šios priemonės esmė: asmuo arba šeima, atitinkantys LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 8 straipsnyje nustatytus kriterijus valstybės iš dalies kompensuojamam būsto kreditui gauti, tačiau negalintys faktiškai pasinaudoti šia subsidija dėl metinio subsidijų kiekio ribotumo ir laukimo eilės, gautų alternatyvią paramą – valstybės teikiamą finansinę garantiją, padengiančią dalį pradinio įnašo ir (ar) mažinančią komercinių bankų vertinamą kredito riziką, taip sudarant galimybę gauti būsto paskolą palankesnėmis sąlygomis. **Antra**, siūloma mechanizmo logika turėtų būti tokia: pirminis pretendentų sąrašas sudaromas bendra tvarka pagal esamą LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 8 straipsnio logiką ir pajamų bei turto normatyvus. Asmenims ir šeimoms, susiduriančioms su pradinio įnašo barjeru, teisė kreiptis dėl garantijos būtų nustatoma įvertinus jų pajamų tvarumą, galimybes ilgą laiką vykdyti paskolos įsipareigojimus, turimų santaupų nepakankamumą ir garantijos papildomumą esamų paramos priemonių atžvilgiu. Garantijos suteikimas nebūtų automatinis ir nepakeistų kredito davėjo pareigos atlikti išsamų kreditingumo vertinimą.
2.2.2. Lengvatų suteikimas jauniems namų ūkiams (palūkanos, pradinis įnašas, GPM lengvata), perkantiems pirmąjį būstą	
Jaunų šeimų finansinės paskatos pirmajam būstui sąlygos nustatytos LR finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms įstatymo 5 straipsnyje. Subsidija sudaro 10 proc. nuo valstybės iš dalies kompensuojamo būsto kredito sumos jauniems asmenims iki 36 metų ir 15 proc. – turintiems ne mažiau kaip vieną vaiką. Kredito maksimumas ir būsto vertės/kainos limitai nustatyti tame pačiame įstatyme. Jaunos šeimos apibrėžimas remiasi objektyviu amžiaus kriterijumi (iki 36 metų) ir aiškiai išskiria dvi situacijas: šeimas, kur abu sutuoktiniai ar partneriai yra iki 36 metų, ir vieno iš tėvų šeimas, kur motina arba tėvas vieni augina vieną ar daugiau vaikų ir yra iki 36 metų, pagal LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 2 straipsnio 4 dalį. Esminė šio reguliavimo problema yra ta, kad subsidijų skaičius kiekvienais metais yra griežtai ribotas biudžeto kvotos, todėl net	**Pirma**, peržiūrėti ir pakelti LR finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms įstatymo nustatytus būsto vertės/kainos limitus bei maksimalias kredito sumas, indeksuojant jas pagal NT kainų indeksą, kad schemos liktų aktualios realioms rinkos sąlygoms ir netaptų neefektyvios dėl infliacijos. **Antra**, papildyti LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą galimybe skirti nuomos subsidiją jauniems namų ūkiams, kurie neatitinka pirmojo būsto pirkimo sąlygų. Šiuo metu LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 10 straipsnio 1 dalies 4 punktas numato būsto nuomos mokesčio dalies kompensavimą, tačiau jos suteikimo kriterijai yra griežti ir neapima jaunų namų ūkių, kurių pajamos nėra per žemos, bet nuomos rinka jiems nepasiekiama.

Dabartinis reguliavimas	Pasiūlymai
ir visus kriterijus atitinkantys asmenys dažnai patenka į ilgas laukimo eiles ir paramos realiai negauna, o įstatyme įtvirtinti fiksuoti būsto vertės ir kredito sumos limitai, neindeksuojami pagal rinkos kainų augimą, laikui bėgant tampa vis labiau atitrūkę nuo realios rinkos situacijos – ypač didžiuosiuose miestuose. Be to, vertinant asmens turto kriterijų atsižvelgiama į visą nuosavybės teise turimą nekilnojamąjį turtą, nepriklausomai nuo to, ar jis faktiškai tinkamas gyventi, ar realiai naudojamas gyvenimo reikmėms, kas gali nepagrįstai atimti teisę į paramą iš asmenų, kurių faktinė gyvenimo situacija to objektyviai reikalauja.	**Trečia**, apsvarstyti galimybę įtvirtinti GPM lengvatą būsto kredito palūkanų daliai jauniems pirmą kartą įsigyjantiems būstą asmenims, papildant LR gyventojų pajamų mokesčio įstatymą atitinkamomis nuostatomis, taip sumažinant dalį pradinės finansinės naštos.
2.2.3. Socialiai pažeidžiamų grupių finansinio raštingumo didinimas	
Šiuo metu nėra atskiro specifinio reguliavimo, susijusio su finansiniu raštingumu būsto srityje. LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas nustato paramos formas ir kriterijus, tačiau nereglamentuoja, kaip pareiškėjai turėtų gauti išankstinę konsultaciją ar mokymą apie būsto sprendimus. Nepasiturinčių gyventojų apibrėžimas grindžiamas objektyviais kriterijais – turtu ir pajamomis, kurie vertinami LR piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo nustatyta tvarka, tačiau šis įstatymas nesukuria jokio finansinio konsultavimo mechanizmo.	**Pirma**, prieš gaunant valstybės paramą pirmajam būstui (subsidiją ar garantiją), pareiškėjas gali gauti finansinio raštingumo modulį, kuriame būtų aptariami būsto kredito, nuomos sutarties, nekilnojamojo turto vertės kaitos principai. **Antra**, šviesti visuomenę, kad savivaldybės gali teikti nemokamą konsultavimą gyventojams dėl būsto paramos klausimų kaip savarankiškąją savivaldybių funkciją.
2.3.1. Naujų apgyvendinimo modelių, kaip bendruomeninis gyvenimas (angl. co-living) ir „gyvenimas tarp kartų“ (angl. intergenerational living), studentams ir jaunimui pilotiniai projektai	
Studentų būsto klausimas Lietuvoje neturi atskiro specifinio reguliavimo. Studentai naudojasi tais pačiais bendrais paramos instrumentais kaip ir kiti asmenys – LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 10 straipsnio 1 dalies 4 punkte numatyta nuomos kompensacija taikoma studentams, jei atitinka pajamų ir turto kriterijus. Studentų bendrabučiai veikia pagal aukštojo mokslo institucijų įstatus, jų plėtra nėra centralizuotai planuojama ar finansuojama jokiame specialiame teisės akte.	**Pirma**, papildyti LR mokslo ir studijų įstatymą nuostatomis, įpareigojančiomis aukštąsias mokyklas rengti studentų būsto plėtros planus su minimalia bendrabučio vietų norma, taip pat skatinant steigti studentų būstą per viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės ar ne pelno sektoriaus instrumentus. **Antra**, papildyti LR žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalį nauju punktu, numatančiu studentų bendrabučių statybos projektus kaip atvejį, kai valstybinė žemė gali būti suteikiama be aukciono preferencinėmis sąlygomis.
2.3.2. Nuomos formalizavimo skatinimas, suteikiant mokestines paskatas norintiems deklaruoti pajamas ar registruojantiems nuomos sutartį nuomotojams	
Esminė priežastis, kodėl nuomotojai vengia nuomos sutarčių sudarymo ir (ar) jų registravimo – mokestinė našta: įregistravus nuomos sutartį, asmuo turi deklaruoti gaunamas pajamas ir mokėti 15 proc. gyventojų pajamų mokestį pagal LR gyventojų pajamų mokesčio įstatymo 6 straipsnį. LR civilinio kodekso 6.478 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad nekilnojamojo turto nuomos sutartis, sudaryta ilgesniam kaip vienerių metų terminui, prieš trečiuosius asmenis gali būti panaudota tik tuo atveju, jeigu ji įstatymų nustatyta tvarka įregistruota viešame registre. Vienas iš pagrindinių formaliųjų paramos gavimo reikalavimų – būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos sutartis privalo būti įregistruota Nekilnojamojo turto registre pagal LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 17 straipsnį. Nesikišimo į privačius santykius principas yra vienas iš civilinių santykių reguliavimo pamatų pagal LR civilinio kodekso 1.2 straipsnio 1 dalį, o valstybė gali kištis tik įstatymų pagrindu ir tik tada, kai tai būtina viešajai tvarkai, moralei, sveikatai, gyvybei, turtui ar teisėms apsaugoti pagal LR civilinio kodekso 1.2	Pirma, sukurti mokestines paskatas savanoriškam nuomos registravimui: LR gyventojų pajamų mokesčio įstatyme nustatyti gerokai sumažintą tarifą nuomos pajamoms (pvz., 5–10 proc. vietoje galiojančių 15 proc.), kai nuomos sutartis yra registruota Nekilnojamojo turto registre.

Dabartinis reguliavimas	Pasiūlymai
straipsnio 2 dalį. Tai reiškia, kad griežtesnis privalomas registravimas turi būti aiškiai proporcingas ir pagrįstas.	
2.3.3. Nuomos rinkos stebėjimo ir nuomos dalyvių teisių apsaugos kompetencijų suteikimas Vartotojų teisių apsaugos tarnybai	
Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba (VVTAT) šiuo metu prižiūri verslo ir vartotojų santykius. Tačiau nuomos santykiai tarp privačių asmenų paprastai nėra laikomi vartojimo santykiais. Sutarties laisvė ir nesikišimo į privačius santykius principas, įtvirtinti LR civilinio kodekso (2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII-1864) 1.2 straipsnio 1 dalyje ir 6.156 straipsnyje, reiškia, kad valstybė gali kištis tik įstatymų pagrindu ir tik tada, kai tai būtina viešajai tvarkai ar teisėms apsaugoti. Tai reiškia, kad nuomininkas, patiriantis nesąžiningą praktiką, turi kreiptis į teismą – administracinio gynimo kelio nėra.	Pirma, arba papildyti VVTAT įgaliojimus atitinkamuose institucijos veiklą reglamentuojančiuose teisės aktuose, arba sukurti atskirą nepriklausomą būsto ginčų sprendimo komisiją, kuri administracine tvarka nagrinėtų ginčus tarp nuomotojų ir nuomininkų dėl: neteisėto iškeldinimo, nuomos mokesčio didinimo, sutarties vykdymo ginčų.
2.4.1. Aukštesnių NT mokesčių tarifų ir NT įsigijimo (sandorio) mokesčio ne pirmajam būstui įvedimas kurortinėse vietovėse ir didmiesčiuose	
Fizinių asmenų gyvenamasis nekilnojamasis turtas, išskyrus pagrindinį gyvenamąjį būstą, apmokestinamas pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6 straipsnio 6 dalyje tiesiogiai nustatytą nacionalinę progresinę skalę (nuo 0 procentų iki 50 000 eurų mokestinės vertės iki 1 procento viršijant 1 000 000 eurų mokestinę vertę). Savivaldybės neturi diskrecijos keisti šių tarifų ar nustatyti didesnių tarifų investiciniam gyvenamajam nekilnojamajam turtui – tarifai nustatyti tiesiogiai nacionaliniu įstatymu. Sandorių mokesčio perkant antrą ar trečią būstą Lietuva neturi. Tai skiriasi nuo JK, Airijos, Kanados praktikos, kuriose tokie mokesčiai naudojami spekuliacijos stabdymo tikslais.	Pirma, siūloma suteikti savivaldybėms galimybę reguliuoti gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto apmokestinimą, atsižvelgiant į vietos sąlygas – investicinės paklausos mastą, būsto prieinamumo situaciją ir kitus veiksnius. Konkreti apmokestinimo tvarka ir tarifai turėtų būti nustatyti rengiant atitinkamus teisės aktų pakeitimus. Antra, siūloma įvesti nekilnojamojo turto įsigijimo (sandorio) mokestį, perkant ne pirmąjį gyvenamąjį būstą. Sandorio mokestis turėtų būti nustatomas centralizuotai, o surinktos lėšos tikslingai nukreipiamos į prieinamo būsto fondą. Sandorio mokestis neriboja teisės įsigyti investicinį būstą – jis tik nustato papildomą mokestinę prievolę, o mokesčiai gali atlikti ir reguliacinę funkciją, mažinant spekuliacinę paklausą ir prisidedant prie prieinamo būsto finansavimo. Taikant šį modelį, reikia vertinti progresinius modelius, kai tarifas priklauso nuo įsigyjamo būsto eilės skaičiaus (pvz., didesnis tarifas antram, trečiam ar paskesniam būstui), numatyti išimtis ir specialias sąlygas (pvz., kai būstas įsigyjamas ilgalaikei nuomai), taip pat apsvarstyti antispekuliacines nuostatas – didesnio tarifo taikymą, kai būstas perparduodamas per trumpą laikotarpį po įsigijimo.
2.4.2. Trumpalaikės ir ilgalaikės nuomos duomenų surinkimas, stebėjimas ir poveikio būsto prieinamumui vertinimas	
Trumpalaikė nuoma Lietuvoje šiuo metu nėra specifiškai reguliuojama. Ji patenka į bendrąsias LR civilinio kodekso nuomos ir komercinės veiklos normas. Šiuo metu nėra jokio centralizuoto registro ar stebėsenos mechanizmo, leidžiančio nustatyti, koks butų skaičius naudojamas trumpalaikei nuomai. Duomenų pateikimo prievolė skaitmeninėms platformoms iš dalies numatyta pagal Europos Sąjungos 2021 m. kovo 22 d. Tarybos direktyvą (ES) 2021/514 dėl bendradarbiavimo administracinėje srityje (DAC7), kurią Lietuva įgyvendino LR mokesčių administravimo įstatymo pakeitimais – pagal LR mokesčių administravimo įstatymo 15 ir 17 straipsnius, reglamentuojančius informacijos teikimą mokesčių administratoriui.	Pirma, papildyti LR mokesčių administravimo įstatymą nuostatomis, įpareigojančiomis skaitmenines trumpalaikės nuomos platformas teikti duomenis ne tik mokesčių tikslais, bet ir savivaldybėms rinkos stebėsenos tikslais.

Dabartinis reguliavimas	Pasiūlymai
3.1.1. Ne pelno ar riboto pelno būsto teikėjų įtraukimas įgalinant siūlyti prieinamą būstą	
Lietuva neturi specialaus teisinio statuso ar reguliavimo ne pelno (socialinį) būstą teikiančioms organizacijoms. Šiuo metu viešosios įstaigos ir asociacijos galėtų teoriškai vykdyti socialinę būsto veiklą pagal LR viešųjų įstaigų įstatymą ir LR asociacijų įstatymą, tačiau joms netaikomos jokios specialios lengvatos. LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 15 straipsnio 4 dalis numato, kad nekilnojamasis turtas gali būti perduodamas ilgalaikės nuomos teise socialiniams tikslams, tačiau šis mechanizmas nėra specialiai pritaikytas ne pelno būsto organizacijoms. Atitinkamai, nors NVO ir kitos ne pelno organizacijos norėtų prisidėti prie prieinamo būsto plėtros, tam skirtų priemonių nebuvimas neleidžia joms veiksmingai veikti.	**Pirma**, LR nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio 2 dalį papildyti nauju punktu, numatančiu visišką arba dalinį NVO valdomo būsto atleidimą nuo nekilnojamojo turto mokesčio, su sąlyga, kad NVO nuomos kaina yra žemiau rinkos kainos (pvz., 80 proc. ir mažiau). **Antra**, LR žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalį papildyti nauju punktu, leidžiančiu suteikti valstybinę žemę NVO be aukciono prieinamo būsto statybai. **Trečia**, įtvirtinti galimybę savivaldybėms perduoti NVO esamus savivaldybės būsto fondo objektus valdyti ir administruoti patikėjimo teise, kai savivaldybė neturi administracinių pajėgumų tai daryti pati.
Galimos būsto kooperatyvų juridinės formos ir veikimo principai: **Viešoji įstaiga (VšĮ).** Keli dalininkai – savivaldybė, NVO ar kitos institucijos – įsteigia viešąją įstaigą. Kiekvienas dalininkas įneša piniginį įnašą, kuris sudaro VšĮ kapitalą statybai finansuoti (arba finansuojama banko paskolos pagalba). Savivaldybė žemės sklypo kaip įnašo įnešti negali, tačiau gali jį VšĮ išnuomoti ar suteikti panaudos pagrindais. VšĮ organizuoja statybą, po to valdo pastatytą būstą ir jį nuomoja tikslinei grupei – pvz., jaunoms šeimoms ar socialiai pažeidžiamiems asmenims – pagal įstatuose nustatytus kriterijus. Kadangi VšĮ veikia be pelno, nuomos pajamos dengia tik eksploatacijos išlaidas, o nuomos kaina gali būti mažesnė nei rinkos kaina. Savivaldybė per visuotinį dalininkų susirinkimą kontroliuoja veiklos kryptį ir dalininkų priėmimo sąlygas. **Jungtinės veiklos sutartis (JVS).** Keli asmenys – tiek fiziniai, tiek juridiniai, įskaitant savivaldybę – sudaro jungtinės veiklos sutartį, kurioje įsipareigoja bendrai finansuoti būsto statybą ir bendrai valdyti sukurtą turtą. Kadangi tikslas nėra pelno siekimas, tokia sutartis laikytina asociacijos sutartimi (CK 6.969 str.). Kiekvienas partneris įneša savo įnašą – pinigus, darbo indėlį ar turto naudojimo teisę – ir įgyja proporcingą dalį bendrosios dalinės nuosavybės pastatytame name. JVS galima susitarti proporcijas, kuriomis turtas nuomojamas socialiniais tikslais, o kuri dalis gali būti nuomojama ir pelno tikslais (tiek gyvenamajai, tiek komercinei paskirčiai). **Kooperatinė bendrovė (KB).** Keli fiziniai ir juridiniai asmenys – tarp jų savivaldybė – įsteigia kooperatinę bendrovę, kurios tikslas yra narių socialinių poreikių tenkinimas. Kiekvienas narys įneša pajinį įnašą – pinigais –, kuris sudaro statybos kapitalą. Savivaldybė taip pat gali tapti nare įnešdama piniginį įnašą, o žemę suteikti atskirai – nuomos ar panaudos pagrindu. Kooperatinė bendrovė pastato būstą ir jį valdo, o nariai pagal įstatus gauna teisę nuomotis konkrečias gyvenamąsias patalpas tol, kol atitinka narystės sąlygas. Savivaldybė per visuotinį narių susirinkimą gali nustatyti narystės kriterijus – pvz., tik jaunos šeimos su vaikais –, kurie fiksuojami įstatuose.	
3.1.2. VPSP modelio sukūrimas ir taikymas vystant prieinamą būstą	
Savivaldybės tarybos sprendimai dėl VPSP projektų tikslingumo ir galutinių sutarties sąlygų taip pat priskirti išimtinei tarybos kompetencijai pagal LR vietos savivaldos įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 22 punktą.	**Pirma**, kompleksiškai įvertinti teisės aktus apibrėžiant „socialinio būsto VPSP" kategoriją, numatant šios kategorijos projektams lengvatines sąlygas: supaprastintą procedūrą, leidimą savivaldybėms perduoti žemę be aukciono, ilgesnius sutarties terminus. **Antra**, apibrėžti santykį, kai privatus partneris savo lėšomis suprojektuoja, stato ir valdo būsto objektą, o savivaldybė suteikia žemę ir garantuoja dalį butų išpirkimo. **Trečia**, savivaldybė į projektą įneša žemę (be aukciono, kaip ir siūloma teisėkūros pakeitimuose), o privatus investuotojas finansuoja statybą. Mainais dalis butų (pvz., 30–50 proc.) skiriama savivaldybės būsto fondui nustatytomis kainomis, likusi dalis – laisvai rinkai.
3.1.3. Savivaldybės būsto fondo plėtra pirkimo, naujos statybos ar esamų pastatų konversijos būdu	
Savivaldybės būsto fondo plėtra pagal šiuo metu galiojantį teisinį reguliavimą yra galima be papildomų įstatymų pakeitimų. Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 14 straipsnio 4 dalis tiesiogiai numato visus tris plėtros būdus – naują statybą, rekonstrukciją bei pritaikymą būsto	Priemonė vertintina kompleksiškai kitų priemonių kontekste: **Kompleksinis taikymas su Paramos įstatymo pakeitimu** – priemonė taikyti kartu su siūlomu Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo pakeitimu dėl municipalinio būsto

Dabartinis reguliavimas	Pasiūlymai
paskirčiai ir pirkimą – kaip lygiavertes alternatyvas socialinio būsto fondo plėtrai. Taigi savivaldybės jau šiandien turi teisinį pagrindą imtis visų trijų veiksmų pagal savo poreikį ir galimybes.	naudojimo išplėtimu. Savivaldybei plečiant fondą naujais pirkimo ar konversijos būdu įgytais būstais, turi atsirasti lanksčių municipalinio būsto nuomos modelių. Kitaip vien fondo plėtros nauda nepasieks tarpinės grupės – jaunų šeimų ir vidutinių pajamų asmenų, kuriems rinkos nuoma yra per brangi, o socialinio būsto jie negauna. **Vertinimas kartu su privačia pagalba** – svarbu, kad priemonė nebūtų įgyvendinama izoliuotai – koncentruojant savivaldybės būstą vienose vietose ir tokiu būdu kuriant atskirtį. Tai reiškia, kad savivaldybės būsto fondo plėtra turėtų būti derinama su privačios statybos ar konversijos projektais tose pačiose teritorijose – pavyzdžiui, pasitelkiant teritorijų planavimo įrankyje jau numatytą mechanizmą, pagal kurį privatūs vystytojai perduoda dalį būstų savivaldybei mainais už papildomą užstatymo intensyvumą. Tokiu būdu socialinis ir municipalinis būstas integruojamas į mišrios paskirties ir mišraus pajamų lygio bendruomenes, o ne koncentruojamas atskirose vietose.
3.2.1. Parama privataus būsto subnuomai socialinio ar savivaldybės būsto tikslams, savivaldybei užtikrinant nuomininko pareigas	
Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme numatyta galimybė savivaldybei išnuomoti privačius butus socialinėms reikmėms – t. y. savivaldybė gali nuomoti butą iš privačių savininkų ir perleisti jį nuomininkams.	**Pirma**, patvirtinti pavyzdinę nuomos ir subnuomos sutarties formą su aiškiomis nuostatomis dėl savivaldybės garantijos mechanizmo privatiems savininkams, perduodantiems būstą savivaldybės administravimui socialinės paskirties subnuomai – savivaldybė garantuoja nuomos mokėjimo tęstinumą ir turto grąžinimą. **Antra**, valstybės ar savivaldybės lėšomis finansuojamas būsto remonto fondas – savininkas, įtraukęs būstą į savivaldybės būsto fondą, gali pretenduoti į iš dalies kompensuojamą remontą po sutarties pasibaigimo. **Trečia**, savivaldybė prisiima atsakomybę už nuomininko registracijos, deklaravimo ir kitų administracinių pareigų vykdymą, taip mažindama savininko administracinę naštą.
3.2.2. Parama netinkamo gyventi ar tuščio privataus būsto kokybės gerinimui siekiant didinti socialinio būsto pasiūlą	
Šiuo metu nėra specialios paramos schemos, skirtos privatiems savininkams renovuoti ar remontuoti neapgyvendintą arba netinkamą naudoti būstą. LR statybos įstatymo 47 straipsnio 1 dalies 2 punkte numatyta, kad statinių naudotojai privalo laikytis normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nustatytų statinio naudojimo ir priežiūros reikalavimų. Nepaisant to, egzistuoja netinkami gyventi būstai, kuriuos pritaikius jie galėtų veikti rinkoje ir didinti fizinį būsto prieinamumą.	**Pirma**, sukurti specializuotą paramos schemą privatiems savininkams, turintiems neapgyvendintą ir nesuremontuotą būstą, su sąlyga, kad po renovacijos jie įsipareigoja nuomoti būstą bent 5–10 metų laikotarpiui savivaldybės būsto fondui. **Antra**, papildyti LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą dėl subsidijavimo mechanizmo privatiems savininkams, remontuojantiems ilgą laiką neapgyvento būsto objektą, numatant subsidiją iki 30–40 proc. patvirtintų išlaidų su sąlyga, kad po renovacijos būstas bus perduotas savivaldybei administruoti.
3.3.1. Kompensacijos būsto šildymui (esama priemonė)	
LR piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas numato teisę į būsto šildymo išlaidų, geriamojo ir karšto vandens išlaidų kompensacijas asmenims, atitinkantiems turto ir pajamų kriterijus. Nepasiturinčių gyventojų apibrėžimas grindžiamas objektyviais kriterijais – turtu ir pajamomis, kurie	Pirma, peržiūrėti kompensacijos normatyvus LR piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatyme ir diferencijuoti juos pagal pastato energetinę klasę, numatant aukštesnius normatyvus seniems

Dabartinis reguliavimas	Pasiūlymai
vertinami LR piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo nustatyta tvarka. Kompensacijos dydis apskaičiuojamas pagal pajamų ir išlaidų palyginimą. Tačiau šildymo kompensacijos nemažina ilgalaikio energetinio skurdo problemos, nes neskatina pastato renovacijos, o tik kompensuoja aukštas sąnaudas.	nerenovuotiems pastatams. Taip skatinant renovacijos procesą energetiškai nenaudinguose pastatuose.
3.3.2. Rentos sistemos mainais į būsto įkeitimą savivaldybės būsto fondui sukūrimas	
Priemonės esmė – vyresnio amžiaus asmuo, kuris turi nuosavybės teise valdomą būstą, tačiau nebegali jo finansiškai išlaikyti ar savarankiškai jame gyventi, perduoda būstą savivaldybei, o savivaldybė mainais užtikrina ilgalaikę socialinių ir slaugos paslaugų garantiją arba rentos mokėjimą. Pagal LR civilinio kodekso 6.439 straipsnį, rentos sutartimi viena šalis – rentos mokėtojas – įsipareigoja neatlygintinai arba mainais už kapitalo perdavimą jam nuosavybės teise periodiškai mokėti kitai šaliai – rentos gavėjui – sutartyje numatytą pinigų sumą arba kitaip išlaikyti rentos gavėją. Artimiausia siūlomai priemonei yra išlaikymo iki gyvos galvos sutartis: pagal Civilinio kodekso 6.460 straipsnį rentos gavėjas – fizinis asmuo – perduoda jam priklausantį gyvenamąjį namą, butą, žemės sklypą ar kitokį nekilnojamąjį daiktą rentos mokėtojui nuosavybės teise, o rentos mokėtojas įsipareigoja išlaikyti rentos gavėją ir (arba) šio nurodytą asmenį iki gyvos galvos. Civilinio kodekso 6.461 straipsnyje nustatyta, kad į rentos mokėtojo pareigą išlaikyti iki gyvos galvos įeina rentos gavėjo aprūpinimas gyvenamąja patalpa, drabužiais bei kitokia apranga, maitinimas, o jeigu rentos gavėjo sveikatos būklė reikalauja – ir jo priežiūra. Civilinio kodekso 6.443 straipsnis nustato, kad rentos sutartis turi būti notarinės formos. Tačiau šie institutai skirti privatiems santykiams. LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 14 straipsnio 4 dalis nustato, kad socialinio būsto fondo plėtra vykdoma statant naujus arba rekonstruojant esamus pastatus, perkant ar kitokiu būdu įsigyjant gyvenamuosius namus, ne trumpesniam kaip 5 metų laikotarpiui išsinuomojant fiziniams ar juridiniams asmenims priklausančius būstus, taip pat perimant valstybės reikmėms nereikalingas patalpas. Rentos ar išlaikymo iki gyvos galvos mechanizmas šiame sąraše nėra numatytas.	**Pirma**, Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 14 straipsnio 4 dalį papildyti nauju punktu, numatančiu socialinio būsto fondo plėtrą išlaikymo iki gyvos galvos sutarties pagrindu – suteikiant savivaldybei teisinę galimybę perimti fizinių asmenų būstus mainais už socialinių ir slaugos paslaugų teikimą arba rentą (tuo atveju, kai senjoras gali gyventi savarankiškai, tik jam trūksta lėšų būsto išlaikymui bei pragyvenimui). **Antra,** remiantis Civilinio kodekso 6.460–6.461 straipsniuose įtvirtintu išlaikymo iki gyvos galvos institutu kaip teisiniu pagrindu, nustatyti specialią tvarką, pagal kurią savivaldybė prisiimtų šias pareigas: slaugos ar globos išlaidų kompensavimą (pvz., senelių namų kaštų dengimą), socialinių paslaugų teikimą ir būsto savininko išlaikymą jam gyvenant savo bute iki sutartyje nustatyto momento arba iki mirties.

Šaltinis: parengta Konsultanto

Pažymėtina, kad konkrečių lengvatų vystytojams taikymo apimtis, forma ir sąlygos turėtų būti paliekamos savivaldybės tarybos diskrecijai, atsižvelgiant į konkrečios savivaldybės poreikius, finansines galimybes, infrastruktūros plėtros planus ir kaštų bei naudos santykį. Savivaldybės tarybos diskrecija spręsti dėl konkrečių lengvatų taikymo nereiškia teisės nesiimti jokių veiksmų būsto prieinamumo srityje – savivaldybės, rengdamos privalomas būsto fondo plėtros programas, turės pagrįsti pasirinktų priemonių pakankamumą ir atitiktį Nacionalinėje būsto prieinamumo didinimo strategijoje nustatytiems tikslams ir rodikliams.

6.4.5. Būsto prieinamumo didinimo priemonių ekonominis vertinimas

Suformuotų priemonių ekonominio vertinimo tikslas – įvertinti galimą jų poveikį visuomenei ir nustatyti, kokią ekonominę bei socialinę naudą galėtų sukurti numatytų būsto politikos tikslų įgyvendinimas. Studijoje suformuotos priemonės yra strateginio lygmens. Šiame etape nėra galutinai nustatyti jų biudžetai, įgyvendinimo mastas, įgyvendinimo trukmė, paramos intensyvumas ar konkretūs administravimo modeliai.

Dėl šios priežasties atliktas vertinimas nėra išsami kiekvienos priemonės sąnaudų ir naudos analizė. Tai orientacinis ex ante vertinimas, skirtas priemonių ekonominei logikai, potencialiam poveikiui ir tolesnio jų detalizavimo poreikiui pagrįsti.

Studijoje suformuotos priemonės susietos su trimis strateginiais tikslais ir dešimčia uždavinių. Pagal intervencijos pobūdį jos suskirstytos į dvi pagrindines grupes: investicines ir reguliacines priemones.

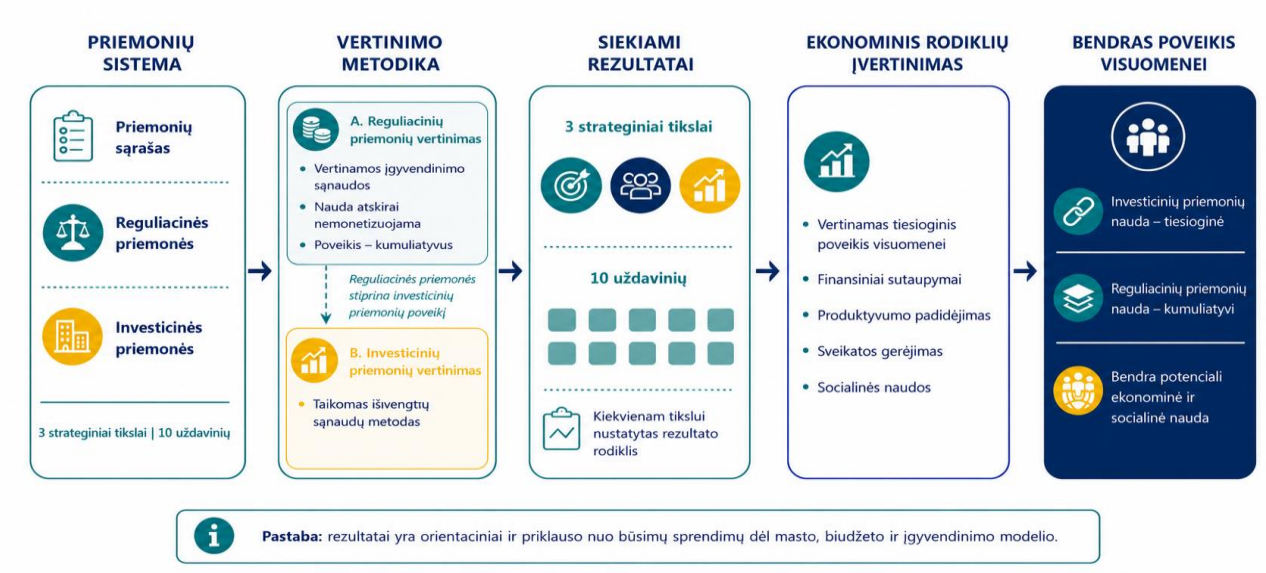
Investicinių priemonių ekonominė nauda vertinama taikant „išvengtų sąnaudų" (angl. avoided cost method) metodą. Vertinama, kokių neigiamų pasekmių ir su jomis susijusių namų ūkių, viešojo sektoriaus ar visos visuomenės sąnaudų būtų galima išvengti įgyvendinus numatytas priemones. Atsižvelgiant į tai, kad tikslus priemonių įgyvendinimo mastas nėra nustatytas, apskaičiuoti dydžiai turi būti vertinami kaip orientaciniai potencialaus poveikio įverčiai, o ne kaip tikslūs būsimos naudos dydžiai.

Reguliacinių priemonių atveju vertinamas jų įgyvendinimui reikalingų finansinių, administracinių, institucinių ir technologinių išteklių poreikis. Šių priemonių ekonominė nauda atskirai nemonetizuojama, nes ji dažniausiai pasireiškia netiesiogiai, palaipsniui ir kartu su kitomis priemonėmis (kumuliatyviai). Reguliacinės priemonės laikomos įgalinančiomis intervencijomis, kurios sudaro palankesnes sąlygas investicinių priemonių įgyvendinimui, didina jų efektyvumą ir prisideda prie bendro priemonių sistemos poveikio. Atskiro reguliacinių priemonių naudos srauto neskaičiavimas taip pat mažina tos pačios naudos dvigubo įskaitymo riziką.

Kiekvienam strateginiam tikslui nustatytas siekiamas rezultato rodiklis. Rezultato rodikliai įvertinti ekonomiškai, apskaičiuojant galimą tiesioginį jų pokyčio poveikį visuomenei. Priklausomai nuo vertinamo tikslo, poveikis gali pasireikšti mažesnėmis namų ūkių ar viešojo sektoriaus išlaidomis, finansiniais sutaupymais, didesniu produktyvumu, geresne gyventojų sveikata, mažesne socialine atskirtimi ar kitomis ekonominėmis ir socialinėmis naudomis.

Tokia vertinimo prieiga leidžia analizuoti ne tik atskirų priemonių sąnaudas, bet ir bendrą priemonių portfelio indėlį siekiant nacionalinių būsto prieinamumo politikos tikslų. Vertinimo rezultatai pirmiausia skirti priemonių prioritetams pagrįsti, jų tarpusavio sąveikai atskleisti ir svarbiausioms tolesnio priemonių detalizavimo prielaidoms nustatyti.

EKONOMINIO VERTINIMO APRIBOJIMAS. Vertinimo rezultatai neturėtų būti interpretuojami kaip galutiniai priemonių biudžetai, tikslūs finansavimo poreikiai ar garantuota ekonominė nauda. Faktinis poveikis priklausys nuo pasirinktų įgyvendinimo apimčių, finansavimo modelio, paramos intensyvumo, įgyvendinimo laikotarpio, tikslinių grupių aprėpties ir skirtingų priemonių tarpusavio sąveikos.



126 paveikslas. Ekonominio vertinimo ir poveikio visuomenei vertinimo logika
Šaltinis: parengta Konsultanto

6.4.5.1. Investicinių priemonių ekonominio poveikio vertinimas

Būsto prieinamumo ar būsto kokybės ir atitikimo namų ūkio poreikiams didinimas gali turėti poveikį sveikatos, psichinės sveikatos, švietimo ir kitoms socialinės politikos sritims. Būsto kokybės (šildymas, vėdinimas, statybinės medžiagos ir pan.) gerinimas gali turėti tiesioginę įtaką asmens sveikatos būklei. Perpildytų būstų problema gali turėti įtakos psichikos sveikatai, streso lygiui, smurto artimoje aplinkoje atvejams, taip pat gali būti sietina su vaikų ugdymo rezultatais. Būsto (ar jo nuomos) įperkamumas sietinas su mažesniu finansiniu stresu, didesniu finansiniu saugumu, geresne psichikos sveikata, stabilesniu gyvenimu ar pasiryžimu susilaukti vaikų. Tačiau šis poveikis yra netiesioginis ir nėra patvirtintos metodikos jo įvertinimui[507]. Būsto prieinamumo pasiūlos formavimo ir didinimo priemonės, susijusios su bendro pastatų fondo plėtra, gali turėti socioekonominį efektą statybos sektoriui ir jo kuriamai pridėtinei vertei. Tačiau būsto fondo plėtros dedamoji užima nedidelę dalį būsto prieinamumo didinimo kontekste ir dažnu atveju tiesiogiai siejasi su savivaldybių būsto fondo plėtra, kuri atsiremia į ribotus savivaldybių biudžetus ir finansavimo galimybes.

Būsto prieinamumo didinimo priemonių ekonominį poveikį siūloma vertinti „išvengtų sąnaudų metodu" (angl. *avoided cost method*), kai projekto ar sprendimo nauda apskaičiuojama įvertinant išlaidas, kurių pavyko išvengti dėl pasirinktos priemonės. Išvengtos sąnaudos atspindi alternatyvių paslaugų, kurios įprastai įsigyjamos ar būtų įsigyjamos be projekto įgyvendinimo, sąnaudas. Šiame kontekste būtų vertinamos tik tos būsto prieinamumo didinimo investicinės priemonės, kurios sukuria realų apsirūpinimo būstu pokytį, vertinant socialinio būsto, municipalinio būsto, hipotekos sukuriamą naudą lyginant su būsto nuomos galimybėmis rinkoje (t. y. išvengtos būsto nuomos sąnaudos). Ekonominis poveikis vertinamas vieno namų ūkio lygmeniu, pagal reikiamas investicijas ir jų kuriamą naudą (išvengtas sąnaudas), apskaičiuojant santykinį dydį, kiek vienas euras investicijų sukuria ekonominės naudos.

Prielaidos išvengtų būsto nuomos sąnaudų atsiradimui:

SOCIALINIO BŪSTO SUTEIKIMAS. Asmenys, pretenduojantys į socialinį būstą (atitinkantys nustatytus pajamų / turto reikalavimus), neturi galimybių įsigyti nuosavo būsto, todėl vienintelė palyginama alternatyva – būsto nuoma rinkos sąlygomis. Daroma prielaida, kad socialinio būsto nuoma sprendžia aprūpinimo būstu problemą, jeigu jos kaina neviršija 20 proc. rinkos nuomos kainos[508]. Šiuo atveju išvengtos būsto nuomos sąnaudos sudarytų 80 proc. rinkos nuomos kainos, skaičiuojamos vienerių metų dydžio įmoka. Savivaldybė savo ruožtu gauna nuomos pajamas, kurios įskaičiuojamos į bendrą socioekonominę naudą.

MUNICIPALINIO BŪSTO SUTEIKIMAS. Savivaldybės municipalinio būsto fondo formavimo tikslas yra užtikrinti atskiroms gyventojų grupėms (pagal nustatytus kriterijus) prieinamą būsto nuomą, kurios kaina turėtų būti 20-30 proc. žemesnė nei nuomos kaina rinkoje[509]. Šiuo atveju išvengtos būsto nuomos sąnaudos sudarytų 30 proc. rinkos nuomos kainos, skaičiuojamos vienerių metų dydžio įmoka. Savivaldybė šiuo atveju taip pat gauna nuomos pajamas, kurios įskaičiuojamos į bendrą socioekonominę naudą ir, priešingai nei socialinio būsto atveju, sudaro ženklią dalį bei gali daryti šį modelį finansiškai atsiperkančiu.

BŪSTO KREDITAVIMAS / TIESIOGINĖ PARAMA ĮSIGIJIMUI. Daroma prielaida, kad taikoma priemonė yra tikslinga ir be jos namų ūkis negalėtų įsigyti nuosavo būsto. Įvairios būsto kreditavimą palengvinančios priemonės sudaro galimybes asmenims įsigyti būstą nuosavybės teise lyginant su būsto nuomos rinkoje alternatyva. Šiuo atveju išvengtos būsto nuomos sąnaudos būtų lygios skirtumui tarp nuomos kainos rinkoje ir vidutinės hipotekos įmokos, skaičiuojamos vidutiniam hipotekos laikotarpiui.

[507] RE-DWELL (Europos Sąjungos „Horizon 2020" tyrėjų tinklas) & OECD. Measuring Housing Affordability. RE-DWELL: Research and Training for an Affordable and Sustainable Housing Europe. Prieiga internetu: https://www.re-dwell.eu/concept-definition/49

[508] OECD. PH4.3: Characteristics of Social Rental Housing. OECD Affordable Housing Database, Directorate for Employment, Labour and Social Affairs. Prieiga per internetą: https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/

[509] Shepherd, E. (2021). Ideology and institutional change: The case of the English National Planning Policy Framework. Planning Theory & Practice, 22(4), 519-536. Prieiga internetu: https://assets.publishing.service.gov.uk/media/67aafe8f3b41f783cca46251/NPPF_December_2024.pdf

BŪSTO PASKOLŲ GARANTIJOS. Vertinama, kad asmenims suteikiamos būsto paskolos (ar pradinės įmokos) garantijos sutrumpina laiką, reikalingą namų ūkiams pradinės įmokos sutaupymui ir būsto įsigijimui. Šiuo atveju išvengtos būsto nuomos sąnaudos būtų lygios skirtumui tarp nuomos kainos rinkoje ir vidutinės hipotekos įmokos, skaičiuojamos viso sutrumpėjusio laikotarpio įmoka. Laikotarpis, reikalingas sutaupyti pradinei įmokai (15 proc.) apskaičiuojamas tam skiriant 40 proc. pajamų iš jų atėmus vidutinę būsto nuomos kainą ir siekia 23, 8 mėnesio.

BŪSTO NUOMOS KOMPENSACIJOS. Įvairios nuomos kompensavimo formos (socialinio būsto, tarnybinio būsto, būsto studentams) tiesiogiai palengvina nuomos naštą. Kita alternatyva nėra vertinama ir jų gaunamos naudos dydis yra tiesiogiai prilyginamas skiriamos nuomos kompensacijos dydžiui 1: 1.

Prielaidos investicijų dydžio (vienam namų ūkiui) nustatymui:

SKAIČIUOJAMASIS BŪSTO DYDIS. Vidutinis būsto dydis Lietuvoje yra 70,7 kv. m. ploto, tačiau vertinant prieinamo būsto kategoriją daroma prielaida, kad pakankamas būstas (butas) vidutiniam namų ūkiui yra 50 kv. m. ploto[510]. Tuo tarpu kolektyvinių apgyvendinimo būstų (bendrabučiai, angl. *co-living*) pakankamas plotas vienam asmeniui yra 25 kv. m.[511].

SAVIVALDYBĖS BŪSTO FONDO PLĖTRA. Naujo būsto (daugiabučių) statyba nerekomenduojama socialinio būsto atveju (siekiant išvengti remtinų socialinių grupių koncentracijos), naudingas būsto tarnavimo laikotarpis skaičiuojamas 50 metų[512]. Perkamam senos statybos būstui (taikytina tiek municipalinio, tiek ir socialinio būsto atvejais) naudingas tarnavimo laikotarpis skaičiuojamas 30 metų[513].

BŪSTO KAINOS. Vidutinė buto pirkimo-pardavimo kaina 1 684,64 Eur / kv. m. Vidutinė naujo būsto statybos kaina gali svyruoti 2 000-3 000 Eur / kv. m.[514], atsižvelgiant į tai, kad savivaldybės būsto fondo plėtra gali būti vykdoma konkurso būdu atrenkant rangovą, skaičiuojama naujo būsto statybos kaina 2 000 Eur / kv. m. Vidutinė būsto nuomos kaina 8,8 Eur / kv. m. arba 440 Eur / mėn. skaičiuojamajam 50 kv. m. dydžio butui.

BŪSTO PASKOLA. Naujų paskolų vertės svertinis vidurkis 102 tūkst. Eur, paskolų trukmės svertinis vidurkis 23,8. Vidutinė hipotekos įmoka 357,08 Eur / mėn.[515] Pradinis įnašas 15 proc. ir jo garantijos kaina 0,5 proc. metams (skaičiuojant visam paskolos laikotarpiui).

PARAMA BŪSTO ĮSIGIJIMUI. Valstybės iš dalies kompensuojamo būsto kredito daliai apmokėti teikiamos subsidijos nuo 15 iki 30 proc. priklausomai nuo jaunos šeimos dydžio. Skaičiavimuose naudojamas vidutinis paramos dydis – 20 proc. (taikomas jaunai šeimai su vienu vaiku), t. y. 16 846,4 Eur.

INVESTICIJOS Į BŪSTO KOKYBĖS GERINIMĄ (REMONTAS). Vidutinės remonto sąnaudos priklausomai nuo būsto būklės gali siekti 500-1000 Eur / kv. m.[516] Vertinant galimas valstybės / savivaldybės intervencijas šioje srityje daroma prielaida, kad pakankama kompensacija būsto remontui būtų 300 Eur / kv. m., o remonto naudingo tarnavimo laikotarpis (atitinkamai ir būsto savininko su tuo susiję įsipareigojimai) būtų 5 metai.

Vidutinis darbo užmokestis (neto) – 1 368 Eur, būstų išlaidų dalis, tenkanti vienam namų ūkiui – 11,8 proc.

---

[510] Eurostat. Glossary: Overcrowding rate (Būsto perpildymo rodiklio metodika). Oficiali Europos Sąjungos statistikos gairių svetainė, kurioje nustatomi minimalūs kambarių ir erdvės reikalavimai standartiniam (vidutiniam 2 asmenų) namų ūkiui. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Overcrowding_rate

[511] Eurostat. (2024). EU-SILC Housing Space Indicator – Methodological Guidelines. Prieiga internetu: https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/ilc_hcmp_h_esms.htm

[512] European Parliament. A coordinated EU approach to housing. Prieiga internetu: https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2025/767189/EPRS_BRI%282025%29767189_EN.pdf?utm_source=copilot.com

[513] RRA. Counting the costs when purchasing a 25-year or older building - part 1. Prieiga internetu: https://www.rracapital.com/insights/counting-the-costs-when-purchasing-a-25-year-or-older-building-part-1

[514] Ober Haus. Kauno būsto rinka: greičiausiai šalyje augusios kainos nėra atsitiktinumas. Prieiga internetu: https://www.ober-haus.lt/kauno-busto-rinka-greiciausiai-salyje-augusios-kainos-nera-atsitiktinumas/

[515] Valiutos. Būsto paskolos skaičiuoklė. Prieiga internetu: https://valiutos.com/skaiciuokles/busto-paskola

[516] Citus. Nuo „Lenkijoje pigiau“ iki tūkstančio už kv. m: kiek kainuoja įsirengti 2 kambarių butą. Prieiga internetu: https://www.citus.lt/naujiena/170-lrytaslt-kiek-kainuoja-interjeras

Investicinės priemonės, kurioms skaičiuotinas ekonominis poveikis santykiniam namų ūkio vienetui, pateikiamos toliau esančioje lentelėje. Investicijos ir naudos nurodomos grynąja dabartine verte (GDV) taikant 5 proc. diskonto normą, skaičiuojamas laikotarpis – 25 metai. Investicijų vertė naudos skaičiavimui mažinama atimant likutinę vertę, atsižvelgiant į naudingojo tarnavimo laikotarpį.

76 lentelė. Investicinių priemonių ekonominis poveikis, tenkantis santykiniam namų ūkio vienetui

Priemonė	Investicijos	Eur	Nauda	Eur	B/C
2.2.1. Mažinti pradinio įnašo ir kitus finansavimo prieinamumo barjerus tam tikroms tikslinėms namų ūkių grupėms	Pradinės įmokos garantijos kaina visam paskolos laikotarpiui	1 304,92	Rinkos nuomos ir hipotekos skirtumas pradinio įnašo taupymo laikotarpiui (nuomojantis būstą)	3 089,8	2,37
2.2.2. Lengvatų suteikimas jauniems namų ūkiams (palūkanos, pradinis įnašas, GPM lengvata), perkantiems pirmąjį būstą	Tiesioginė parama būsto įsigijimui	16 846,4	Rinkos nuomos ir hipotekos skirtumas vid. paskolos laikotarpiui	15 110,26	0,9
2.3.1. Naujų apgyvendinimo modelių, kaip bendruomeninis gyvenimas (angl. co-living) ir „gyvenimas tarp kartų“ (angl. intergenerational living), studentams ir jaunimui pilotiniai projektai	co-living nuomos dalinė kompensacija studijų laikotarpiui	2 808,39	co-living nuomos dalinė kompensacija studijų laikotarpiui	2 808,39	1
3.1.3. Savivaldybės būsto fondo plėtra pirkimo, naujos statybos ar esamų pastatų konversijos būdu	Municipalinio būsto statyba	23 277,88	Rinkos nuomos ir municipalinio būsto nuomos kainos skirtumas, savivaldybės pajamos iš nuomos	22 324,81	0,96
	Municipalinio būsto pirkimas	41 845,34		22 324,81	0,53
	Socialinio būsto pirkimas	79 053,35	Rinkos nuomos ir soc. būsto nuomos kainos skirtumas, savivaldybės pajamos iš nuomos	59 532,82	0,75
3.2.1. Parama privataus būsto subnuomai socialinio ar savivaldybės būsto tikslams, savivaldybei užtikrinant nuomininko pareigas	Rinkos nuomos ir soc. būsto nuomos kainos skirtumas (5 m. laikotarpiui)	18 287,71	Rinkos nuomos ir soc. būsto nuomos kainos skirtumas (5 m. laikotarpiui)	18 287,71	1
3.2.2. Parama netinkamo gyventi ar tuščio privataus būsto kokybės gerinimui siekiant didinti socialinio būsto pasiūlą	Būsto remonto išlaidų kompensavimas	15 000,00	Rinkos nuomos ir soc. būsto nuomos kainos skirtumas (5 m. laikotarpiui)	18 287,71	1,22

Šaltinis: parengta Konsultanto

Ekonominis modeliavimas taikant išvengtų sąnaudų metodą patvirtina, kad valstybės intervencijos būsto politikos srityje turi teigiamą socioekonominį poveikį. Didžiausią svertą (2, 37) sukuria garantijos būsto paskoloms (ar pradiniam įnašui), leidžiančios įsigyti būstą gerokai anksčiau nei pavyktų sutaupyti pradinei įmokai (kartu mokant ir nuomos įmokas). Savivaldybės būsto plėtra taip pat generuoja socioekonominę naudą dėl savo svarbos atskiroms gyventojų socialinėms grupėms. Tačiau atkreiptinas dėmesys, kad naujo būsto statybos atveju (nerekomenduojama socialiniam būstui dėl galimos atskirų socialinių grupių koncentracijos) generuojama nauda pakankamai nemaža ir gali turėti tiesioginį ekonominį atsipirkimą, todėl tikslinga tokiems modeliams pritraukti ir privatų kapitalą (VPSP), taip mažinant valstybės investicijų poreikį. Tikslinės subsidijos pirmo būsto įsigijimui sukuria mažesnį poveikį, tačiau išlieka svarbus instrumentas, jeigu taikomas tikslingai (tiems asmenims, kuriems būsto įsigijimas be paramos taptų neįmanomas arba užtruktų ilgesnį laiko tarpą).

6.4.5.2. Reguliacinių priemonių investicijų poreikio vertinimas

Reguliacinės būsto prieinamumo didinimo priemonės pirmiausia daro poveikį institucijų veiklos efektyvumui, reguliavimo kokybei, rinkos skaidrumui ir ilgalaikei būsto pasiūlai. Dauguma šių priemonių nesukuria tiesioginės finansinės naudos konkrečiam namų ūkiui ar viešajam sektoriui trumpuoju laikotarpiu, tačiau sudaro prielaidas efektyvesniam būsto rinkos veikimui, spartesniems investiciniams procesams ir racionalesniam viešųjų išteklių panaudojimui.

Skirtingai nei investicinių priemonių atveju, reguliacinių priemonių ekonominė nauda negali būti patikimai įvertinta taikant išvengtų sąnaudų metodą ar kitus piniginės išraiškos metodus, nes didžioji dalis sukuriamos naudos yra netiesioginė, pasireiškianti per administracinės naštos mažėjimą, efektyvesnius sprendimų priėmimo procesus, geresnį būsto rinkos funkcionavimą ir ilgalaikį būsto prieinamumo didėjimą. Todėl reguliacinių priemonių ekonominis vertinimas atliekamas, įvertinant jų sukuriamas investicijas (teisėkūros, administravimo ir konsultavimo sąnaudas) bei identifikuojant numatomą ekonominę ir socialinę naudą, kuri atsispindi per spartesnį statybų procesą, didesnę būsto pasiūlą, efektyvesnį savivaldybių būsto planavimą, skaidresnę nuomos rinką ir geresnę vartotojų apsaugą.

Prielaidos sąnaudų (investicijų) atsiradimui:

TEISĖKŪROS PROCESO SĄNAUDOS. Priemonių, kurioms reikalingi teisės aktų pakeitimai, investicijos apskaičiuotos įvertinus institucijų darbuotojų laiką, reikalingą teisės aktų projektams parengti, derinti, poveikiui įvertinti ir priėmimo procesui administruoti. Laikoma, kad vidutinis teisės bazės pakeitimo procesas trunka 2 metus, todėl sąnaudos apskaičiuojamos pagal vidutinį valstybės tarnautojo darbo užmokestį ir numatomą darbuotojų įsitraukimą į procesą.

ADMINISTRACINĖS ĮGYVENDINIMO SĄNAUDOS. Priemonėms, kurioms reikalingas naujų funkcijų sukūrimas ar esamų institucijų veiklos pakeitimas, vertinamos papildomos administravimo sąnaudos, susijusios su procesų organizavimu, duomenų rinkimu, stebėsena, metodikų parengimu ir institucijų veiklos koordinavimu. Šios sąnaudos apskaičiuojamos remiantis atitinkamų institucijų darbuotojų darbo laiko poreikiu ir vidutiniu valstybės ar savivaldybės tarnautojo darbo užmokesčiu.

KONSULTACINIŲ PASLAUGŲ POREIKIS. Priemonėms, kurioms reikalinga specifinė ekspertinė analizė, modelių sukūrimas ar metodinių dokumentų parengimas, numatomos konsultacinių paslaugų įsigijimo sąnaudos. Konsultacijų poreikis vertinamas pagal panašios apimties projektų įgyvendinimo praktiką ir rinkoje vyraujančias konsultacinių paslaugų kainas.

PRIEMONIŲ ĮGYVENDINIMO MASTO PRIELAIDA. Skaičiavimuose daroma prielaida, kad reguliacinės priemonės rengiamos nacionaliniu arba kelių institucijų lygiu, todėl vertinamos vidutinės administracinės sąnaudos, o ne atskirų institucijų ar savivaldybių individualūs kaštai. Atsižvelgiama į tai, kad dauguma priemonių sukuria sisteminius pokyčius, kurių poveikis pasireiškia ilgalaikėje perspektyvoje.

Prielaidos investicijų dydžio nustatymui:

VIDUTINIS LAIKAS TEISINĖS BAZĖS PAKEITIMUI. Prielaida nustatyta remiantis įprasta teisėkūros proceso trukme, apimančia teisės akto rengimą, derinimą, svarstymą, priėmimą ir įsigaliojimą[517]. Remiantis praktika, šis procesas užtrunka 2 metus.

VIDUTINIS VALSTYBĖS TARNAUTOJO ATLYGINIMAS (PER METUS) (BRUTO). Apskaičiuotas vidurkis, remiantis oficialiais valstybės tarnautojų darbo užmokesčio statistiniais duomenimis[518] ir siekia 32 188,8 Eur per metus.

[517] Keystone Procurement. The EU Public Procurement Act: What's Coming, When, and What It Means for Your Organisation. Prieiga internetu: https://keystoneprocurement.eu/the-eu-public-procurement-act-whats-coming-when-and-what-it-means-for-your-organisation/#:~:text=If%20the%20instrument%20takes%20the,into%20their%20own%20national%20legislation.

[518] OSP. Darbo užmokestis (mėnesinis). Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=d61a8b2e-a2df-44e6-a8e1-df6fcb7ba28d

KONSULTACINIŲ PASLAUGŲ PIRKIMAS. Prielaida nustatyta remiantis rinkoje vyraujančiomis panašios apimties konsultacinių paslaugų kainomis[519] ir ankstesnių analogiškų projektų įgyvendinimo patirtimi ir siekia 25 000 Eur.

VIDUTINIS SAVIVALDYBĖS TARNAUTOJO ATLYGINIMAS (PER METUS) (BRUTO). Apskaičiuotas vidurkis, remiantis oficialiais savivaldybių tarnautojų darbo užmokesčio statistiniais duomenimis[520] ir siekia 29 275,2 Eur per metus.

Reguliacinės priemonės, kurioms skaičiuotinas investicijų poreikis, pateikiamos toliau esančioje lentelėje.

77 lentelė. Reguliacinių priemonių investicijų poreikis

Priemonė	Investicijų pobūdis	Investicijos GDV, Eur	Administraciniai kaštai GDV, Eur
1 Tikslas. užtikrinti pakankamą prieinamo ir tinkamo būsto pasiūlą			
1.1. uždavinys. Spartinti naujo būsto plėtros priemones			
1.1.1. Teritorijų planavimo ir statybos leidimų procesų optimizavimas	Teisėkūros administracinės sąnaudos (vėliau mažesni SLD administravimo kaštai)	179 556,76	-
1.1.2. Mokestinių paskatų investuojantiems į būsto statybą regionuose modelio sukūrimas	Teisėkūros administracinės sąnaudos (vėliau negautos mokesčių pajamos)	202 799,39	-
1.1.3. Finansavimo modelio savivaldybėms įsitraukiant prie naujo būsto projektų plėtros (rezervuojant dalį būsto) sukūrimas	Teisėkūros administracinės sąnaudos (vėliau finansavimo kaštai savivaldybėms)	202 799,39	-
1.1.4. Stambaus projekto statuso praplėtimas investicijoms į regionų savivaldybes, kai statomas naujas gyvenamasis būstas	Teisėkūros administracinės sąnaudos (vėliau negautos mokesčių pajamos)	179 556,76	-
	Iš viso:	**764 712,3 Eur**	
1.2. uždavinys. Efektyviau naudoti esamą būsto fondą			
1.2.1 Savivaldybėms suteikiama galimybė taikyti papildomą apmokestinimą nenaudojamiems ar apleistiems būstams	Teisėkūros administracinės sąnaudos	59 852,56	5 780 243,00
1.2.2. Programos, skatinančios vyresnių vienišų namų ūkių persikėlimą į dalijimusi grįstą būstą su socialinėmis paslaugomis, sukūrimas	Teisėkūros administracinės sąnaudos (vėliau socialinių paslaugų kaina)	202 799,39	
	Iš viso:	**6 042 894,95 Eur**	
2 tikslas. Didinti būsto įperkamumą			
2.1. uždavinys. Sukurti savivaldybės prieinamo būsto instrumentą			
2.1.1. Savivaldybės būsto fondo, užtikrinančio prieinamą būstą, papildomas teisinis reglamentavimas, įtvirtinimas Paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatyme kaip atskiro instrumento	Teisėkūros administracinės sąnaudos	179 556,76	-

[519] CVP IS. Naujausi pirkimai. Prieiga internetu: https://viesiejipirkimai.lt/epps/quickSearchAction.do?searchType=cftFTS&latest=true

[520] OSP. Darbo užmokestis (mėnesinis). Prieiga internetu: https://osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=83e7901e-d5fb-4602-a2d7-ff1fcc2297ec#/

Priemonė	Investicijų pobūdis	Investicijos GDV, Eur	Administraciniai kaštai GDV, Eur
2.1.2. Savivaldybės būsto poreikio nustatymo ir būsto fondo plėtros modelio sukūrimas	Teisėkūros administracinės sąnaudos (vėliau tiesioginės investicijos į savivaldybės būsto fondą)	202 799,39	-
	Iš viso:	**382 356,15 Eur**	
2.2. uždavinys. Mažinti pradinio įnašo ir kitus finansavimo prieinamumo barjerus tam tikroms tikslinėms namų ūkių grupėms			
2.2.3. Socialiai pažeidžiamų grupių finansinio raštingumo didinimas	Administraciniai palaikymo kaštai (švietimo programos įgyvendinimas)	202 799,39	-
	Iš viso:	**202 799,39 EUR**	
2.3. uždavinys. Legalizuoti ir stabilizuoti nuomos rinką			
2.3.2. Nuomos legalizavimo skatinimas, suteikiant mokestines paskatas norintiems deklaruoti pajamas ar registruojantiems nuomos sutartį nuomotojams	Administravimo išlaidos (negautos mokestinės pajamos)	179 556,76	-
2.3.3. Nuomos rinkos stebėjimo ir nuomos dalyvių teisių apsaugos kompetencijų suteikimas Vartotojų teisių apsaugos tarnybai	Administravimo išlaidos	59 852,56	423 703,89
	Iš viso:	**663 113,21 Eur**	
2.4. uždavinys. Riboti būsto naudojimą spekuliaciniais tikslais			
2.4.1. Aukštesnių NT mokesčių tarifų ir NT įsigijimo (sandorio) mokesčio ne pirmajam būstui įvedimas kurortinėse vietovėse ir didmiesčiuose	Administravimo išlaidos	–	444 164,48
2.4.2. Trumpalaikės ir ilgalaikės nuomos duomenų surinkimas, stebėjimas ir poveikio būsto prieinamumui vertinimas	Administravimo išlaidos	–	444 164,48
	Iš viso:	**888 328,96 Eur**	
3 tikslas. Užtikrinti socialiai pažeidžiamų grupių aprūpinimą būstu			
3.1. uždavinys. Didinti socialinio ir savivaldybių būsto fondą			
3.1.1. Ne pelno ar riboto pelno būsto teikėjų įtraukimas įgalinant siūlyti prieinamą būstą	Teisėkūros administracinės sąnaudos	179 556,76	-
3.1.2. VPSP modelio sukūrimas ir taikymas vystant prieinamą būstą	Teisėkūros administracinės sąnaudos (vėliau tiesioginės investicijos į savivaldybės būsto fondą)	202 799,39	-
	Iš viso:	**382 356,15 Eur**	
3.3. uždavinys. Mažinti būsto išlaikymo finansinę naštą			
3.3.2. Rentos sistemos mainais į būsto įkeitimą (atvirkštinės hipotekos mechanizmo) savivaldybės būsto fondui sukūrimas	Teisėkūros administracinės sąnaudos (vėliau rentos išmokos)	202 799, 39	-
	Iš viso:	**202 799,39 Eur**	
	Iš viso visoms reguliacinėms priemonėms:	**9 529 360,47 Eur**	

Šaltinis: parengta Konsultanto

Bendras reguliacinių būsto prieinamumo didinimo priemonių investicijų poreikis GDV sudaro 9,53 mln. Eur, iš kurių teisėkūrai 2,44 mln. Eur ir administraciniams (palaikymo) kaštams 7,09 mln. Eur.

Didžiausia lėšų dalis tenka 1 tikslui, atitinkamai, 6,81 mln. Eur, iš kurių 1.1. uždaviniui „Spartinti naujo būsto plėtros procesus“ skirta 764 tūkst. Eur. Šio uždavinio priemonėms reikalingos didesnės pradinės investicijos, nes jos apima kompleksinius teisėkūros pakeitimus, susijusius su teritorijų planavimo ir statybos procesų optimizavimu, mokestinių paskatų modelių sukūrimu bei savivaldybių įtraukimu į naujo būsto projektų plėtrą. 1.2 uždaviniui „Efektyviau naudoti esamą būsto fondą“ bendras poreikis 6,04 mln. Eur iš kurių teisėkūros priemonėms tik 262,6 tūkst. Eur, o didžioji dalis (5,78 mln. Eur) būtų reikalinga administravimo išlaidoms (skaičiuojama po 0,25 etato visoms 60 savivaldybių).

2 tikslo „Didinti būsto įperkamumą“ įgyvendinimui iš viso numatyta 2,14 mln. Eur. Didžiausia investicijų dalis tenka 2.4 uždavinio „Riboti būsto naudojimą spekuliaciniais tikslais“ administracinėms išlaidoms – 0,89 mln. Eur. 2.3 uždaviniui „Legalizuoti ir stabilizuoti nuomos rinką“ numatyta 0,66 mln. Eur, kurie susiję su nuomos rinkos skaidrinimo, administracinių procesų tobulinimo ir vartotojų apsaugos mechanizmų stiprinimu, administracinės išlaidos čia taip pat sudaro didesniąją dalį. 2.1 ir 2.2. uždaviniams poreikis identifikuojamas tik teisėkūros procesams (atitinkamai 382,4 tūkst. Eur ir 202,8 tūkst. Eur).

3 tikslui „Užtikrinti socialiai pažeidžiamų grupių aprūpinimą būstu“ įgyvendinti numatyta 585,1 tūkst. Eur. Didžiausia dalis – 382,4 tūkst. Eur – skiriama socialinio ir savivaldybių būsto fondo plėtrai, įskaitant ne pelno ar riboto pelno būsto teikėjų įtraukimą bei viešojo ir privataus sektorių partnerystės modelio sukūrimą. Papildomai 202,8 tūkst. Eur numatyta rentos sistemos (atvirkštinės hipotekos mechanizmo) sukūrimui, kuris sudarytų galimybes efektyviau panaudoti sukauptą būsto vertę ir ilgalaikėje perspektyvoje prisidėtų prie savivaldybės būsto fondo plėtros.

6.4.5.3. Skaičiuojamasis investicijų poreikis uždavinių rodiklių įgyvendinimui

Maksimalus investicijų poreikis vertinamas pagal prognozuojamas priemonių apimtis nustatytiems uždavinių rodikliams iki 2050 m. pasiekti. Investicijų poreikis reguliacinių priemonių diegimui ir administravimui įvertintas ankstesniame skyriuje, toliau jis akumuliuojamas kartu su investicinių priemonių poreikiu (tikrąja verte) uždavinių lygmeniu.

Atsižvelgiant į 1.1. uždavinio siekiamą rodiklį – naujų būstų dalį bendrame būstų fonde – apskaičiuota, kad būstų fondas 2050 m. sieks 2,26 mln. vnt., visas pokytis – 670,7 tūkst. vnt. vertinamas kaip naujų būstų (statytų po 2025 m.) plėtra neatsižvelgiant į galimus senų būstų sumažėjimus (griovimus)

Atsižvelgiant į 1.3 uždavinio siekiamą rodiklį – naujų ir renovuotų būstų dalį visame būstų fonde, apskaičiuojamas suminis renovuotų būstų poreikis, kuris per visą laikotarpį sieks 836,7 tūkst. vnt. Nors investicijų poreikis būsto renovacijai būsto prieinamumo kontekste atskirai nėra išskiriamas (visos priemonės ir jų investicijų poreikis vertinamos Nacionaliniame pastatų renovacijos plane), tokios apimties būstų modernizavimui reikalingos investicijos siektų 6,67 mlrd. Eur (skaičiuojant 20 proc. valstybės paramą).

Investicijų poreikis būstų pritaikymui individualių poreikių turintiems asmenims nėra vertinamas dėl nuolat kintančio poreikio ir skirtingo pritaikomumo lygio.

78 lentelė. Skaičiuojamasis investicijų poreikis I tikslo uždaviniams įgyvendinti, Eur

Uždavinys	Reguliacinės priemonės	Administravimo išlaidos	Investicinės priemonės
1.1. Spartinti naujo būsto plėtros procesus	822 531,20	-	
1.2. Efektyviau naudoti esamą būsto fondą	282 510,40	10 099 944,00	
1.3. Didinti būsto kokybę ir pritaikomumą individualių poreikių turintiems asmenims			6 670 604 633,62
	1 105 041,60	**10 099 944,00**	**6 670 604 633,62**

Šaltinis: parengta Konsultanto

Būsto sandorių skaičius ateities perspektyvoje vertinamas pagal esamą lygį (37 tūkst. vnt. per metus arba 962 tūkst. vnt. per visą laikotarpį), iš kurio išimami investiciniai sandoriai remiantis siektinu 2.4 uždavinio rodikliu – investicinių sandorių dalies mažėjimas iki 20 proc. Tokiu būdu gyvenimui skirtų būstų sandorių per visą laikotarpį turėtų būti sudaryta 729 tūkst.

Atsižvelgiant į 2.2 uždavinio siekiamą rodiklį – su paskola įsigyjamų būstų dalies didėjimą, per laikotarpį būsto paskolų sandorių skaičius turėtų siekti 517,4 tūkst. arba 77,5 tūkst. sandorių daugiau, palyginti su dabartine situacija.

Darant prielaidą, kad su paskola įsigyjamų būstų pokyčiui įtaką lygiomis dalimis turės pradinės įmokos garantijos bei parama būsto įsigijimui jaunoms šeimoms, atitinkamai apskaičiuojamas investicijų poreikis. Bendras garantijų poreikis siekia 404,7 mln. (skaičiuojant 80 proc. pradinės įmokos garantijos dydį), daroma prielaida, kad tiesiogines garantijų suteikimo išlaidas padengs skaičiuojama garantijos išdavimo kaina (0,5 proc. metinė palūkanų norma). Investicijų poreikiui skaičiuojama galima garantijų išmokų suma 80,9 mln. Eur (20 proc. visų suteiktų garantijų). Paramos jaunoms šeimoms poreikis 653,1 mln. Eur (skaičiuojant vidutinę paramą 16,8 tūkst. Eur vienam būstui).

79 lentelė. Skaičiuojamasis investicijų poreikis II tikslo uždaviniams įgyvendinti, Eur

Uždavinys	Reguliacinės priemonės	Administravimo išlaidos	Investicinės priemonės
2.1. Sukurti savivaldybės prieinamo būsto instrumentą	411 265,60	-	
2.2. Mažinti pradinio įnašo ir kitus finansavimo prieinamumo barjerus tam tikroms tikslinėms namų ūkių grupėms	218 132,80	-	734 019 967,89
2.3. Legalizuoti ir stabilizuoti nuomos rinką	257 510,40	740 342,40	
2.4. Mažinti būsto įsigijimo ir naudojimo spekuliaciniais tikslais patrauklumą	-	1 609 440,00	
	886 908,80	**2 349 782,40**	**734 019 967,89**

Šaltinis: parengta Konsultanto

Socialinio būsto poreikis vertinamas dabartiniame lygmenyje be kitimo prognozių, t. y. 22,7 tūkst. vnt. Atsižvelgiant į siekiamą 3.2 uždavinio rodiklį – socialinio būsto patenkinimo dalies padidėjimą iki 80 proc., vertinama, kad per laikotarpį papildomai socialinio būsto poreikis sieks 6 tūkst. vnt. Daroma prielaida, kad 10 proc. šio poreikio galima patenkinti per būsto nuomos kompensacijas tam skaičiuojant 64,2 mln. Eur investicijų poreikį, likusiam socialinio būsto poreikio patenkinimui reikės 460,7 mln. Eur investicijų (perkant būstus antrinėje rinkoje siekiant išvengti socialinių grupių koncentracijos).

Atsižvelgiant į 2.1 (ir 3.1) uždavinio rodiklį, iš bendro siekiamo savivaldybės būsto fondo (3 proc. nuo bendro būsto fondo) pokyčio atėmus socialinio būsto kiekį, gauname municipalinio būsto įsigijimo poreikį – 38 tūkst. vnt. Dėl ribotos būsto pasiūlos daroma prielaida, kad pusė šio poreikio bus patenkinama naujos statybos būdu (ekonomiškai labiausiai atsiperkanti alternatyva) ir tam reikėtų 1,9 mlrd. Eur, likusi pusė – įsigyjant būstus antrinėje rinkoje, tam skaičiuojant 1,6 mlrd. Eur poreikį.

80 lentelė. Skaičiuojamasis investicijų poreikis III tikslo uždaviniams įgyvendinti, Eur

Uždavinys	Reguliacinės priemonės	Administravimo išlaidos	Investicinės priemonės
3.1. Didinti socialinio ir savivaldybių būsto fondą	411 265,60	-	3 531 946 244,06
3.2. Skatinti privačios nuosavybės nuomą socialiniais tikslais		-	64 168 896,00
3.3. Mažinti būsto išlaikymo finansinę naštą	218 132,80		460 659 754,08
	629 398,40	**-**	**4 056 774 894,14**

Šaltinis: parengta Konsultanto

Žemiau pateikiamos investicinės priemonės, kurioms paskaičiuotas maksimalus investicijų poreikis atsižvelgiant į uždavinio rezultato rodiklius ir prielaidas apimčių nustatymui.

81 lentelė. Skaičiuojamojo investicijų poreikio (investicinėms priemonėms) suvestinė

Priemonė	Siekiamas rezultatas	Apimties prielaida	Skaičiuojamoji investicija, Eur
1.3.1. Energinio efektyvumo didinimo priemonių įgyvendinimas pagal NPRP	Per laikotarpį renovuotų būstų skaičius, 836 651 vnt.	20 proc. valstybės parama	6 670 604 634
2.2.1. Valstybinių finansinių garantijų teikimas pradiniam įnašui ir (ar) palūkanų mokėjimui grupėms, turinčioms kredito riziką	50 proc. su paskola įsigytų būstų pokyčio, 38 766 vnt.	Išmokėtų garantijų dalis, 20 proc. (garantija – 80 proc. pradinės įmokos)	80 939 918
2.2.2. Lengvatų suteikimas jauniems namų ūkiams (palūkanos, pradinis įnašas, GPM lengvata), perkantiems pirmąjį būstą	50 proc. su paskola įsigytų būstų pokyčio, 38 766 vnt.	Skaičiuojamoji parama, 20 proc. paskolos vertės	633 080 050
3.2.1. Parama privataus būsto subnuomai socialinio ar savivaldybės būsto tikslams, savivaldybei užtikrinant nuomininko pareigas	80 proc. soc. būsto poreikio (papildomai 6 077 būstai)	10 proc. bendro rezultato (608 būstai – nuomos kompensacija)	64 168 896
3.1.3. Savivaldybės būsto fondo plėtra pirkimo, naujos statybos ar esamų pastatų konversijos būdu		90 proc. bendro rezultato (5 469 būstai – pirkimas)	460 659 754
3.1.3. Savivaldybės būsto fondo plėtra pirkimo, naujos statybos ar esamų pastatų konversijos būdu	Savivaldybių nuosavybė – 3 proc. būsto fondo (papildomai 38 342 būstai)	50 proc. siekiamo rezultato – nauja statyba	1 917 118 766
3.1.3. Savivaldybės būsto fondo plėtra pirkimo, naujos statybos ar esamų pastatų konversijos būdu		50 proc. siekiamo rezultato – pirkimas antrinėje rinkoje	1 614 827 479

Šaltinis: parengta Konsultanto

Maksimalus skaičiuojamasis investicijų poreikis investicinių priemonių įgyvendinimui siekia 11,5 mlrd. Eur, detalesni skaičiavimai ir skaičiavimo prielaidos pateikiami atskiroje skaičiuoklėje (polapyje Finansavimo_poreikis).

6.4.5.4. Rezultato rodiklių ekonominis poveikis

Ekonominis tikslų rezultato rodiklių vertinimas rodo, kad, nuosekliai įgyvendinant būsto politikos tikslus, potenciali metinė ekonominė ir socialinė nauda didėtų visą vertinamą laikotarpį. Apskaičiuota nauda atspindi ne planuojamas biudžeto pajamas ar tiesiogines viešojo sektoriaus santaupas, bet visuomenės išvengiamas sąnaudas, susijusias su nepakankama būsto pasiūla, būsto įperkamumu ir nepatenkintu socialinio būsto poreikiu. Toliau pateikiamose kiekvieno tikslo rezultato lentelėse pateikti dydžiai yra konkrečių metų metinė, o ne iki tų metų sukaupta nauda.

PIRMOJO TIKSLO REZULTATAS VERTINAMAS BŪSTŲ SKAIČIUMI, TENKANČIU VIENAM NAMŲ ŪKIUI, ŠIO RODIKLIO SIEKIAMA REIKŠMĖ 2050 M. YRA 1,0 VNT. Rezultato nauda kiekvieniems metams skaičiuojama namų ūkių skaičių dauginant iš siekiamo rodiklio pokyčio ir metinio nuomos ir hipotekos įmokų skirtumo (skaičiuojant su paskola įsigyjamų būstų daliai). Kiekvienų metų nauda sumuojama, srautas diskontuojamas ir skaičiuojamoji GDV siekia 37,76 mln. Eur.

82 lentelė. 1 tikslo rezultato rodiklio ekonominis vertinimas

Tikslas / Uždavinys	Rezultato rodiklis	2024	2030	2040	2050
1 tikslas. Užtikrinti pakankamą prieinamo ir tinkamo būsto pasiūlą	**Būstų skaičius tenkantis vienam namų ūkiui, vnt.**	**0,95**	**0,96**	**0,98**	**1**
1.1. Spartinti naujo būsto plėtros procesus	Per 10 m. pastatytų naujų būstų dalis bendrame būstų fonde, proc.	8,22	10	12	15
1.2. Efektyviau naudoti esamą būsto fondą	Asmenų gyvenančių perpildytais laikomuose būstuose dalis, proc.	26,3	24	22	20
1.3. Didinti būsto kokybę ir pritaikomumą individualių poreikių turintiems asmenims	Naujų ir renovuotų būstų dalis (per 5 m.) visame būstų fonde, proc.	13,12	15	15	15
	Metinė nauda dėl padidėjusio būsto prieinamumo, tūkst. Eur		**11 609**	**37 507**	**66 976**
	GDV, tūkst. Eur				**37 758**

Šaltinis: parengta Konsultanto

Padidėjus būsto pasiūlai iki 0,96 būsto vienam namų ūkiui, 2030 m. būtų sukurta apie 11,61 mln. Eur metinės naudos. Rodikliui padidėjus iki 0,98, 2040 m. metinė nauda siektų apie 37,51 mln. Eur, o pasiekus vieno būsto vienam namų ūkiui santykį, 2050 m. – apie 66,98 mln. Eur.

Apskaičiuota šio tikslo 2025–2050 m. naudos srauto grynoji dabartinė vertė sudaro 37,76 mln. Eur. Rezultatai rodo, kad didesnė būsto pasiūla galėtų mažinti namų ūkių išlaidas tais atvejais, kai atsiradusi papildoma pasiūla sudarytų sąlygas vietoje nuomos rinktis būsto įsigijimą su paskola.

ANTROJO TIKSLO REZULTATAS VERTINAMAS BŪSTO KAINOS IR PAJAMŲ SANTYKIO POKYČIU, SIEKIAMA RODIKLIO REIKŠMĖ 2050 M. YRA 90. Metinė nauda dėl pagerėjusio būsto įperkamumo apskaičiuojama metinį įsigyjamų būstų skaičių (be investicinių būstų) padauginus iš skaičiuojamosios būsto kainos ir rodiklio (būsto kainos ir pajamų santykio) sumažėjimo, palyginti su baziniu scenarijumi. Kiekvienų metų nauda sumuojama, srautas diskontuojamas ir skaičiuojamoji GDV siekia 64,3 mln. Eur.

83 lentelė. 2 tikslo rezultato rodiklio ekonominis vertinimas

Tikslas / Uždavinys	Rezultato rodiklis	2024	2030	2040	2050
2 tikslas. Didinti būsto įperkamumą	**Būsto kainos ir pajamų santykis**	**94,17**	**94**	**92**	**90**
2.1. Sukurti savivaldybės prieinamo būsto instrumentą	Savivaldybės būsto dalis bendrame būsto fonde, proc.	1,45	1,7	2,3	3
2.2. Mažinti pradinio įnašo ir kitus finansavimo prieinamumo barjerus tam tikroms tikslinėms namų ūkių grupėms	Su paskola įsigyjamų būstų dalis, proc.	60,33	65	70	75
2.3. Legalizuoti ir stabilizuoti nuomos rinką	Registruotų ilgalaikės nuomos sutarčių dalis tarp visų būstų, proc.	1,04	3	6	10
2.4. Mažinti būsto įsigijimo ir naudojimo spekuliaciniais tikslais patrauklumą	Investicinių būstų sandorių dalis, proc.	32,3	30	25	20
	Metinė nauda dėl padidėjusio būsto įperkamumo, tūkst. Eur		**4 068**	**55 642**	**114 055**
	GDV, tūkst. Eur				**64 299**

Šaltinis: parengta Konsultanto

Rodiklio pagerėjimas skaičiavime transformuojamas į sąlyginį įsigyjamo būsto kainos sumažėjimą, palyginti su 2024 m. baziniu scenarijumi. Pagal šią metodiką 2030 m. metinė nauda sudarytų apie 4,07 mln. Eur, 2040 m. – apie 55,64 mln. Eur, o 2050 m. – apie 114,1 mln. Eur.

Šio tikslo 2025–2050 m. naudos srauto grynoji dabartinė vertė siekia 64,3 mln. Eur. Tai rodo, kad net palyginti nedidelis būsto kainų ir pajamų santykio pagerėjimas gali sukurti reikšmingą bendrą naudą, kai jis taikomas dideliam kasmet būstą savo reikmėms įsigyjančių namų ūkių skaičiui.

Ekonominio vertinimo apribojimas. Rezultatą reikėtų interpretuoti kaip scenarijumi grįstą įvertį. Būsto kainų ir pajamų santykis gali gerėti ne tik dėl mažėjančių būsto kainų, bet ir dėl augančių gyventojų pajamų, todėl faktinė namų ūkių finansinė nauda priklausys nuo rodiklio pokyčio priežasčių.

TREČIOJO TIKSLO REZULTATAS VERTINAMAS SOCIALINIO BŪSTO GAVĖJŲ IR LAUKIANČIŲ ŠEIMŲ DALIMI TARP VISŲ NAMŲ ŪKIŲ, SIEKIAMA RODIKLIO REIKŠMĖ 2050 M. YRA 1 PROC. Tačiau nauda yra skaičiuojama pagal siekiamą socialinio būsto poreikio patenkinimo rodiklį (80 proc.) vertinant šiuo metu socialinio būsto laukiančių asmenų skaičių (10 600). Metinė ekonominė nauda apskaičiuojama papildomai socialiniu būstu aprūpintų namų ūkių skaičių padauginus iš metinio rinkos nuomos ir socialinio būsto nuomos kainų skirtumo. Kiekvienų metų nauda sumuojama, srautas diskontuojamas ir skaičiuojamoji GDV siekia 14,44 mln. Eur.

84 lentelė. 3 tikslo rezultato rodiklio ekonominis vertinimas

Tikslas / Uždavinys	Rezultato rodiklis	2024	2030	2040	2050
3 tikslas. Užtikrinti socialiai pažeidžiamų grupių aprūpinimą būstu	**Socialinio būsto gavėjų ir laukiančių šeimų dalis tarp visų namų ūkių, proc.**	**1,4**	**1,3**	**1,1**	**1,0**
3.1. Didinti socialinio ir savivaldybių būsto fondą	Savivaldybės būsto dalis bendrame būsto fonde, proc.	1,45	1,7	2,3	3,0
3.2. Skatinti privačios nuosavybės nuomą socialiniais tikslais	Socialinio būsto poreikio patenkinimas, proc.	53,3	60	70	80
3.3. Mažinti būsto išlaikymo finansinę naštą	Būsto išlaidų naštą patiriančių NŪ dalis, proc.	6,2	6,0	5,5	5,0
	Būstų išlaidų dalis, tenkanti NŪ, proc.	11,8	11,5	11	10
	Metinė nauda dėl aprūpinimo socialiniu būstu, tūkst. Eur		**6 429**	**16 025**	**25 620**
	GDV, tūkst. Eur				**14 443**

Šaltinis: parengta Konsultanto

Socialinio būsto poreikio patenkinimą padidinus iki 60 proc., papildomai būtų aprūpinta apie 1,5 tūkst. namų ūkių, o 2030 m. metinė nauda siektų apie 6,43 mln. Eur. Poreikio patenkinimui išaugus iki 70 proc., 2040 m. metinė nauda sudarytų apie 16,03 mln. Eur, o pasiekus 80 proc. rodiklį, 2050 m. – apie 25,62 mln. Eur.

Apskaičiuota šio tikslo naudos srauto grynoji dabartinė vertė sudaro 14,44 mln. Eur. Be monetizuoto nuomos išlaidų sumažėjimo, socialinio būsto prieinamumo didinimas galėtų sukurti ir papildomą nemonetizuotą naudą: mažinti būsto nestabilumą, įsiskolinimų riziką, socialinę atskirtį ir kitų socialinių paslaugų poreikį.

Rezultatai rodo, kad nuoseklus trijų strateginių būsto politikos tikslų įgyvendinimas galėtų sukurti didėjančią ekonominę ir socialinę naudą. Aritmetiškai sudėjus atskirų tikslų rezultatus, metinė potenciali nauda 2030 m. siektų apie 22,11 mln. Eur, 2040 m. – 109,17 mln. Eur, o 2050 m. – 206,65 mln. Eur. Bendra 2025–2050 m. apskaičiuotų naudų grynoji dabartinė vertė sudarytų apie 116,5 mln. Eur.

Didžiausia naudos dalis – apie 64,3 mln. Eur, arba 55 proc., – siejama su būsto įperkamumo didinimu. Pakankamos būsto pasiūlos užtikrinimo nauda sudaro apie 37,76 mln. Eur, o socialiai pažeidžiamų grupių aprūpinimo būstu – apie 14,44 mln. Eur. Nors pastarojo tikslo monetizuota nauda mažesnė, jo socialinis poveikis gali būti reikšmingas, nes geresnis būsto prieinamumas mažintų būsto išlaidų naštą, nestabilumo ir socialinės atskirties riziką.

Didžiausias poveikis tikėtinas derinant būsto pasiūlos didinimo, įperkamumo gerinimo ir socialinio būsto plėtros priemones. Šių tikslų poveikis tarpusavyje susijęs: didesnė pasiūla gali prisidėti prie kainų

stabilizavimo, geresnis įperkamumas – mažinti paramos poreikį, o savivaldybių būsto fondo plėtra vienu metu didinti pasiūlą ir padėti rinkos sąlygomis būsto negalintiems įsigyti namų ūkiams.

Vertinimo apribojimas. Apskaičiuota nauda turėtų būti vertinama kaip orientacinė. Faktinis poveikis priklausys nuo priemonių masto, finansavimo modelio, tikslinių grupių aprėpties ir įgyvendinimo spartos. Be to, dalis atskirų tikslų naudų gali persidengti, todėl detalizuojant priemones reikėtų įvertinti dvigubo naudos įskaitymo riziką.

6.4.5.5. Ekonominio poveikio apibendrinimas

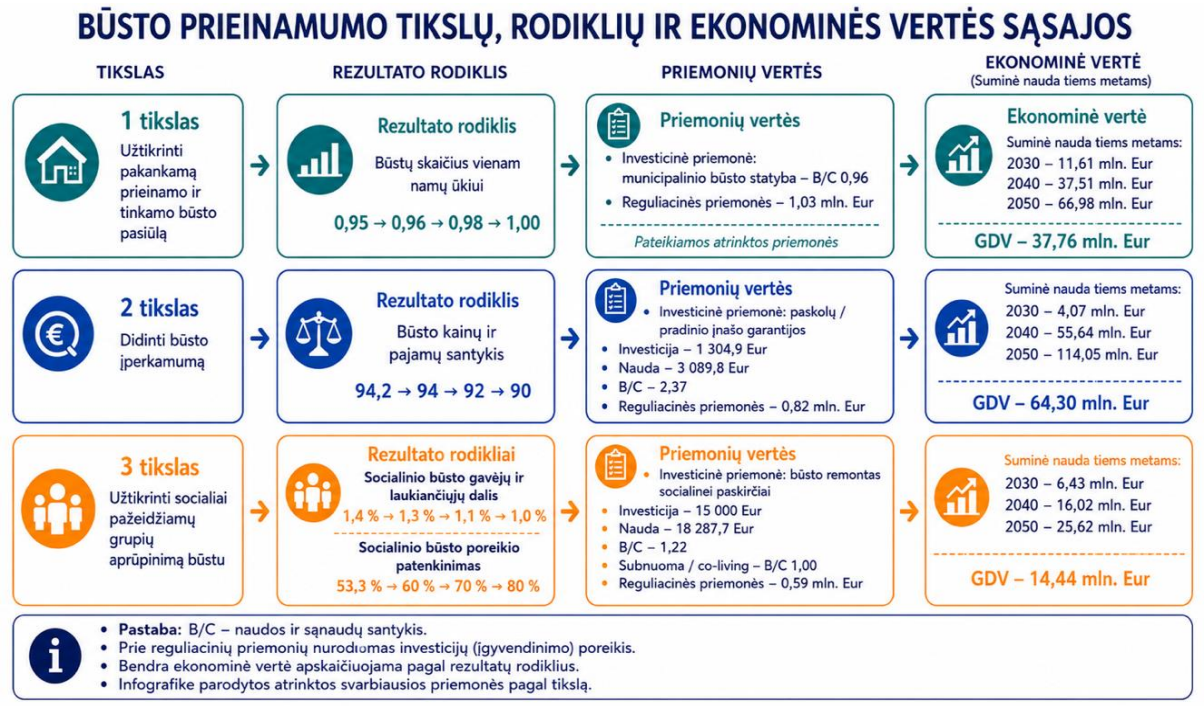
Atliktas ekonominis vertinimas rodo, kad būsto prieinamumo politika turėtų būti įgyvendinama kaip tarpusavyje susijusių investicinių ir reguliacinių priemonių sistema. Investicinių priemonių vertinimas atskleidžia, kad didžiausią santykinę ekonominę naudą gali sukurti priemonės, kurios nedidelėmis viešosiomis investicijomis pašalina konkretų būsto įsigijimo barjerą. Būsto paskolų ir pradinio įnašo garantijų sąnaudų ir naudos santykis siekia 2,37, o parama netinkamo ar tuščio būsto remontui – 1,22. Vis dėlto mažesnis savivaldybių ar socialinio būsto priemonių santykinis atsiperkamumas neturėtų būti vertinamas kaip jų netikslingumas, nes šios priemonės užtikrina būstą namų ūkiams, kurių poreikių negali patenkinti rinka ar į kreditavimą nukreiptos priemonės.

Reguliacinių priemonių pradinis finansinis ir administracinis poreikis GDV vertinamas apie 9,53 mln. Eur. Nors jų nauda nėra atskirai monetizuota, jos yra būtina sąlyga investicinių priemonių veiksmingumui: sudaro galimybes spartinti būsto plėtrą, efektyviau naudoti esamą fondą, kurti savivaldybių prieinamo būsto instrumentus, skaidrinti nuomos rinką ir įtraukti ne pelno bei privačius būsto teikėjus. Todėl priemonių prioritetai neturėtų būti nustatomi vien pagal tiesioginį sąnaudų ir naudos rodiklį.

Maksimalus skaičiuojamasis investicijų poreikis siekia 11,4 mlrd. Eur tikrąja verte remiantis prielaidomis, kurios leistų pasiekti nustatytus uždavinio rodiklius iki 2050 m., visą pokytį siejant su investicinių priemonių įgyvendinimu.

Priemonių ekonominio vertinimo rezultatai turėtų būti vertinami kartu su strateginių tikslų rezultato rodikliais, nes atskirų priemonių nauda parodo jų ekonominį efektyvumą, o rezultato rodiklių vertės – bendrą siekiamą būsto politikos pokytį. Pirmojo tikslo priemonės, susijusios su statybos procesų spartinimu, esamo būsto fondo panaudojimu ir būsto kokybės gerinimu, turėtų prisidėti prie būstų skaičiaus vienam namų ūkiui padidėjimo nuo 0,95 iki 1,0. Antrojo tikslo priemonės – savivaldybių prieinamo būsto fondo kūrimas, pradinio įnašo ir finansavimo barjerų mažinimas, nuomos rinkos stabilizavimas bei spekuliacinio būsto naudojimo ribojimas – siejamos su būsto kainų ir pajamų santykio sumažėjimu nuo 94,17 iki 90. Trečiojo tikslo priemonės, apimančios socialinio ir savivaldybių būsto fondo plėtrą, privataus būsto nuomą socialiniais tikslais ir būsto išlaidų naštos mažinimą, turėtų padidinti socialinio būsto poreikio patenkinimą nuo 53,3 iki 80 proc. ir sumažinti socialinio būsto gavėjų bei laukiančiųjų dalį nuo 1,4 iki 1 proc.

Strateginių tikslų vertinimas rodo didėjančią potencialią naudą visu vertinamu laikotarpiu. Metinė monetizuota nauda galėtų siekti apie 22,11 mln. Eur 2030 m., 109,17 mln. Eur 2040 m. ir 206,65 mln. Eur 2050 m. Didžiausia naudos dalis siejama su būsto įperkamumo gerėjimu. Socialinio būsto poreikio patenkinimo tikslo monetizuota vertė mažesnė, tačiau skaičiavimai neapima visos galimos socialinės naudos, susijusios su mažesniu būsto nestabilumu, įsiskolinimais, socialine atskirtimi ir kitų viešųjų paslaugų poreikiu.



127 paveikslas. Būsto prieinamumo tikslų, rodiklių ir ekonominės vertės sąsajos
Šaltinis: parengta Konsultanto

Rezultatai taip pat patvirtina, kad būsto politikos tikslai yra glaudžiai tarpusavyje susiję. Būsto pasiūlos didinimas gali prisidėti prie kainų ir nuomos augimo stabilizavimo, o geresnis įperkamumas gali sumažinti socialinės paramos poreikį. Savivaldybių prieinamo būsto fondo plėtra gali vienu metu didinti pasiūlą, gerinti įperkamumą ir padėti aprūpinti būstu pažeidžiamas ar rinkos sąlygomis būsto negalinčias įsigyti grupes. Dėl šių sąsajų didžiausias poveikis tikėtinas ne įgyvendinant pavienes priemones, bet formuojant suderintą investicinių ir reguliacinių priemonių portfelį.

6.4.6. Prioritetinės būsto prieinamumo priemonės remiantis daugiakritere analize

Siekiant įvertinti priemonių reikšmingumą ir nustatyti jų įgyvendinimo prioritetus atliekama daukiakriterinė vertinimo analizė, kurios metu priemonės yra kompleksiškai vertinamos pagal jų aktualumą tikslinėms grupėms (pagal namų ūkio tipus ir savivaldybių grupes), ekonominę naudą (investicinėms priemonėms skaičiuojant išvengtų sąnaudų metodu) ir priemonių naudų / rizikų parametrus.

POVEIKIO TIKSLINĖMS GRUPĖMS VERTINIMAS. REMIANTIS PRIEMONIŲ IR GRUPIŲ SĄSAJOMIS, KELIOS PRIEMONĖS IŠSISKIRIAMOS KAIP AKTUALIOS DIDŽIAUSIAI DALIAI GYVENTOJŲ:

- 2.1.1. Savivaldybės būsto fondo, užtikrinančio prieinamą būstą, papildomas teisinis reglamentavimas, įtvirtinimas PBĮ kaip atskiro instrumento;
- 3.2.1. Parama privataus būsto subnuomai socialinio ar savivaldybės būsto tikslams, savivaldybei užtikrinant nuomininko pareigas;
- 3.1.2. VPSP modelio sukūrimas ir taikymas vystant prieinamą būstą;
- 2.4.1. Aukštesnių NT mokesčių tarifų ir NT įsigijimo (sandorio) mokesčio ne pirmajam būstui įvedimas kurortinėse vietovėse ir didmiesčiuose
- 1.1.3. Finansavimo modelio savivaldybėms įsitraukiant prie naujo būsto projektų plėtros (rezervuojant dalį būsto) sukūrimas.

Šios priemonės daugiausiai orientuotos į prieinamo savivaldybės ir privataus nuomojamo būsto pasiūlos didinimą, viešojo ir privataus sektorių įtraukimą į naujo būsto plėtrą bei investicinio būsto paklausos

reguliavimą. Pagal namų ūkių tipus jos ypač aktualios vienišiems asmenims, vienišiems tėvams ir šeimoms su vaikais, o teritoriniu požiūriu – didmiesčiams, žiedinėms ir pramoninėms savivaldybėms.

Taip pat išskiriamos namų ūkių grupės ir teritorijos, kurioms būsto prieinamumo didinimo priemonių įgyvendinimas būtų paveikiausias:

- Vieniši asmenys – namų ūkiai, kurie patiria itin didelę būsto išlaikymo naštą ir finansinių sunkumų, nes visos su būstu susijusios išlaidos tenka vienam asmeniui, todėl jiems sunku įsigyti arba išlaikyti turimą būstą;
- Vienišų tėvų su vaiku(-ais) NŪ – pažeidžiamiausias namų ūkio tipas, nes dažnai disponuoja mažesnėmis pajamomis, todėl taip pat patiria su būstu susijusių išlaidų naštą. Jiems sunku įsigyti nuosavą būstą, o būsto nuomos galimybės taip pat tampa ribotos;
- Šeimos – šie namų ūkiai susiduria su didesnio ploto būsto poreikiu ir didelėmis bendromis būsto įsigijimo ar nuomos išlaidomis. Todėl jiems taip pat aktuali prieinamo savivaldybės ir privataus nuomojamo būsto pasiūlos plėtra, privataus būsto subnuoma, socialinio būsto fondo papildymas ir kitos pasiūlą didinančios priemonės;
- Didžiųjų miestų savivaldybės – didmiesčiuose, ypač trijuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose, dėl augančio gyventojų skaičiaus ir didelių būsto kainų rinkoje ryškiausios yra tiek fizinio būsto pakankamumo, tiek jo įperkamumo problemos, todėl priemonės, sprendžiančios šias problemas didžiųjų miestų savivaldybėms, turi didžiausią poveikį.
- Pramoninės savivaldybės – šios savivaldybės pasižymi naujo kokybiško būsto trūkumu, sunkumais pritraukiant specialistus ir neįveiklintu ar pasenusiu būsto fondu. Dėl to jose ypač aktualūs savivaldybės prieinamo būsto fondo, konversijos, VPSP, investuotojų skatinimo ir specialistų būsto sprendimai.

Toliau lentelėje pateikiamos namų ūkių ir savivaldybių grupių sąsajos su siūlomomis būsto prieinamumo didinimo priemonėmis. Svertinė priemonės aprėpties reikšmė apskaičiuojama priemonės aktualumo kiekvienai namų ūkių ir savivaldybių grupei koeficientą padauginant iš atitinkamos grupės dalies bendroje struktūroje ir gautas reikšmes susumuojant. Priemonės tiesioginis arba prioritetinis aktualumas konkrečiai grupei žymimas koeficientu 1, bendrojo pobūdžio aktualumas – koeficientu 0,5.

Pavyzdžiui, jeigu priemonė yra tiesiogiai aktuali vieno asmens namų ūkiams, jos indėlis į svertinę reikšmę yra 0,5, t. y. aktualumo koeficientas 1 dauginamas iš vieno asmens namų ūkių dalies – 0,5, nes šie namų ūkiai sudaro 50 proc. visų namų ūkių.

Koeficientas 0,5 taikomas priemonėms, kurios yra bendrojo pobūdžio ir panašiu mastu aktualios visiems namų ūkių tipams arba visoms savivaldybių grupėms. Taip užtikrinama, kad universali priemonė vien dėl sąsajos su visomis grupėmis neįgytų neproporcingai didelės svertinės reikšmės, palyginti su priemonėmis, kurios yra tikslingai orientuotos į konkrečias grupes.

Skaičiavimas atliekamas pagal formulę: $S = \Sigma (A_i \times G_i)$, kur:

- S – svertinė priemonės aprėpties reikšmė;
- A_i – priemonės aktualumo grupei koeficientas: 1, 0,5 arba 0;
- G_i – atitinkamos grupės dalis bendroje namų ūkių arba savivaldybių struktūroje.

Kadangi namų ūkių tipų svorių suma ir savivaldybių grupių svorių suma atskirai yra lygi 1, didžiausia galima bendra svertinė reikšmė yra 2. Ji perskaičiuojama į 0–100 balų skalę pagal formulę: Balas = S / 2 × 100.

85 lentelė. Būsto prieinamumo didinimo priemonių aktualumas tikslinėms grupėms, namų ūkiams ir savivaldybių grupėms

Priemonė	Namų ūkių tipai				Savivaldybių grupės						Svertinis dydis	Balas (0-100)	Reitingas
	1 asm.	2 asm.	Vieniši tėvai	Šeimos su vaikais	Didmiesčiai	Žiedinės	Kurortinės	Mažosios	Pramoninės	Aplinkinės			
Svertinis grupės dydis	*0.5*	*0.25*	*0.06*	*0.19*	*0.39*	*0.12*	*0.02*	*0.27*	*0.09*	*0.11*			
1.1.1	0.5	0.5	0.5	0.5	1	1					1.01	*50.5*	**9**
1.1.2	0.5	0.5	0.5	0.5				1	1	1	0.97	*48.5*	**21**
1.1.3	0.5	0.5	0.5	0.5	1	1	1		1		1.12	*56.0*	**5**
1.1.4	0.5	0.5	0.5	0.5				1	1	1	0.97	*48.5*	**22**
1.2.1	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	1	*50.0*	**10**
1.2.2	1				0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	1	*50.0*	**11**
1.3.1	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	1	*50.0*	**12**
1.3.2	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	1	*50.0*	**13**
1.3.3	1		1		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	1.06	*53.0*	**7**
2.1.1	1		1	1	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	1.25	*62.5*	**1**
2.1.2	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	1	*50.0*	**14**
2.2.1	0.5	0.5	0.5	0.5	1	1			1		1.1	*55.0*	**6**
2.2.2		1		1		1		1	1	1	1.03	*51.5*	**8**
2.2.3			1	1	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.75	*37.5*	**25**
2.3.1	1				1				1		0.98	*49.0*	**20**
2.3.2	0.5	0.5	0.5	0.5	1		1		1		1	*50.0*	**15**
2.3.3	0.5	0.5	0.5	0.5	1		1		1		1	*50.0*	**16**
2.4.1	0.5	0.5	0.5	0.5	1	1	1			1	1.14	*57.0*	**4**
2.4.2	0.5	0.5	0.5	0.5	1		1				0.91	*45.5*	**23**
3.1.1	0.5	0.5	0.5	0.5		1			1	1	0.82	*41.0*	**24**
3.1.2	0.5	0.5	0.5	0.5	1	1			1	1	1.21	*60.5*	**3**
3.1.3	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	1	*50.0*	**17**
3.2.1	1		1	1	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	1.25	*62.5*	**2**
3.2.2			1	1	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.75	*37.5*	**26**
3.3.1	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	1	*50.0*	**18**
3.3.2	1				0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	1	*50.0*	**19**
Iš viso	23	18	22	22	22	20	18	16	23	19			

Šaltinis: parengta Konsultanto

Namų ūkių lygiu būsto prieinamumo problemos skiriasi pagal jų dydį ir pajamų struktūrą. Didžiausią priemonių aktualumą lentelėje turi vieno asmens namų ūkiai, vieniši tėvai ir šeimos su vaikais. Vienišiems asmenims ir vienišiems tėvams būsto išlaidos dažniausiai tenka vienam pajamų šaltiniui, todėl jiems ypač svarbios prieinamos nuomos, savivaldybės būsto, subnuomos ir finansinės paramos priemonės. Šeimoms su vaikais aktualiausia pakankamo dydžio būsto pasiūla ir galimybė jį įsigyti ar išsinuomoti už pajamas

atitinkančią kainą. Dviejų asmenų namų ūkiams taip pat aktualios bendros įperkamumo ir būsto kokybės gerinimo priemonės, tačiau jų bendras aktualumo įvertis lentelėje yra mažesnis.

Savivaldybių lygiu būsto prieinamumo problemų pobūdis taip pat reikšmingai skiriasi, todėl ir taikomos politikos priemonės negali būti vienodos visoje Lietuvoje. Didmiesčiuose ir kurortinėse savivaldybėse didžiausias dėmesys turėtų būti skiriamas reguliacinėms priemonėms ir prieinamo būsto pasiūlos didinimui, žiedinėse savivaldybėse – tvariam teritorijų planavimui ir infrastruktūros plėtrai, o pramoninių miestų bei mažosiose savivaldybėse – aktyviam viešojo sektoriaus dalyvavimui formuojant naują būsto pasiūlą ir įveiklinant esamą būsto fondą. Aplinkinėse savivaldybėse taikytinų priemonių mastas turėtų būti nustatomas atsižvelgiant į vietos būsto rinkos aktyvumą, gyventojų skaičiaus pokyčius ir ekonominės plėtros perspektyvas.

86 lentelė. Namų ūkių ir savivaldybių grupių sąsaja su būsto prieinamumo priemonėmis

Grupė	Pagrindinės būsto prieinamumo problemos	Prioritetinės intervencijos	Valstybės / savivaldybės įsitraukimo mastas
1 asm.	Visos būsto įsigijimo, nuomos ir išlaikymo išlaidos tenka vienam pajamų šaltiniui; didelė nuomos ir būsto išlaidų našta, ilgas pradinio įnašo kaupimo laikotarpis.	Prieinamas savivaldybės būstas, privataus būsto subnuoma, nuomos subsidijos, lengvatinės paskolos ir palūkanų ar paskolos įmokų kompensavimas, mažesnio būsto modeliai.	**Vidutinis–aktyvus / tikslinis.** Valstybė formuoja finansinę paramą ir reguliavimą, savivaldybės plečia prieinamos nuomos pasiūlą.
2 asm.	Didelės būsto įsigijimo ir nuomos išlaidos, ribotas kredito prieinamumas ir nepakankama prieinamos ilgalaikės nuomos pasiūla; daliai namų ūkių aktuali būsto kokybė ir išlaikymo našta.	Prieinama ilgalaikė nuoma, parama pirmajam būstui ir kreditui, savivaldybės būstas, renovacija ir energinio efektyvumo priemonės.	**Vidutinis / skatinamasis.** Taikomos bendros finansinės ir reguliacinės priemonės, papildant jas tiksline parama pagal pajamas ir poreikį.
Vieniši tėvai su vaiku(-ais)	Vieno pajamų šaltinio ir vaikų išlaikymo derinys, didelė nuomos našta, ribotos galimybės sukaupti pradinį įnašą ir rasti tinkamo dydžio būstą.	Prioritetinis prieinamas savivaldybės ar socialinis būstas, privataus būsto subnuoma, nuomos kompensacijos, parama būstui įsigyti ir pritaikyti.	**Aktyvus / tikslinis.** Reikalingas prioritetinis valstybės finansavimas ir savivaldybių dalyvavimas užtikrinant tinkamą būstą.
Šeima / išplėstinė šeima	Didesnio ploto būsto poreikis, aukštos bendros įsigijimo ar nuomos išlaidos, pradinio įnašo ir kredito prieinamumo sunkumai, ribota tinkamo būsto pasiūla.	Prieinamo būsto pasiūlos plėtra, dalies būstų rezervavimas naujuose projektuose, savivaldybės būstas, privataus būsto subnuoma, parama kreditui ir nuomai.	**Vidutinis–aktyvus.** Valstybė taiko finansines paskatas, savivaldybės dalyvauja formuojant šeimoms tinkamo prieinamo būsto pasiūlą.
Didmiesčių savivaldybės	Aukštos būsto kainos, didelė nuomos našta, ribota prieinamo būsto pasiūla, investicinio būsto paklausa, socialinio būsto trūkumas.	Teritorijų planavimo optimizavimas, savivaldybės prieinamo būsto plėtra, dalies būstų rezervavimas privačiuose projektuose, viešojo ir privataus sektorių partnerystė (VPSP), nuomos rinkos skaidrinimas, savivaldybių žemės įveiklinimas.	**Vidutinis–aktyvus.** Valstybė formuoja reguliavimą ir finansines paskatas, savivaldybės aktyviai dalyvauja būsto plėtroje ir prieinamo būsto fondo formavime.
Žiedinės savivaldybės	Sparčiai auganti individualių namų statyba ir būsto sandorių kaina, urbanistinė drieka, socialinio būsto trūkumas.	Kompaktiškos urbanistinės plėtros skatinimas, teritorijų planavimo koordinavimas su didmiesčiais, mišrios paskirties kvartalų plėtra, infrastruktūros planavimas.	**Vidutinis / skatinamasis.** Pagrindinis dėmesys – planavimui, infrastruktūros koordinavimui ir reguliacinėms priemonėms.
Kurortinės savivaldybės	Aukštos būsto kainos, investicinis būstas, trumpalaikės nuomos plėtra, ribotos galimybės vietos	Trumpalaikės nuomos stebėsena, investicinio būsto reguliavimas, savivaldybės prieinamo būsto modeliai vietos gyventojams ir	**Vidutinis–aktyvus.** Reguliacinės priemonės derinamos su tikslinėmis

	gyventojams ir sezoniniams darbuotojams apsirūpinti būstu.	darbuotojams, tarnybinio būsto plėtra.	investicijomis į prieinamą būstą.
Pramoninių miestų savivaldybės	Naujo kokybiško būsto trūkumas, sudėtingas specialistų pritraukimas, neįveiklintas ar pasenęs būsto fondas.	Savivaldybės prieinamo būsto fondas, konversijos projektai, VPSP, investuotojų skatinimas statyti būstą, specialistų būsto programos.	**Aktyvus / investicinis.** Reikalingas aktyvus valstybės ir savivaldybių dalyvavimas formuojant naują būsto pasiūlą.
Mažosios savivaldybės	Gyventojų mažėjimas, senas ir neefektyvus būsto fondas, ribota naujo būsto pasiūla, mažas investuotojų aktyvumas.	Tuščių ir apleistų būstų įveiklinimas, savivaldybės prieinamas būstas, renovacija, konversija, finansinės paskatos investuotojams, specialistų būstas.	**Aktyvus / investicinis.** Be aktyvaus viešojo sektoriaus įsitraukimo naujo būsto pasiūla, tikėtina, nesiformuos.
Aplinkinės savivaldybės	Skirtinga situacija priklausomai nuo artumo didmiesčiams, darbo vietų koncentracijos ir susisiekimo galimybių.	Diferencijuotos priemonės pagal vietos poreikius: teritorijų planavimas, prieinamas savivaldybės būstas, investicijų skatinimas, nuomos rinkos plėtra.	**Vidutinis / mišrus.** Intervencijų mastas turėtų būti nustatomas pagal konkrečios savivaldybės būsto rinkos situaciją ir ekonominės plėtros perspektyvas.

Šaltinis: sudaryta Konsultanto remiantis atlikta analize

Pažymima, kad priemonių daugiakriteriam vertinimui priemonių aktualumas tikslinėms grupėms netaikomas, tačiau jų sąsajų analizė pateikiama kaip informacinė. Lentelė žemiau identifikuoja priemonių aktualumą kiekvienai iš trijų tikslinių grupių.

87 lentelė. Būsto prieinamumo didinimo priemonių aktualumas tikslinėms grupėms

Priemonė	Tikslinės grupės			Iš viso
	A	B	C	
1.1.1	✓			1
1.1.2		✓		1
1.1.3	✓	✓		2
1.1.4		✓		1
1.2.1	✓		✓	2
1.2.2			✓	1
1.3.1		✓		1
1.3.2	✓			1
1.3.3		✓		1
2.1.1	✓			1
2.1.2	✓	✓		2
2.2.1	✓			1
2.2.2	✓			1
2.2.3		✓		1
2.3.1	✓			1
2.3.2	✓			1
2.3.3	✓			1
2.4.1	✓		✓	2
2.4.2	✓			1
3.1.1		✓		1
3.1.2	✓	✓		2
3.1.3	✓	✓		2
3.2.1	✓	✓		2
3.2.2		✓		1
3.3.1		✓		1
3.3.2			✓	1
Iš viso	16	13	4	

Šaltinis: parengta Konsultanto

Matoma, kad A grupei būsto prieinamumo didinimo priemonių įgyvendinimas būtų paveikiausias. Tai – vidurinioji klasė, jaunesnio amžiaus asmenys, dažnai gyvenantys miestuose ir neturintys nuosavo būsto. Jie dažnai nepatenka į socialinio būsto gavėjų sąrašą dėl per didelių pajamų, tačiau tuo pačiu metu patiria būsto sunkumų įsigyjant, išsinuomojant ar išlaikant būstą dėl aukštų rinkos kainų miestuose.

Analizuojant konkrečiai tikslines grupes, pastebima, kad siūlomos priemonės nėra vienodai aktualios visoms tikslinėms grupėms. A grupės būsto prieinamumo problemos daugiausia susijusios su būsto įsigijimo ir nuomos įperkamumu, B grupės – su nepakankama pagalbos, socialinio ir savivaldybės būsto pasiūla, o C grupės – su turimo būsto kokybe, pritaikomumu ir išlaikymo finansine našta. Toliau pateiktoje lentelėje apibendrinama, kokios priemonės ir būsto modeliai laikytini prioritetiniais kiekvienai grupei, kurios institucijos turėtų dalyvauti juos įgyvendinant ir kokiais rodikliais turėtų būti vertinamas pasiektas rezultatas.

88 lentelė. Tikslinių grupių sąsaja su būsto prieinamumo priemonėmis

Tikslinė grupė	A grupė	B grupė	C grupė
Pagrindinė būsto prieinamumo problema	Aukštos būsto kainos ir nuomos našta, ilgas pradinio įnašo kaupimo laikotarpis, ribotas kredito prieinamumas, nepakankama prieinamos ilgalaikės nuomos pasiūla. Problema ypač aktuali vienišiems asmenims, vienišiems tėvams, jauniems namų ūkiams ir didmiesčių gyventojams.	Per mažos pajamos savarankiškai įsigyti ar išsinuomoti tinkamą būstą, nepakankamas socialinio ir savivaldybės būsto fondas, ilgos laukimo eilės, ribotas nuomos kompensacijų pritaikomumas ir dalies turimo būsto prasta kokybė. PGS duomenyse ši grupė tiesiogiai atspindi jau gaunančius pagalbą, todėl neapima viso pagalbos poreikio masto.	Senas, energiškai neefektyvus, techniškai netinkamas, per didelis, perpildytas arba individualiesiems poreikiams nepritaikytas būstas; didelė šildymo, remonto, renovacijos ir kitų išlaikymo išlaidų našta.
Svarbiausios priemonės	Prieinamo savivaldybės būsto instrumento sukūrimas; lengvatinės paskolos ir dalinis palūkanų ar paskolos įmokų kompensavimas; pirmojo būsto kainų ir kredito limitų indeksavimas; nuomos subsidijos; ilgalaikės nuomos rinkos skaidrinimas; alternatyvūs jaunimo apgyvendinimo modeliai.	Socialinio ir savivaldybės būsto fondo plėtra per pirkimą, naują statybą ir konversiją; VPSP modeliai; NVO ir riboto pelno būsto teikėjų įtraukimas; privataus būsto subnuoma socialiniams tikslams; parama tuščiam ar netinkamam privačiam būstui sutvarkyti; nuomos ir būsto išlaikymo kompensacijos; būsto pritaikymas individualiesiems poreikiams.	Daugiabučių ir individualiųjų namų renovacija; energinio efektyvumo didinimas; būsto pritaikymas individualiesiems poreikiams; tikslinė parama mažas pajamas gaunantiems savininkams; būsto keitimo į mažesnį ar tinkamesnį būstą modeliai; dalijimusi grįstas senjorų būstas; kompensacijos būsto išlaikymui; rentos ar išlaikymo iki gyvos galvos modeliai.
Prioritetinis būsto modelis	Privati ilgalaikė nuoma; prieinamas savivaldybės būstas; pirmasis nuosavas būstas; studentų ir jaunimo būstas; regionuose – savivaldybės arba darbdavio suteikiamas būstas.	Socialinis būstas; savivaldybės būstas; subsidijuojama privati nuoma; socialiniams tikslams subnuomojamas privatus būstas; pritaikytas būstas.	Atnaujintas nuosavas būstas; individualiesiems poreikiams pritaikytas būstas; mažesnis arba tinkamesnis būstas; senjorų bendruomeninis būstas; energiškai efektyvus būstas.
Siekiami rodikliai	• Būsto kainos ir pajamų santykio mažėjimas; • nuomos ir pajamų santykio mažėjimas; • didesnė registruotos ilgalaikės nuomos pasiūla; • didesnis prieinamo savivaldybės būsto fondas.	• Socialinio ir savivaldybės būsto fondo dalies didėjimas; • soc. būsto laukimo trukmės ir laukiančių namų ūkių skaičiaus mažėjimas; • didesnė būsto poreikio patenkinimo dalis; • mažesnis būsto išlaidų pertekliaus lygis;	• Būsto išlaidų pertekliaus ir energinio nepritekliaus mažėjimas; • renovuotų ir energiškai efektyvių būstų dalies didėjimas; • techniškai netinkamame būste gyvenančių gyventojų dalies mažėjimas;

	• didesnis tinkamos kokybės ir pritaikyto būsto prieinamumas.	• neįgaliesiems pritaikytų būstų skaičiaus didėjimas.

Šaltinis: sudaryta Konsultanto remiantis atlikta analize

DAUGIAKRITERIS NAUDOS IR RIZIKOS VERTINIMAS. Greta atlikto investicinių priemonių sąnaudų ir naudos (B/C) vertinimo bei poveikio tikslinėms grupėms ir savivaldybėms vertinimo, atsižvelgiant į kompleksinį siūlomų priemonių poveikį, siekiant įvertinti būsto prieinamumą didinančių priemonių įgyvendinimo sukuriamas naudas ir potencialias rizikas, atliktas kiekvienos priemonės kokybinio pobūdžio vertinimas. Kokybinis vertinimas atliktas atsižvelgiant į išskirtus 7 naudos ir 8 rizikos kriterijus pagal daugiakriterių sprendimų priėmimo metodo (angl. *multi-criteria decision analysis,* MCDA) logiką. Įvertinta rizika sumažina naudą 75 procentais.

Priemonių sukuriama nauda vertinama šiais kriterijais (skliausteliuose – suteikiama koeficiento reikšmė):

- Įperkamumas – priemonės įgyvendinimo suteikiama nauda, mažinanti su būstu susijusių išlaidų, tokių kaip būsto kredito pradinio įnašo, būsto paskolos įmokų, nuomos ar komunalinių išlaidų, ir namų ūkio pajamų santykį. Dėl priemonių tiesioginio poveikio būsto kainoms kriterijui suteikiama 25 proc. koeficiento reikšmė;
- Poveikis pasiūlai – priemonės įgyvendinimo suteikiama nauda, kai padidėja būsto pasiūla, sukuriami papildomi būsto vienetai, optimaliau išnaudojamas esamas būsto ar nekilnojamojo turto fondas, mažinamas tuščio būsto skaičius, skatinama pastatų konversija. Dėl priemonių tiesioginio poveikio būsto pasiūlos didinimui, kuris suteikia naudų visai būsto rinkai, kriterijui suteikiama 20 proc. koeficiento reikšmė;
- Fiskalinis poveikis – priemonės įgyvendinimo suteikiama fiskalinė nauda, pasireiškianti papildomomis pajamomis, sutaupytomis išlaidomis, lyginant su finansavimo ir administravimo sąnaudomis. Dėl priemonių tiesioginio poveikio viešiesiems finansams kriterijui suteikiama 20 proc. koeficiento reikšmė;
- Socialinis poveikis – priemonės įgyvendinimo suteikiama nauda mažų ir vidutinių pajamų, jaunų, vyresnių ar kitų tikslinių grupių namų ūkiams. Dėl priemonių riboto tiesioginio poveikio bendram būsto prieinamumo didinimui, bet didesnio tiesioginio suteikiamų naudų poveikio tikslinėms grupėms, kriterijui suteikiama 15 proc. koeficiento reikšmė;
- Rinkos stabilumas – priemonės įgyvendinimo suteikiama nauda, kai padidėja nekilnojamojo turto rinkos skaidrumas, likvidumas, sumažėja spekuliacinio pobūdžio transakcijų, padidinamas nuomos santykių stabilumas. Dėl priemonių netiesioginio poveikio būsto kainoms pobūdžio, kriterijui suteikiama 10 proc. koeficiento reikšmė.
- Ekonominis poveikis – priemonės įgyvendinimo suteikiama nauda, turinti platų ekonominį poveikį, pavyzdžiui, didinanti darbo jėgos mobilumą, užimtumą, investicijų pritraukimą, regionų patrauklumą. Dėl priemonių poveikio vertinimo platesniam ekonominiam kontekstui, kriterijui suteikiama 5 proc. koeficiento reikšmė;
- Poveikis būsto kokybei ir tvarumui – priemonės įgyvendinimo suteikiama nauda, didinanti pastatų energinį efektyvumą, būsto tinkamumą ir pritaikymą individualiems poreikiams, saugumą bei ilgaamžiškumą. Dėl priemonių poveikio vertinimo platesniam kontekstui, susijusiam su tvarumu bei patogiu gyventi būstu, kriterijui suteikiama 5 proc. koeficiento reikšmė;

Toliau pateiktos priemonių įgyvendinimo rizikos, galinčios sukelti neigiamą įtaką ar specifines, ribojančias įgyvendinimo sąlygas:

- Fiskalinė našta – su priemonės įgyvendinimo kaštais susijusi rizika, pasireiškianti dideliu investicijų, ilgalaikių subsidijų, poreikiu ar garantijų, kitų įsipareigojimų realizavimu. Dėl aiškiai apčiuopiamų rizikų viešiesiems finansams kriterijui suteikiama 20 proc. koeficiento reikšmė;
- Būsto kainų stabilumo rizika – su priemonės įgyvendinimu susijusi rizika, jog suteiktos subsidijos gali būti kapitalizuotos į kainas, papildomas apmokestinimas gali būti perkeliamas

nuomininkams, sukeliant nuomos brangimą. Dėl didelio galimo neigiamo poveikio būsto kainoms kriterijui suteikiama 20 proc. koeficiento reikšmė;

- **Rinkos susitraukimas –** su priemonės įgyvendinimu susijusi rizika, jog sumažės privačių investicijų lygis, sukeliant lėtesnę naujo būsto statybą, žemesnę nuomos pasiūlą, rinkos likvidumą. Dėl netiesioginio rizikos poveikio rinkai kriterijui suteikiama 15 proc. koeficiento reikšmė;
- **Savaiminis poveikis / išstūmimas –** rizika, jog įgyvendinant priemonę finansuojama veikla, kuri būtų vykusi ir be intervencijos, arba privati veikla pakeičiama viešąja. Dėl netiesioginio rizikos poveikio viešiesiems finansams kriterijui (neefektyvus lėšų naudojimas) suteikiama 15 proc. koeficiento reikšmė;
- **Administracinis sudėtingumas –** su priemonės administravimu susijusios rizikos, tokios kaip didelės administravimo sąnaudos, duomenų trūkumas, sudėtingas teisinis reguliavimas. Dėl netiesioginio rizikos poveikio viešojo sektoriaus veiklai kriterijui suteikiama 10 proc. koeficiento reikšmė;
- **Institucinė rizika –** su priemonės įgyvendinimu susijusios rizikos, galinčios pasireikšti kompetencijų, projektų valdymo, pirkimų, statybos ar rinkos dalyvių pajėgumų trūkumu. Dėl netiesioginio rizikos poveikio viešojo sektoriaus veiklai kriterijui suteikiama 10 proc. koeficiento reikšmė;
- **Teritorinis netolygumas –** priemonės įgyvendinimo suteikiama nauda ar našta neproporcingai tenka atskiroms teritorijoms ar gyventojų grupėms, todėl pasiekiamas mažas bendras poveikis teritoriniu ar visuomenės mastu. Dėl žemo priemonės keliamos rizikos lygio nacionaliniu mastu kriterijui suteikiama 5 proc. koeficiento reikšmė;
- **Vengimo rizika –** su priemonės įgyvendinimo lygiu susijusi rizika, jog paveikti asmenys įvairiais būdais sieks išvengti priemonės sukeliamų pasekmių, pavyzdžiui, registruojant fiktyvius sandorius ar apeinant per susijusius asmenis, arba, jog skiriamos subsidijos bus panaudotos netinkamai. Dėl priemonių netiesioginių rizikų kriterijui suteikiama 5 proc. koeficiento reikšmė.

89 lentelė. Priemonių kokybinio vertinimo metu identifikuotos teigiamos ir neigiamos įtakos

Nr.	Priemonė	Pagrindinė teigiama įtaka	Pagrindinė neigiama įtaka / sąlygos
1.1.1.	**Teritorijų planavimo ir statybos leidimų procesų optimizavimas**	Tiesioginė nauda: sutrumpėjęs statybų laikas ir mažesnė statybos savikaina. Netiesioginė nauda: didesnė naujo būsto pasiūla, galimai mažesnės kainos dėl konkurencijos, pridėtinė nauda statybos sektoriui	Mažesnė statybos savikaina nebūtinai koreguos būsto pardavimo kainas, ji gali didinti NT vystytojo pelningumą.
1.1.2.	**Mokestinių paskatų investuojantiems į būsto statybą regionuose modelio sukūrimas**	Tiesioginė nauda: mažesnė statybos savikaina. Netiesioginė nauda: didesnė naujo būsto pasiūla regionuose, galimai mažesnės kainos dėl konkurencijos, pridėtinė nauda statybos sektoriui	Mokestinės paskatos gali tapti negautomis mokesčių pajamomis, o mažesnė savikaina nebūtinai bus perduota būsto pirkėjams ar nuomininkams.
1.1.3.	**Finansavimo modelio savivaldybėms įsitraukiant į naujo būsto projektų plėtrą, rezervuojant dalį būsto, sukūrimas**	Tiesioginė nauda: mažinama vystytojo rizika ir finansuojama dalis plėtros proceso. Netiesioginė nauda: didesnė naujo būsto pasiūla ir savivaldybės būsto fondo plėtra	Įgyvendinimas priklauso nuo savivaldybių finansinių ir projektų valdymo pajėgumų, o per griežtos sąlygos gali mažinti privačių projektų patrauklumą.
1.1.4.	**Stambaus projekto statuso praplėtimas investicijoms į regionų savivaldybes, kai statomas naujas gyvenamasis būstas**	Tiesioginė nauda: mažesnė statybos savikaina ir greitesnės administracinės procedūros. Netiesioginė nauda: naujo būsto pasiūlos didinimas regionuose ir investuotojų pritraukimas	Suteikiamos lengvatos gali turėti fiskalinį poveikį, o būsto komponentas turi būti aiškiai apibrėžtas, kad statusas nebūtų naudojamas formaliai.

Nr.	Priemonė	Pagrindinė teigiama įtaka	Pagrindinė neigiama įtaka / sąlygos
1.2.1.	**Savivaldybėms suteikiama galimybė taikyti papildomą apmokestinimą nenaudojamiems ar apleistiems būstams**	Tiesioginė nauda: savivaldybių biudžeto pajamos. Netiesioginė nauda: aktyvinamas nenaudojamas ar apleistas būstas ir didinama antrinio būsto arba nuomos pasiūla	Reikalingas patikimas nenaudojamo būsto nustatymas, o savininkai gali bandyti vengti mokesčio.
1.2.2.	**Programos, skatinančios vyresnių vienišų namų ūkių persikėlimą į dalijimusi grįstą būstą su socialinėmis paslaugomis, sukūrimas**	Tiesioginė nauda: mažinama vyresnių vienišų namų ūkių būsto išlaikymo našta. Netiesioginė nauda: savivaldybės būsto fondo plėtra	Priemonei būtinas senjorams pritaikytas būstas su socialinėmis paslaugomis ir ilgalaikis paslaugų finansavimas.
1.3.1.	**Energinio efektyvumo didinimo priemonių įgyvendinimas pagal NPRP**	Tiesioginė nauda: nevertinama, priemonės įvertintos atskirame dokumente – NPRP. Netiesioginė nauda: pridėtinė nauda statybos sektoriui, kokybiško būsto pasiūlos didinimas	Priemonė reikalauja didelių viešųjų ir privačių investicijų, sudėtingo administravimo ir pakankamų renovacijos rinkos pajėgumų.
1.3.2.	**Daugiabučių namų transformacijos modelio įgyvendinimas**	Tiesioginė nauda: nevertinama, priemonės įvertintos atskirame dokumente – NPRP. Netiesioginė nauda: pridėtinė nauda statybos sektoriui, kokybiško būsto pasiūlos didinimas	Modeliui būtina teisinė ir techninė bazė, masinis statinių auditas, finansavimo kaupimas ir gyventojų bei institucijų koordinavimas, rizikų prisiėmimas rekonstruojant pastatus.
1.3.3.	**Būsto pritaikymas individualiųjų poreikių turintiems asmenims (esama priemonė)**	Tiesioginė nauda: būsto fizinio prieinamumo, saugumo ir gyvenimo kokybės pagerėjimas individualių poreikių turintiems žmonėms.	Būtinas pakankamas ilgalaikis finansavimas, individualus techninių poreikių vertinimas
2.1.1.	**Savivaldybės būsto fondo, užtikrinančio prieinamą būstą, papildomas teisinis reglamentavimas ir įtvirtinimas kaip atskiro instrumento**	Tiesioginė nauda: Sukuriamas atskiras prieinamo savivaldybės būsto instrumentas. Netiesioginė nauda: Lankstesnė nuoma tikslinėms grupėms ir ilgalaikis fondo stiprinimas.	Reikalingas skirtingų įstatymų pakeitimas, kelių institucijų koordinavimas
2.1.2.	**Savivaldybės būsto poreikio nustatymo ir būsto fondo plėtros modelio sukūrimas**	Tiesioginė nauda: Sukuriama vienoda būsto poreikio ir fondo plėtros planavimo sistema. Netiesioginė nauda: Tikslingesnės investicijos ir mažesnė netinkamų sprendinių rizika.	Būtinas kompleksinis duomenų rinkimas, kelių institucijų duomenų koordinavimas, savivaldybių analitinių gebėjimų stiprinimas
2.2.1.	**Valstybinių finansinių garantijų teikimas pradiniam įnašui ir (ar) palūkanų mokėjimui grupėms, turinčioms kredito riziką**	Tiesioginė nauda: Mažėja pradinio įnašo ir kredito rizikos barjeras. Netiesioginė nauda: Greitesnis būsto įsigijimas ir didesnis namų ūkių stabilumas.	Trūkstant pasiūlai, galimas būsto kainų augimas, auga rizikingesnių namų ūkių skatinimas prisiimti per didelius įsipareigojimus.
2.2.2.	**Lengvatų suteikimas jauniems namų ūkiams, perkantiems pirmąjį būstą**	Tiesioginė nauda: Mažėja jaunų pirmojo būsto pirkėjų finansinė našta. Netiesioginė nauda: Ankstesnis apsirūpinimas būstu ir paramos aktualumo išlaikymas.	Netinkamai nukreipta subsidija gali paskatinti pirmojo būsto įsigijimo sandoriams, kuriems pagalba nėra reikalinga.
2.2.3.	**Socialiai pažeidžiamų grupių finansinio raštingumo didinimas**	Tiesioginė nauda: Gerėja pažeidžiamų grupių gebėjimas priimti būsto finansavimo sprendimus. Netiesioginė nauda: Mažėja netinkamų	Nepamatuojami, nepasiekiami bendro pobūdžio finansinio raštingumo didinimo tikslai

Nr.	Priemonė	Pagrindinė teigiama įtaka	Pagrindinė neigiama įtaka / sąlygos
		įsipareigojimų rizika ir didėja paramos tvarumas.	
2.3.1.	**Bendruomeninio gyvenimo ir gyvenimo tarp kartų modelių studentams ir jaunimui pilotiniai projektai**	Tiesioginė nauda: Sukuriamos prieinamesnės gyvenimo vietos studentams ir jaunimui. Netiesioginė nauda: Išbandomi nauji modeliai ir stiprinami bendruomeniniai ryšiai.	Reikalingas papildomas jaunimo ir studentų poreikio nustatymas. Projektai būtų koncentruoti miestuose, sudėtinga koordinacija tarp įgyvendinančių partnerių.
2.3.2.	**Nuomos legalizavimo skatinimas, suteikiant mokestines paskatas deklaruojantiems pajamas ar registruojantiems nuomos sutartį nuomotojams**	Tiesioginė nauda: Didėja paskata deklaruoti nuomos pajamas ir registruoti sutartis. Netiesioginė nauda: Mažėja šešėlis ir stiprėja nuomininkų teisių apsauga.	Lengvata reikštų negautas pajamas už jau deklaruojamą nuomą ir galėtų tekti nuomotojams, kurie registruotų sutartį ir be paskatos. Išlieka naudos perkėlimo į nuomos kainą ir vengimo rizika.
2.3.3.	**Nuomos rinkos stebėjimo ir nuomos dalyvių teisių apsaugos kompetencijų suteikimas Vartotojų teisių apsaugos tarnybai**	Tiesioginė nauda: Sukuriamas greitesnis ir pigesnis nuomininkų teisių gynimo kelias. Netiesioginė nauda: Didėja pasitikėjimas nuomos rinka.	Griežtesnė priežiūra gali būti perkelta į kainą ar skatinti dalį nuomotojų likti šešėlyje, papildomos išlaidos naujoms VTAT kompetencijoms
2.4.1.	**Aukštesnių NT mokesčių tarifų ir NT įsigijimo sandorio mokesčio ne pirmajam būstui įvedimas kurortinėse vietovėse ir didmiesčiuose**	Tiesioginė nauda: Didėja ne pirmojo būsto įsigijimo ir laikymo kaštai bei savivaldybių biudžeto pajamos. Netiesioginė nauda: Mažėja spekuliacinė paklausa ir gali lėtėti būsto kainų augimas.	Mokestis gali mažinti investicijas į ilgalaikei nuomai skirtus butus ir būti perkeltas nuomininkams. Progresiniai tarifai, išimtys bei būsto eilės nustatymas sukuria didelę administravimo ir vengimo riziką.
2.4.2.	**Trumpalaikės ir ilgalaikės nuomos duomenų surinkimas, stebėjimas ir poveikio būsto prieinamumui vertinimas**	Tiesioginė nauda: Sukuriama centralizuota trumpalaikės ir ilgalaikės nuomos stebėsena. Netiesioginė nauda: Didesnis sprendimų priėmėjų informuotumas, nuomos sektoriaus analizė.	Duomenų kokybė priklauso nuo platformų ir nuomotojų atskaitomybės; išlieka prieinamumo, registrų integravimo ir šešėlio rizikos
3.1.1.	**Ne pelno ar riboto pelno būsto teikėjų įtraukimas, įgalinant siūlyti prieinamą būstą**	Tiesioginė nauda: būsto pasiūloje didesnę reikšmę įgyja specializuotų kompetencijų turinčios organizacijos. Netiesioginė nauda: Didesnė prieinamo būsto pasiūla (mažesnė kaina); Ne pelno ar riboto pelno būsto teikėjų įgalinimas gali padidinti prieinamo nuomojamo būsto pasiūlą mažesne nei rinkos kaina, ypač B grupės, vienišų asmenų ir vienišų tėvų namų ūkiams.	Dėl riboto teisinio apibrėžtumo ir patirties stokos galimas lėtas modelio veikimas. Priemonės įgyvendinimą gali sulėtinti specialaus teisinio statuso ir veiklos mechanizmų nebuvimas, ribota ne pelno būsto teikėjų patirtis bei mažas potencialių teikėjų skaičius.
3.1.2.	**VPSP modelio sukūrimas ir taikymas vystant prieinamą būstą**	Netiesioginė nauda: savivaldybės būsto fondo plėtra; VPSP modelis gali sutelkti privatų kapitalą ir projektavimo, statybos bei ilgalaikės priežiūros kompetencijas, taip didinant kokybiško socialinio ir savivaldybės būsto pasiūlą tikslinėms gyventojų grupėms	Netinkamai parinkus VPSP modelį ar paskirsčius projekto rizikas, savivaldybė gali prisiimti ilgalaikius, iki 25 metų trunkančius mokėjimų ir būsto paklausos įsipareigojimus, o privataus sektoriaus susidomėjimas projektu gali būti nepakankamas.
3.1.3.	**Savivaldybės būsto fondo plėtra pirkimo, naujos statybos ar esamų pastatų konversijos būdu**	Tiesioginė nauda: išvengtos nuomos sąnaudos. Savivaldybės būsto fondo plėtra sudarytų galimybes mažinti nepatenkintą socialinio būsto poreikį ir pasiūlyti socialinį ar municipalinį būstą mažesne nei rinkos nuomos kaina. Netiesioginė nauda: pridėtinė nauda	Savivaldybėms gali padidėti ilgalaikė finansinė našta, išteklių pastatų įsigijimui, konversijai trūkumas.

Nr.	Priemonė	Pagrindinė teigiama įtaka	Pagrindinė neigiama įtaka / sąlygos
		statybos sektoriui, nuolatinių sav. gyventojų sk. didėjimas.	
3.1.3.a	Savivaldybės būsto fondo plėtra pirkimo būdu	Savivaldybės fondas papildomas jau esamais rinkoje būstais, juos pritaikant savivaldybės ar socialinio būsto nuomai, išvengiant ilgų statybos ir, priklausomai nuo būsto kokybės, atnaujinimo procesų.	Ribotos pasiūlos teritorijose gali būti sunku nupirkti tinkamus būstus. Bendra būsto pasiūla nėra didinama, o kartu ekonominis efektyvumas išlieka gana žemas.
3.1.3.b	Savivaldybės būsto fondo plėtra naujos statybos būdu	Sukuriama nauja, ilgalaikė būsto pasiūla, kartu būsto fondas papildomas kokybišku ir energetiškai efektyviu būstu.	Pagrindinė neigiama įtaka yra didelės pradinės investicijos ir didelė projektų valdymo našta. Daugiausia aktualu toms savivaldybėms, kuriose egzistuoja realus būsto pasiūlos poreikis arba atnaujinti esamus būstus, siekiant pagerinti būsto kokybę, išlaidos didesnės nei naujų būstų statyba.
3.1.3.c	Savivaldybės būsto fondo plėtra esamų pastatų konversijos būdu	Nenaudojamas savivaldybių turtas paverčiamas būstu ir gali būti įveiklintas mažesnėmis sąnaudomis nei pirkimas ar statyba, kartu gerinant jo kokybę.	Tinkamų objektų skaičius gali būti ribotas, o kiekvienam objektui būtinas individualus techninis, teritorijų planavimo ir ekonominis vertinimas. Ne visi pastatai gali būti tinkami konversijai dėl vietos, planavimo reikalavimų arba gali reikalauti renovacijos. Dėl to būtinas individualus kiekvieno pastato ir jo sistemų būklės, pasiekiamumo įvertinimas, o visa tai gali sukelti dideles papildomas laiko ir finansines sąnaudas.
3.2.1.	Parama privataus būsto subnuomai socialinio ar savivaldybės būsto tikslams, savivaldybei užtikrinant nuomininko pareigas	Tiesioginė nauda: išvengtos nuomos sąnaudos – privatus būstas įtraukiamas į socialinės nuomos sistemą be savivaldybės pirkimo ar statybos išlaidų, savininkui suteikiant nuomos garantijas. Netiesioginė nauda: mažesnis socialinio būsto fondo poreikis	Išlieka žemo nuomos pasiūlos lygio rizika dėl tinkamų būstų pasiūlos trūkumo bei realaus būstų savininkų įsitraukimo.
3.2.2.	Parama netinkamo gyventi ar tuščio privataus būsto kokybės gerinimui, siekiant didinti socialinio būsto pasiūlą	Tiesioginė nauda: išvengtos nuomos sąnaudos – tušti ar netinkami būstai paverčiami kokybiškais socialinės nuomos būstais mažesnėmis sąnaudomis nei juos perkant ar statant. Netiesioginė nauda: mažesnis socialinio būsto fondo poreikis	Sudėtinga objektyviai įvertinti pradinę būsto būklę, finansinį poreikį atnaujinimo darbams ir užtikrinti, kad paramos lėšomis pagerintas būstas nebūtų parduotas ar panaudotas ne pagal paskirtį.
3.3.1.	Kompensacijos būsto šildymui (esama priemonė)	Tiesioginė nauda: Mažinama būsto išlaikymo našta – nacionaliniu mastu mažinamos pažeidžiamų namų ūkių, ypač vienišų senjorų ir vienišų tėvų, šildymo išlaidos.	Kompensacijos nemažina energijos sąnaudų priežasčių, neprisideda prie energinio efektyvumo gerinimo, o dėl išliekančios ilgalaikės fiskalinės naštos gali silpninti renovacijos paskatas.
3.3.2.	Rentos sistemos mainais į būsto įkeitimą (atvirkštinės hipotekos mechanizmo) savivaldybės būsto fondui sukūrimas	Tiesioginė nauda: Mažinama būsto išlaikymo našta. Netiesioginė nauda: savivaldybės būsto fondo plėtra; Vyresnio amžiaus savininkai galėtų panaudoti būsto vertę pajamoms ar priežiūros paslaugoms ir toliau gyventi savo būste, o savivaldybė ilgainiui papildytų būsto fondą.	Priemonė teisiškai ir administraciniu požiūriu sudėtinga dėl sunkiai prognozuojamų ilgalaikių įsipareigojimų ir būtinybės apsaugoti savininkų teises. Nepakankamas reguliavimas gali lemti papildomas išlaidas, ginčus ir teisių pažeidimus.

Šaltinis: sudaryta Konsultanto remiantis atlikta analize

Priemonių nauda ir rizika buvo įvertintos pasirinktais kriterijais pagal šią vertinimo skalę:

90 lentelė. Daugiakriterio vertinimo reikšmių paaiškinimas

Balas	Vertinimo reikšmė	Įvertinimo priežastys
0	Poveikio nėra	Priemonė pasirinkto kriterijaus iš esmės neveikia, poveikis nereikšmingas arba galimas tik neigiamas poveikis.
1	Nedidelis poveikis	Poveikis netiesioginis, mažos apimties, trumpalaikės, lokalios arba apima siaurą tikslinės grupės dalį.
2	Vidutinis poveikis	Aiškus ir tikėtinas poveikis, tačiau ribotos apimties, teritorijos ar tikslinės grupės.
3	Didelis poveikis	Tiesioginis, reikšmingas ir ilgalaikis poveikis, apimantis didelę aktualios tikslinės grupės ar rinkos dalį.
4	Labai didelis / sisteminis poveikis	Priemonė iš esmės pakeičia situaciją nacionaliniu, regioniniu arba visos tikslinės grupės mastu. Poveikis ilgalaikis ir struktūrinis.
Balas	**Vertinimo reikšmė**	**Įvertinimo priežastys**
0	Rizikos nėra	Priemonės įgyvendinimas nesukelia neigiamų rizikų pagal pasirinktą kriterijų arba iš esmės neveikia
1	Nedidelė rizika	Priemonės įgyvendinimo rizikos netiesioginės, mažos apimties, trumpalaikis, lokalios, apimančios siaurą tikslinės grupės dalį.
2	Vidutinė rizika	Aiškios ir tikėtinos rizikos, tačiau ribotos apimties, teritorijos ar tikslinės grupės.
3	Didelė rizika	Tiesioginės, reikšmingos, ilgalaikės rizikos pagal pasirinktą kriterijų
4	Labai didelė / sisteminė rizika	Priemonės įgyvendinimo rizikos yra esminio pobūdžio, paveikiančios situaciją nacionaliniu, regioniniu arba visos tikslinės grupės mastu.

Šaltinis: sudaryta Konsultanto

INVESTICINIŲ PRIEMONIŲ EKONOMINĖS NAUDOS VERTINIMAS atliktas ir aprašytas 6.4.5.1, todėl atskirai nėra detalizuojamas, rezultatas perkeliamas į bendrą vertinimo suvestinę.

Surikiuojant priemones pagal bendrą balą, gautą įvertinus jas skirtingais analizės būdais, priemonių rikiuotė nurodoma tolimesnėje lentelėje.

PRIEMONIŲ REITINGAVIMAS. BŪSTO PRIEINAMUMĄ DIDINANČIOS PRIEMONĖS BUVO SUREITINGUOTOS REMIANTIS TRIJŲ ATLIKTŲ VERTINIMŲ REZULTATAIS, PRISKIRIANT KIEKVIENAM VERTINIMUI KOEFICIENTUS:

- ekonominės naudos vertinimas (C/B) (jei atliktas) – 20 proc.;
- poveikio tikslinėms grupėms vertinimas – 40 proc.;
- daugiakriteris vertinimas (MCDA) – 40 proc.

Atsižvelgiant į rezultatą, priemonės buvo suskirstytos į prioriteto grupes pagal gautą balų skaičių: I – labai aukšto (daugiau kaip 50 balų), II – aukšto (40-50 balų); III – vidutinio (30-40 balų); IV – žemo (mažiau nei 30 balų). Priemonių pasiskirstymas prioritetų grupėse pateikiamas toliau esančioje lentelėje.

91 lentelė. Būsto prieinamumo didinimo priemonių prioritetinis reitingas

Vieta	Nr.	Priemonė	Bendras balas	C/B balas	Tikslinių grupių balas	MCDA balas	MCDA rizika	Prioriteto grupė
1	2.1.1.	Savivaldybės būsto fondo, užtikrinančio prieinamą būstą, papildomas teisinis reglamentavimas ir įtvirtinimas kaip atskiro instrumento	**47,6**		62,5	32,7	*12,5*	II – aukštas
2	2.2.1.	Valstybinių finansinių garantijų teikimas pradiniam įnašui ir (ar) palūkanų	**47,4**	100,0	55,0	13,5	*62,5*	II – aukštas

		mokėjimui grupėms, turinčioms kredito riziką					
3	2.4.1.	Aukštesnių NT mokesčių tarifų ir NT įsigijimo sandorio mokesčio ne pirmajam būstui įvedimas kurortinėse vietovėse ir didmiesčiuose	47,0	57,0	37,0	*32,5*	II – aukštas
4	3.2.1.	Parama privataus būsto subnuomai socialinio ar savivaldybės būsto tikslams, savivaldybei užtikrinant nuomininko pareigas	45,8	62,5	29,1	*46,3*	II – aukštas
5	1.2.1.	Savivaldybėms suteikiama galimybė taikyti papildomą apmokestinimą nenaudojamiems ar apleistiems būstams	45,3	50,0	40,6	*20,0*	II – aukštas
6	3.1.2.	VPSP modelio sukūrimas ir taikymas vystant prieinamą būstą	43,5	60,5	26,5	*32,5*	II – aukštas
7	1.1.3.	Finansavimo modelio savivaldybėms įsitraukiant į naujo būsto projektų plėtrą, rezervuojant dalį būsto, sukūrimas	41,1	56,0	26,2	*55,0*	II – aukštas
8	1.3.3.	Būsto pritaikymas individualiųjų poreikių turintiems asmenims (esama priemonė)	39,2	53,0	25,3	*27,5*	III – vidutinis
9	3.3.1.	Kompensacijos būsto šildymui (esama priemonė)	38,9	50,0	27,8	*27,5*	III – vidutinis
10	3.1.1.	Ne pelno ar riboto pelno būsto teikėjų įtraukimas, įgalinant siūlyti prieinamą būstą	38,8	41,0	36,7	*26,3*	III – vidutinis
11	1.1.1.	Teritorijų planavimo ir statybos leidimų procesų optimizavimas	38,6	50,5	26,7	*28,8*	III – vidutinis
12	1.1.2.	Mokestinių paskatų investuojantiems į būsto statybą regionuose modelio sukūrimas	38,4	48,5	28,3	*37,5*	III – vidutinis
13	2.3.2.	Nuomos legalizavimo skatinimas, suteikiant mokestines paskatas deklaruojantiems pajamas ar registruojantiems nuomos sutartį nuomotojams	38,1	50,0	26,2	*51,3*	III – vidutinis
14	3.3.2.	Rentos sistemos mainais į būsto įkeitimą (atvirkštinės hipotekos mechanizmo) savivaldybės būsto fondui sukūrimas	38,0	50,0	26,0	*37,5*	III – vidutinis
15	1.2.2.	Programos, skatinančios vyresnių vienišų namų ūkių persikėlimą į dalijimusi grįstą būstą su socialinėmis paslaugomis, sukūrimas	37,1	50,0	24,3	*35,0*	III – vidutinis
16	2.1.2.	Savivaldybės būsto poreikio nustatymo ir būsto fondo plėtros modelio sukūrimas	37,0	50,0	24,0	*17,5*	III – vidutinis
17	1.1.4.	Stambaus projekto statuso praplėtimas investicijoms į regionų savivaldybes, kai statomas naujas gyvenamasis būstas	35,2	48,5	22,0	*31,3*	III – vidutinis
18	2.3.1.	Bendruomeninio gyvenimo ir gyvenimo tarp kartų modelių studentams ir jaunimui pilotiniai projektai	35,2	49,0	21,4	*43,8*	III – vidutinis

19	1.3.1.	Energinio efektyvumo didinimo priemonių įgyvendinimas pagal NPRP	**35,1**		50,0	20,2	*58,8*	III – vidutinis
20	2.3.3.	Nuomos rinkos stebėjimo ir nuomos dalyvių teisių apsaugos kompetencijų suteikimas Vartotojų teisių apsaugos tarnybai	**34,6**		50,0	19,2	*47,5*	III – vidutinis
21	3.1.3.	Savivaldybės būsto fondo plėtra pirkimo, naujos statybos ar esamų pastatų konversijos būdu	**33,0**	0,0	50,0	32,4	*38,8*	III – vidutinis
22	2.4.2.	Trumpalaikės ir ilgalaikės nuomos duomenų surinkimas, stebėjimas ir poveikio būsto prieinamumui vertinimas	**31,4**		45,5	17,3	*38,8*	III – vidutinis
23	3.2.2.	Parama netinkamo gyventi ar tuščio privataus būsto kokybės gerinimui, siekiant didinti socialinio būsto pasiūlą	**31,1**	21,9	37,5	29,4	*47,5*	III – vidutinis
24	1.3.2.	Daugiabučių namų transformacijos modelio įgyvendinimas	**29,7**		50,0	9,4	*60,0*	IV – žemas
25	2.2.2.	Lengvatų suteikimas jauniems namų ūkiams, perkantiems pirmąjį būstą	**28,8**	0,0	51,5	20,5	*57,5*	IV – žemas
26	2.2.3.	Socialiai pažeidžiamų grupių finansinio raštingumo didinimas	**24,6**		37,5	11,7	*20,0*	IV – žemas

Šaltinis: sudaryta Konsultanto remiantis atlikta analize

Vertinant būsto prieinamumo didinimą skatinančioms priemonėms atitekusius įverčius pastebima, jog balų skirtumas tarp II ir III prioriteto priemonių nėra didelis – statistiškai 50 proc. visų vertintų priemonių įverčių reikšmių yra pasiskirsčiusios tarp 34 ir 42 balų. Dėl mažo ekonominio naudingumo aspektu vertintų priemonių skaičiaus didžiosios dalies priemonių eiliškumą nustato poveikis tikslinėms grupėms, daugiakriterio vertinimo nauda bei rizika.

Tarp aukštą įvertinimą gavusių priemonių, patenkančių į II prioriteto lygį (40-50 balų), yra reguliacinio pobūdžio priemonės, reglamentuojančios naujų būsto teikimo ir plėtros modelių sukūrimą – savivaldybės būsto teisinio modelio sukūrimas (aukščiausiai įvertinta priemonė), viešosios ir privačios partnerystės modelių būsto statybai sukūrimas. Antrą aukščiausią reitingą gavo priemonė, teikianti finansines garantijas pradiniam įnašui ir (ar) palūkanų mokėjimui grupėms, turinčioms kredito riziką. Taip pat aukštai įvertintos galimos mokestinės priemonės (investicinių sandorių, apleistų ar nenaudojamų būstų apmokestinimas). Šios priemonės pasižymi dideliu balų skaičiumi dėl aukšto poveikio tikslinėms grupėms lygio, žemo rizikos lygio ir mažo fiskalinio poveikio.

Tarp III prioritetų grupės priemonių (30-40 balų) patenka kompleksinės, skirtingų institucijų bendradarbiavimo reikalaujančios, bendro pobūdžio, aukštesnį fiskalinį poveikį, aukštą rizikos lygį ar santykinai žemesnį naudos lygį turinčios priemonės. Tarp IV – žemo prioriteto – priemonių patenka priemonės su žemu kaštų ir naudos santykiu, aukštu fiskaliniu poveikiu ir mažą ar tik specifinei tikslinei grupei priskiriamą naudą teikiančios priemonės.

PRIEMONIŲ ĮGYVENDINIMO LAIKOTARPIAI. Atsižvelgiant į būsto prieinamumo didinimo priemonių aktualumą ir svarbą pagal atliktą priemonių reitingavimą bei kompleksiškumą, toliau esančioje lentelėje pateikiamos priemonių reitingavimo ir įgyvendinimo laikotarpių sąsajos.

Artimiausiu laikotarpiu (iki 2030 m.) siūloma įgyvendinti reguliacinio pobūdžio priemones, siekiant išvystyti aiškias stebėjimo bei duomenų rinkimo sistemas, ypač nuomos rinkoje, priimti sprendimus, reguliuojančius investicinio būsto įsigijimą, praplėsti esamą įstatyminę bazę įtraukiant numatytų būsto modelių galimybes, optimizuoti teritorijų planavimo, statybų leidimo suteikimo sistemas bei sukurti modelius tolimesniais laikotarpiais įgyvendintinoms investicinėms priemonėms.

Vidutiniu laikotarpiu (iki 2040 m.) siūloma įgyvendinti didžiąją dalį reguliacinių ir investicinių priemonių. Dėmesys skiriamas papildomo apmokestinimo neoptimaliai naudojamam nekilnojamam turtui įgyvendinimui ir socialinėms programoms, orientuotoms į vyresnio amžiaus ir pažeidžiamų grupių poreikius. Šiuo laikotarpiu taip pat pradedamos įgyvendinti investicinės priemonės ir modeliai, įtraukiantys privatų sektorių (pavyzdžiui, VPSP būsto plėtrai) ir ne pelno būsto teikėjus. Šiuo laikotarpiu įgyvendinami ilgojo laikotarpio programų (numatytų įgyvendinti iki 2050 m.) pilotiniai projektai.

Ilguoju laikotarpiu iki 2050 m. siekiama įgyvendinti būsto fondo modernizavimo, kvartalinės renovacijos programos bei prieinamo savivaldybės būsto fondo plėtros tikslus. Vykdomi tolimesni veiksmai pagal ankstesniu laikotarpiu priimtas reguliacines priemones.

92 lentelė. Būsto prieinamumo didinimo priemonių įgyvendinimo laikotarpiai

Tikslo pasiekimo laikotarpis	Reguliacinė priemonė	Investicinė priemonė	Prioriteto grupė
Priemonė įgyvendinama visu laikotarpiu	1.3.3. Būsto pritaikymas individualiųjų poreikių turintiems asmenims (esama priemonė)	-	III – vidutinis
	3.3.1. Kompensacijos būsto šildymui (esama priemonė)		III – vidutinis
iki 2030 m.	1.1.3. Finansavimo modelio savivaldybėms įsitraukiant į naujo būsto projektų plėtrą, rezervuojant dalį būsto, sukūrimas	-	II – aukštas
	1.2.1. Savivaldybėms suteikiama galimybė taikyti papildomą apmokestinimą nenaudojamiems ar apleistiems būstams		II – aukštas
	2.1.1. Savivaldybės būsto fondo, užtikrinančio prieinamą būstą, papildomas teisinis reglamentavimas ir įtvirtinimas kaip atskiro instrumento		II – aukštas
	2.4.1. Aukštesnių NT mokesčių tarifų ir NT įsigijimo sandorio mokesčio ne pirmajam būstui įvedimas kurortinėse vietovėse ir didmiesčiuose		II – aukštas
	3.1.2. VPSP modelio sukūrimas ir taikymas vystant prieinamą būstą		II – aukštas
	1.1.1. Teritorijų planavimo ir statybos leidimų procesų optimizavimas	-	III – vidutinis
	1.1.2. Mokestinių paskatų investuojantiems į būsto statybą regionuose modelio sukūrimas		III – vidutinis
	1.1.4. Stambaus projekto statuso praplėtimas investicijoms į regionų savivaldybes, kai statomas naujas gyvenamasis būstas		III – vidutinis
	2.1.2. Savivaldybės būsto poreikio nustatymo ir būsto fondo plėtros modelio sukūrimas		III – vidutinis
	2.4.2. Trumpalaikės ir ilgalaikės nuomos duomenų surinkimas, stebėjimas ir poveikio būsto prieinamumui vertinimas		III – vidutinis
iki 2040 m.	3.1.2. VPSP modelio sukūrimas ir taikymas vystant prieinamą būstą	2.2.1 Valstybinių finansinių garantijų teikimas pradiniam įnašui ir (ar) palūkanų mokėjimui grupėms, turinčioms kredito riziką	II – aukštas

Tikslo pasiekimo laikotarpis	Reguliacinė priemonė	Investicinė priemonė	Prioriteto grupė
		3.2.1 Parama privataus būsto subnuomai socialinio ar savivaldybės būsto tikslams, savivaldybei užtikrinant nuomininko pareigas	II – aukštas
	1.2.2. Programos, skatinančios vyresnių vienišų namų ūkių persikėlimą į dalijimusi grįstą būstą su socialinėmis paslaugomis, sukūrimas	2.3.1 Bendruomeninio gyvenimo ir gyvenimo tarp kartų modelių studentams ir jaunimui pilotiniai projektai	III – vidutinis
	2.3.2. Nuomos legalizavimo skatinimas, suteikiant mokestines paskatas deklaruojantiems pajamas ar registruojantiems nuomos sutartį nuomotojams	3.2.2 Parama netinkamo gyventi ar tuščio privataus būsto kokybės gerinimui, siekiant didinti socialinio būsto pasiūlą	III – vidutinis
	2.3.3. Nuomos rinkos stebėjimo ir nuomos dalyvių teisių apsaugos kompetencijų suteikimas Vartotojų teisių apsaugos tarnybai	-	III – vidutinis
	3.1.1. Ne pelno ar riboto pelno būsto teikėjų įtraukimas, įgalinant siūlyti prieinamą būstą		III – vidutinis
	3.3.2. Rentos sistemos mainais į būsto įkeitimą (atvirkštinės hipotekos mechanizmo) savivaldybės būsto fondui sukūrimas		III – vidutinis
	2.2.3. Socialiai pažeidžiamų grupių finansinio raštingumo didinimas	2.2.2. Lengvatų suteikimas jauniems namų ūkiams, perkantiems pirmąjį būstą	IV – žemas
iki 2050 m.	-	1.3.1 Energinio efektyvumo didinimo priemonių įgyvendinimas pagal NPRP	III – vidutinis
		1.3.2 Daugiabučių namų transformacijos modelio įgyvendinimas	IV – žemas
		3.1.3 Savivaldybės būsto fondo plėtra pirkimo, naujos statybos ar esamų pastatų konversijos būdu	IV – žemas

Šaltinis: sudaryta Konsultanto remiantis atlikta analize

7. Vertinimo išvados ir rekomendacijos

7.1.1. Vertinimo išvados

Atliktas vertinimas parodė, kad būsto prieinamumo problema Lietuvoje nėra susijusi vien su bendru būstų skaičiaus trūkumu. Didžiausią įtaką būsto prieinamumui daro struktūrinis pasiūlos, kainos, kokybės ir teritorinio pasiskirstymo neatitikimas skirtingų gyventojų grupių poreikiams. Šios problemos skirtingai pasireiškia pagal savivaldybių tipus, tikslines grupes ir būsto segmentus, todėl jų sprendimui reikalinga diferencijuota, duomenimis grįsta ir ilgalaikė būsto politika.

Remiantis atlikta analize nustatyta:

- Tikslinių grupių analizė parodė, kad didžiausius būsto prieinamumo sunkumus patiria A ir B tikslinės grupės – namų ūkiai, neturintys nuosavo būsto. Jų galimybes apsirūpinti būstu labiausiai riboja aukštos būsto kainos, pradinio įnašo sukaupimo sunkumai, ribota prieinamo būsto pasiūla ir nepakankamas socialinio bei savivaldybės būsto fondas. C tikslinėje grupėje pagrindinės problemos susijusios su būsto išlaikymo našta, energiniu neefektyvumu, būsto pritaikymu individualiems poreikiams ir senstančiu būsto fondu.
- Būsto rinkos analizė atskleidė ryškius teritorinius skirtumus. Didmiesčiuose ir kurortinėse savivaldybėse būsto prieinamumą riboja aukštos kainos, investicinė paklausa ir nuomos rinkos spaudimas. Žiedinėse savivaldybėse sparčiai auga individualių namų statyba, tačiau kartu didėja urbanistinės driekos ir infrastruktūros poreikiai. Pramoninėse ir mažosiose savivaldybėse problema dažniausiai yra ne būsto kiekis, o naujo, kokybiško ir rinkos poreikius atitinkančio būsto trūkumas.
- Valstybės ir savivaldybių vykdoma būsto politika apima platų paramos priemonių spektrą, tačiau dalis priemonių orientuotos į atskiras problemas ir nėra pakankamai tarpusavyje suderintos. Nustatytas poreikis stiprinti savivaldybių vaidmenį, plėsti finansavimo šaltinius, gerinti viešojo turto panaudojimą ir sukurti naujus prieinamo savivaldybės būsto instrumentus.
- Duomenų analizė parodė, kad reikšminga dalis būsto politikai svarbių duomenų yra fragmentuoti arba nėra sistemingai kaupiami. Ypač trūksta nuoseklių duomenų apie nuomos rinką, savivaldybių būsto fondą, investicinius būsto sandorius, tuščius ir netinkamus naudoti būstus bei būsto prieinamumo rodiklius savivaldybių lygmeniu.
- Tarptautinės praktikos analizė rodo, kad veiksmingiausios būsto prieinamumo sistemos grindžiamos ne viena priemone, o tarpusavyje suderintu priemonių rinkiniu, apimančiu būsto pasiūlos didinimą, finansinius instrumentus, socialinio ir prieinamo būsto plėtrą, viešojo turto įveiklinimą, nuomos rinkos reguliavimą ir nuoseklią stebėseną.

Atsižvelgiant į vertinimo rezultatus, daroma išvada, kad ilgalaikė būsto prieinamumo politika Lietuvoje turėtų būti grindžiama mišriu intervencijų modeliu, kuriame būtų derinamos reguliacinės, investicinės, finansinės ir socialinės priemonės, atsižvelgiant į skirtingų teritorijų ir tikslinių grupių poreikius.

Žemiau pateikiamoje lentelėje pateikiamos strateginių tikslų, uždavinių, priemonių ir rodiklių sąsajos su analizuotomis tikslinėmis grupėmis ir savivaldybių grupėmis.

93 lentelė. Strateginių krypčių sąsajų apibendrinimas

Nustatytos tendencijos	Identifikuota problema	Strateginis tikslas	Uždavinys	Pagrindinės priemonės	Siekiamas rodiklis	Aktualios tikslinės gr.	Aktualios savivaldybių gr.	Atsakinga institucija	Įgyvendinimo laikotarpis
Dalyje savivaldybių nepakanka prieinamo naujo būsto, o pasiūla nebeatitinka paklausos.	I. Prieinamo būsto pasiūlos trūkumas, ribota rinka	1. Užtikrinti pakankamą prieinamo ir tinkamo būsto pasiūlą.	1.1. Spartinti naujo būsto plėtros procesus.	Teritorijų planavimo ir statybos procesų spartinimas, investicijų skatinimas, savivaldybių dalyvavimas būsto plėtroje.	NŪ tenkančių būstų skaičius	A, B	Didmiesčių, žiedinės savivaldybės	AM, FM, EIMIN, SADM, savivaldybės, LSA, VMI, ILTE, CPVA, RC, NVO	2030 m.
Neapibrėžta dalis būsto fondo yra tuščia, neįveiklinta arba naudojama neefektyviai.	II. Esamo būsto fondo neefektyvus naudojimas		1.2. Efektyviau naudoti esamą būsto fondą.	Tuščių ir apleistų būstų įveiklinimas, vyresnio amžiaus gyventojų persikėlimo modeliai.	NŪ tenkančių būstų skaičius	C, A	Mažosios, didmiesčių, žiedinės ir kurortinės savivaldybės.	AM, FM, SADM, ILTE, LB, VMI, savivaldybės	2040 m.
Dalis būsto fondo yra sena, energiškai neefektyvi, nepritaikyta spec. poreikiams.	III. Netinkamos gyvenimo sąlygos dalyje būsto fondo		1.3. Didinti būsto kokybę ir pritaikomumą individualių poreikių turintiems asmenims.	Renovacija, energinio efektyvumo didinimas, būsto pritaikymas.	Naujų ir renovuotų būstų dalis visame būstų fonde	B, C	Mažosios, didmiesčių, žiedinės ir pramoninės savivaldybės.	AM, SADM, APVA, savivaldybės, CPVA	2050 m.
A tikslinės grupės namų ūkiams didžiausia kliūtis – pradinis įnašas ir kredito prieinamumas. Jaunimas ir studentai susiduria su ribota prieinamos nuomos pasiūla.	IV. Ribotos būsto įsigijimo galimybės, spraga tarp socialinio ir rinkos būsto	2. Didinti būsto įperkamumą.	2.1. Sukurti savivaldybės prieinamo būsto instrumentą.	Savivaldybės prieinamo būsto fondas, lankstesni nuomos modeliai.	Būsto išlaidų dalis, tenkanti vienam NŪ	A, B	Visos grupės	AM, SADM, FM, savivaldybės, LSA, VDA, RC	2040 m.
			2.2. Mažinti pradinio įnašo ir kitus finansavimo prieinamumo barjerus tam tikroms tikslinėms namų ūkių grupėms.	Pradinės įmokos garantijos, lengvatinės paskolos, palūkanų kompensavimas, finansinis raštingumas.	Laikas, reikalingas susitaupyti būsto pirkimui, Į socialinį būstą pretenduojančių / jį besinuomojančių NŪ dalis	A	Didmiesčių, žiedinės, aplinkinės, kurortinės savivaldybės	AM, SADM, FM, savivaldybės, LSA, VMI, LB	2040 m.

		2. Didinti būsto įperkamumą.	2.3. Legalizuoti ir stabilizuoti nuomos rinką.	Co-living, bendruomeninio gyvenimo modeliai, studentų būsto plėtra.	Būstų išlaidų dalis, tenkanti vienam NŪ	A	Didmiesčių savivaldybės	AM, ŠMSM, SADM, savivaldybės, aukšt. mokyklos, NVO	2040 m.
Ilgalaikė nuomos rinka išlieka fragmentuota ir nepakankamai skaidri. Investicinė paklausa dalyje teritorijų mažina būsto prieinamumą vietos gyventojams.	VI. Būsto nuomos rinkos neapibrėžtumas			Nuomos rinkos formalizavimo skatinimas, deklaravimo paskatos, stebėsenos stiprinimas.	Į socialinį būstą pretenduojančių ar jį besinuomojančių NŪ dalis	A	Didmiesčių savivaldybės	FM, VMI, AM, SADM, TM, savivaldybės, VVTAT	2040 m.
			2.4. Mažinti būsto įsigijimo ir naudojimo spekuliaciniais tikslais patrauklumą	NT mokesčių priemonės, trumpalaikės nuomos reguliavimas ir stebėsena.	Patenkinto socialinio būsto poreikio dalis	A, C	Kurortinės, didmiesčių, žiedinės savivaldybės	FM, VMI, AM, RC, savivaldybės, VDA, VVTAT	2030 m.
Didelė būsto išlaikymo našta mažina būsto prieinamumą pažeidžiamoms grupėms.	V. Būsto išlaikymo sunkumai, per didelė būsto išlaikymo našta	3. Užtikrinti socialiai pažeidžiamų grupių aprūpinimą būstu.	3.3. Mažinti būsto išlaikymo finansinę naštą.	Kompensacijos būsto šildymui, rentos sistemos mainais į būsto įkeitimą savivaldybės būsto fondui sukūrimas	Būsto išlaidų naštą patiriančių NŪ dalis	Visos grupės	Visos grupės	AM, SADM, FM, TM, savivaldybės, NVO, CPVA, ILTE	2040 m.
Socialinio ir savivaldybės būsto fondas nėra pakankamas esamam poreikiui tenkinti. Privatus būsto fondas nepakankamai įtraukiamas į socialinių poreikių tenkinimą.	VII. Socialinio būsto ar būsto už prieinamą kainą trūkumas		3.1. Didinti socialinio ir savivaldybių būsto fondą.	NVO įtraukimas įgalinant siūlyti prieinamą būstą, VPSP modelio sukūrimas vystant prieinamą būstą; savivaldybės būsto fondo plėtra	Patenkinto socialinio būsto poreikio dalis	B, A	Visos grupės	AM, SADM, FM, savivaldybės, CPVA, ILTE, NVO	2050 m.
			3.2. Skatinti privačios nuosavybės nuomą socialiniais tikslais.	Parama privataus būsto subnuomai ir kokybės gerinimui (soc. ar sav. būsto tikslams)	Patenkinto socialinio būsto poreikio dalis	B, C	Visos grupės	SADM, AM, savivaldybės, VMI, APVA	2040 m.

Šaltinis: parengta Konsultanto remiantis atlikta analize

Apibendrinant galima teigti, kad efektyviausia ilgalaikė būsto prieinamumo politika Lietuvoje turėtų būti grindžiama nuoseklia ir tarpusavyje suderinta intervencijų sistema. Trumpuoju laikotarpiu iki 2030 m. svarbiausia sukurti tvirtą teisinį, institucinį ir duomenų pagrindą – patvirtinti būsto prieinamumo strategiją, sukurti prieinamo savivaldybės būsto teisinį modelį, įdiegti būsto prieinamumo stebėsenos sistemą, inventorizuoti savivaldybių turtą ir žemę, stiprinti nuomos rinkos reguliavimą bei pradėti pilotinius projektus. Taip pat trumpuoju laikotarpiu tikslinga svarstyti reguliacinių (mokestinių) priemonių, sudarančių galimybes papildomai apmokestinti nenaudojamą ar investicinį būstą, įgyvendinimą siekiant subalansuoti būsto pasiūlą.

Vidutiniu laikotarpiu iki 2040 m. prioritetas turėtų būti skiriamas socialinio ir prieinamo savivaldybės būsto fondo plėtrai, viešojo turto ir žemės įveiklinimui, viešojo ir privataus sektorių partnerystės modelių taikymui, skatinamojo finansavimo priemonėms, privataus sektoriaus ir ne pelno būsto teikėjų įtraukimui, taip pat būsto fondo atnaujinimui ir pritaikymui gyventojų poreikiams.

Ilguoju laikotarpiu iki 2050 m. siekiama sukurti brandžią, teritorinius skirtumus atliepiančią ir duomenimis grindžiamą būsto prieinamumo sistemą, kurioje socialinis būstas, prieinamas savivaldybės būstas, skaidri ilgalaikės nuomos rinka, finansinės paramos priemonės ir būsto fondo modernizavimas veiktų kaip tarpusavyje suderinti politikos instrumentai.

Svarbi ilgalaikės būsto politikos dalis turėtų būti ir nuoseklus visuomenės informavimas bei švietimas. Rekomenduojama stiprinti gyventojų informavimą apie būsto prieinamumo priemones, renovacijos ir energinio efektyvumo naudą, bendruomeninio gyvenimo modelius bei kitus naujus būsto politikos instrumentus. Taip pat tikslinga sistemingai skleisti Lietuvos ir užsienio gerąją praktiką, didinti visuomenės supratimą apie įvairius būsto apsirūpinimo modelius ir skatinti pozityvesnį požiūrį į bendruomenines iniciatyvas. Kartu svarbu pabrėžti, kad energinio efektyvumo didinimas gali būti pasiekiamas ne tik kompleksine renovacija, bet ir mažesnės apimties priemonėmis, tokiomis kaip langų, šildymo sistemų ar vidaus inžinerinių tinklų atnaujinimas, kurios taip pat gali reikšmingai prisidėti prie būsto išlaikymo sąnaudų mažinimo ir gyvenimo kokybės gerinimo.

7.1.2. Rekomendacijos

Vertinimo rezultatai rodo, kad būsto prieinamumo problemos Lietuvoje yra kompleksinės, todėl jų sprendimui reikalingas nuoseklus ir etapinis priemonių įgyvendinimas. Rekomendacijos pateikiamos mažėjančio reikšmingumo tvarka, išskiriant strategines įžvalgas, rekomenduojamus veiksmus, įgyvendinimo laikotarpį ir pagrindines rizikas.

94 lentelė. Pagrindinės įžvalgos ir rekomendacijos

Prioritetas	Strateginė įžvalga („žinok tai“)	Rekomendacija („daryk tai“)	Įgyvendinimo laikotarpis	Pagrindinės rizikos
1	Pagrindinė problema yra ne bendras būsto trūkumas, o tinkamo, prieinamo ir kokybiško būsto pasiūlos neatitikimas teritoriniams bei tikslinių grupių poreikiams.	Sukurti ilgalaikę nacionalinę būsto prieinamumo sistemą, pagrįstą trimis strateginiais tikslais: būsto pasiūlos didinimu, būsto įperkamumo gerinimu ir socialiai pažeidžiamų grupių aprūpinimu būstu.	2026–2050 m.	Politinių prioritetų kaita, nepakankamas institucijų koordinavimas.
2	Didžiausias būsto prieinamumo trūkumas nustatytas didmiesčiuose, žiedinėse savivaldybėse ir teritorijose, kuriose planuojama ekonominė plėtra.	Prioritetizuoti intervencijas pagal savivaldybių tipus, diferencijuojant valstybės ir savivaldybių įsitraukimo mastą.	Iki 2030 m.	Nepakankamas teritorinių duomenų detalumas, nevienodi savivaldybių pajėgumai.
3	Vien reguliacinės arba vien finansinės priemonės problemos neišspręs.	Derinti būsto pasiūlą didinančias, finansines, reguliacines ir socialines priemones į vieningą intervencijų sistemą.	2026–2040 m.	Nepakankamas tarpinstitucinis koordinavimas.

Prioritetas	Strateginė įžvalga („žinok tai“)	Rekomendacija („daryk tai“)	Įgyvendinimo laikotarpis	Pagrindinės rizikos
4	Didėjanti investicinių sandorių dalis ne tik prisideda prie ilgalaikės nuomos pasiūlos didinimo tačiau ir daro spaudimą būsto rinkai, didina paklausą, taip keldami būstų kainas bei mažindami būsto įperkamumą (ir prieinamumą) pirmo būsto pirkėjams.	Suteikti savivaldybėms galimybę reguliuoti gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto apmokestinimą, atsižvelgiant į vietos sąlygas – investicinės paklausos mastą, būsto prieinamumo situaciją ir kitus veiksnius. Nekilnojamojo turto sandorio mokesčio ir papildomo apmokestinimo ne pagrindiniam būstui galimybės, numatant išimtis ir specialiąsias sąlygas (pvz., ilgalaikei nuomai).	Iki 2030 m.	Reikalingas politinis sutarimas, įgyvendinimą gali apsunkinti savivaldybių nenoras taikyti didesnių mokesčių tarifų (pvz. kurortinėse savivaldybėse investiciniai būstai prisideda prie turizmo skatinimo)
5	Savivaldybių vaidmuo būsto politikoje išlieka ribotas, nors vietos lygmeniu geriausiai žinomas realus būsto poreikis.	Sukurti prieinamo savivaldybės būsto instrumentą ir plėtoti savivaldybių būsto fondą pasitelkiant naują statybą, konversiją ir VPSP modelius.	Iki 2040 m.	Finansavimo trūkumas, riboti administraciniai gebėjimai.
6	Nuomos rinka tampa vis svarbesne būsto sistemos dalimi, tačiau duomenys apie ją fragmentuoti.	Sukurti nuomos rinkos stebėsenos sistemą, gerinti duomenų kokybę ir stiprinti nuomos rinkos skaidrumą.	Iki 2030 m.	Teisiniai apribojimai, institucinių kompetencijų pasiskirstymas.
7	Reikšminga dalis viešojo turto naudojama neefektyviai.	Parengti valstybės ir savivaldybių turto atrankos kriterijus bei plėtoti konversijos projektus prieinamam būstui.	Iki 2040 m.	Dideli konversijos kaštai, sudėtingi nuosavybės klausimai.
8	Dabartinė būsto politika nepakankamai remiasi sistemingais duomenimis.	Sukurti nacionalinę būsto prieinamumo stebėsenos sistemą ir išplėsti renkamų rodiklių apimtį savivaldybių lygmeniu.	Iki 2030 m.	Duomenų prieinamumas, institucijų bendradarbiavimas.
9	Būsto politika turi būti derinama su regionų ekonomine plėtra.	Integruoti būsto planavimą su Regionų plėtros programa, funkcinėmis zonomis, LEZ plėtra, „Rail Baltica“ ir kitais strateginiais investiciniais projektais.	2026–2040 m.	Ekonominės plėtros scenarijų pokyčiai.
10	Gyventojų informuotumas apie būsto politikos priemones ir jų naudą yra nepakankamas.	Stiprinti visuomenės informavimą apie būsto prieinamumo priemonės, savivaldybės (municipalinį) būstą, energinio efektyvumo didinimą ir gerąją praktiką.	Iki 2030 m.	Ribotas visuomenės įsitraukimas.

Šaltinis: parengta Konsultanto

Vertinimo rezultatai rodo, kad efektyviausia ilgalaikė būsto prieinamumo politika Lietuvoje turėtų būti grindžiama ne pavienėmis intervencijomis, o nuoseklia ir tarpusavyje suderinta priemonių sistema. Trumpuoju laikotarpiu prioritetas turėtų būti teikiamas teisinio ir institucinio pagrindo sukūrimui, būsto prieinamumo stebėsenos sistemai. Vidutiniu laikotarpiu pagrindinis dėmesys turėtų būti skiriamas socialinio ir prieinamo savivaldybės būsto fondo plėtrai, viešojo turto įveiklinimui, finansinių instrumentų ir viešojo bei privataus sektorių partnerystės modelių taikymui. Ilguoju laikotarpiu siektina sukurti brandžią, duomenimis grįstą ir teritorinius skirtumus atliepiančią būsto prieinamumo sistemą, kurioje būsto pasiūlos didinimo, finansinės paramos, nuomos rinkos reguliavimo, energinio efektyvumo ir socialinės politikos priemonės veiktų kaip vientisa ir tarpusavyje suderinta sistema

Literatūros sąrašas

1. Teisės aktai ir teismų praktika

1. Aiškinamasis raštas dėl įstatymų projektų Reg. Nr. XIIIP-4942 ir XIIIP-4943, 2020-06-05. Parengė Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. Prieiga per internetą: https: //e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/78f3ca60a71b11eaa51db668f0092944. Žiūrėta 2026-08-18.

2. Atsakingojo skolinimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos banko valdybos 2011-09-01 nutarimu Nr. 03-144 „Dėl Atsakingojo skolinimo nuostatų“ (2017-01-24 nutarimu Nr. 03-22 išdėstyti nauja redakcija; ataskaitoje naudota suvestinė redakcija 2025-05-01–2026-07-31). Prieiga per internetą: https: //e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.405879/asr. Žiūrėta 2026-08-18.

3. Europos Komisija. Questions and answers on revised Decision on Services of General Economic Interest (SGEI Decision), 2025-12-16. Prieiga per internetą: https: //competition-policy.ec.europa.eu/document/download/0548ab89-a029-4d12-ac6e-a1d503093ba6_en?filename=2025_SGEI_revised_decision_Q%26A.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

4. Europos Komisija. Sprendimas (ES) 2025/2630, 2025-12-16, dėl SESV 106 straipsnio 2 dalies taikymo valstybės pagalbai, kompensacijos už viešąją paslaugą forma skiriamai tam tikroms įmonėms, kurioms patikėta teikti visuotinės ekonominės svarbos paslaugas, ir kuriuo panaikinamas Sprendimas 2012/21/ES. Europos Sąjungos oficialusis leidinys. Prieiga per internetą: https: //eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/? uri=CELEX: 32025D2630. Žiūrėta 2026-08-18.

5. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva (ES) 2024/1275, 2024-04-24, dėl pastatų energinio naudingumo (nauja redakcija). Europos Sąjungos oficialusis leidinys. Prieiga per internetą: https: //eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/ALL/? uri=CELEX: 32024L1275. Žiūrėta 2026-08-18.

6. Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartija (2012/C 326/02). Europos Sąjungos oficialusis leidinys. Prieiga per internetą: https: //eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/? uri=CELEX: 12012P/TXT. Žiūrėta 2026-08-18.

7. Europos Taryba. Pataisyta Europos socialinė chartija (European Social Charter (Revised)), ETS Nr. 163, Strasbūras, 1996-05-03; įsigaliojo 1999-07-01. Prieiga per internetą: https: //www.coe.int/en/web/conventions/full-list/-/conventions/treaty/163. Žiūrėta 2026-08-18.

8. Jungtinių Tautų Tarptautinis ekonominių, socialinių ir kultūrinių teisių paktas, priimtas 1966-12-16 Jungtinių Tautų Generalinės Asamblėjos rezoliucija 2200A (XXI).

9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012-10-17 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-110/2012.

10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020-10-07 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-246-248/2020.

11. Lietuvos banko valdybos 2015-03-12 nutarimas Nr. 03-31 „Dėl Makroprudencinės politikos strategijos patvirtinimo“.

12. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016-11-11 įsakymas Nr. D1-754 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.01.02: 2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ patvirtinimo“.

13. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2021-08-23 įsakymas Nr. D1-476 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūros nuostatų patvirtinimo“.

14. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025-11-06 įsakymas Nr. D1-171 dėl Būsto prieinamumo Lietuvoje didinimo galimybių vertinimo priežiūros grupės sudarymo.

15. Lietuvos Respublikos asmens su negalia teisių apsaugos pagrindų įstatymas, Nr. I-2044 (ataskaitoje vartojamas ankstesnis pavadinimas „Lietuvos Respublikos neįgaliųjų socialinės integracijos įstatymas“). Oficialus šaltinis – e-Seimas.

16. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas, 2000-07-18 Nr. VIII-1864 (ataskaitoje nurodyta suvestinė redakcija nuo 2025-09-01 iki 2026-03-31).

17. Lietuvos Respublikos finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms įstatymas, 2018-06-21 Nr. XIII-1281. Oficialus šaltinis – e-Seimas.

18. Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymas, 2002-07-02 Nr. IX-1007. Teisės aktų registras. Prieiga per internetą: https: //www.e-tar.lt/rs/actualedition/TAR.C677663D2202/. Žiūrėta 2026-08-18.

19. Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatymas, 1996-05-16 Nr. I-1338. Teisės aktų registras. Prieiga per internetą: https: //www.e-tar.lt/rs/legalact/TAR.D4A66ACB9F97/. Žiūrėta 2026-08-18.

20. Lietuvos Respublikos investicijų įstatymas, 1999-07-07 Nr. VIII-1312. Oficialus šaltinis – e-Seimas. Prieiga per internetą: https: //e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.84573. Žiūrėta 2026-08-18.

21. Lietuvos Respublikos Konstitucija, priimta 1992-10-25 referendumu.

22. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2002-11-25 nutarimas.

23. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2007-06-07 nutarimas.

24. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2013-02-07 nutarimas.

25. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2013-07-01 nutarimas.

26. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2014-07-03 nutarimas.

27. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2017-12-12 sprendimas.

28. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2019-10-31 nutarimas.

29. Lietuvos Respublikos Lietuvos banko įstatymas, 1994-12-01 Nr. I-678. Prieiga per internetą: https: //e-seimas.lrs.lt/rs/legalact/TAD/TAIS.15110/. Žiūrėta 2026-08-18.

30. Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymas, 2004-04-13 Nr. IX-2112. Oficialus šaltinis – e-Seimas.

31. Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215 (ataskaitoje nurodyta suvestinė redakcija nuo 2026-01-01; kai kuriose išnašose tas pats įstatymas nurodytas per 2019-02-12 Nr. XIII-1959).

32. Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas, 2003-07-01 Nr. IX-1675. Oficialus šaltinis – e-Seimas.

33. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas, 1996-03-19 Nr. I-1240. Oficialus šaltinis – e-Seimas.

34. Lietuvos Respublikos strateginio valdymo įstatymas, 2020-06-25 Nr. XIII-3096 (galiojanti suvestinė redakcija nuo 2026-05-13). Prieiga per internetą: https: //e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/90386d20bab711ea9a12d0dada3ca61b. Žiūrėta 2026-08-18.

35. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, 1995-12-12 Nr. I-1120. Oficialus šaltinis – e-Seimas.

36. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729. Prieiga per internetą: https: //www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.D5496D69DF98/asr. Žiūrėta 2026-08-18.

37. Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas, 1992-04-07 Nr. I-2455. Teisės aktų registras. Prieiga per internetą: https: //www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.9D04F98F7C14. Žiūrėta 2026-08-18.

38. Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas, 1999-06-17 Nr. VIII-1234. Teisės aktų registras. Prieiga per internetą: https: //www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.0BDFFD850A66. Žiūrėta 2026-08-18.

39. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas, 1994-07-07 Nr. I-533. Prieiga per internetą: https: //www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.D0CD0966D67F. Žiūrėta 2026-08-18.

40. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997-10-23 nutarimu Nr. 1162 patvirtintas Valstybės remiamų būsto kreditų teikimo tvarkos aprašas. Prieiga per internetą: https: //e-seimas.lrs.lt/rs/legalact/TAD/TAIS.300981/. Žiūrėta 2026-08-18.

41. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998-07-17 nutarimas Nr. 892 „Dėl Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos nuostatų patvirtinimo“.

42. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998-09-08 nutarimas Nr. 1088 „Dėl Lietuvos Respublikos finansų ministerijos nuostatų patvirtinimo“.

43. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998-09-22 nutarimas Nr. 1138 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nuostatų patvirtinimo“.

44. Lietuvos Respublikos Vyriausybės įstatymas, Nr. I-464. Oficialus šaltinis – Teisės aktų registras. Prieiga per internetą: https: //www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.96A68BFC9E82. Žiūrėta 2026-08-18.

45. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-446 (ataskaitoje nurodyta suvestinė redakcija nuo 2026-06-01).

46. Rezoliucija dėl Nacionalinės būsto programos 2015–2025 m., priimta 2015-11-24 Slovėnijos Respublikos Nacionalinės asamblėjos nutarimu Nr. 805-01/15-12/12. Prieiga per internetą: https: //pisrs.si/pregledPredpisa?id=RESO114. Žiūrėta 2026-08-18.

47. Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės

2001-04-25 nutarimu Nr. 472. Prieiga per internetą: https: //e-seimas.lrs.lt/rs/actualedition/TAIS.130798/RUVkWDZCwb/. Žiūrėta 2026-08-18.

48. Visuotinė žmogaus teisių deklaracija, priimta 1948-12-10 Jungtinių Tautų Generalinės Asamblėjos rezoliucija 217 A (III).

49. Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija, Roma, 1950-11-04. Europos Taryba.

2. Strateginiai ir planavimo dokumentai

1. 2021–2030 metų nacionalinis pažangos planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020-09-09 nutarimu Nr. 998. Prieiga per internetą: https: //lrv.lt/uploads/main/documents/files/NPP%20planas.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

2. 2021–2030 metų plėtros programos valdytojos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos socialinės sutelkties plėtros programa, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021-11-10 nutarimu Nr. 931. Oficialus šaltinis – e-Seimas.

3. 2022–2030 metų plėtros programos valdytojos Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos aplinkos apsaugos ir klimato kaitos valdymo plėtros programa, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022-03-30 nutarimu Nr. 318. Prieiga per internetą: https: //e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/7430b8b1b1c011ecba9197ac603309e4. Žiūrėta 2026-08-18.

4. Demografijos, migracijos ir integracijos politikos 2018–2030 metų strategija, patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2018-09-20 nutarimu Nr. XIII-1484.

5. Ekonomikos gaivinimo ir atsparumo didinimo planas „Naujos kartos Lietuva“, 2021. Lietuvos Respublikos finansų ministerija; planas patvirtintas Europos Sąjungos Taryboje 2021-07-28.

6. Lietuvos ateities vizija „Lietuva 2050“, patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2023-12-23 nutarimu Nr. XIV-2466.

7. Lietuvos pažangos strategija „Lietuva 2030“, patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2012-05-15 nutarimu Nr. XI-2015.

8. Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos 2025–2027 metų strateginis veiklos planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro 2025-01-22 įsakymu Nr. A1-34. [Jei ataskaitoje naudota vėliau pakeista plano redakcija, nurodyti konkrečią pakeitimo datą / įsakymą.]

9. Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021-09-29 nutarimu Nr. 789.

10. Lietuvos Respublikos Vyriausybės perėjimo prie žiedinės ekonomikos iki 2035 m. gairės. Prieiga per internetą: https: //am.lrv.lt/lt/veiklos-sritys-1/ziedine-ekonomika/ziedines-ekonomikos-strategija/. Žiūrėta 2026-08-18.

11. Lietuvos socialinio klimato plano projektas. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. Vertinime naudota plano projekto versija. Prieiga per internetą: https: //am.lrv.lt/lt/veiklos-sritys-1/klimato-politika/klimato-kaita/socialinis-klimato-planas/. Žiūrėta 2026-08-18.

12. Nacionalinis energetikos ir klimato srities veiksmų planas 2021–2030 m., patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2024-12-11 nutarimu Nr. 1069.

3. Mokslinė, analitinė ir institucinė literatūra

1. A.Elghandour, K.Hadjri. Housing Affordability definition. Prieiga per internetą: https: //www.re-dwell.eu/concept-definition/48. Žiūrėta 2026-08-18.

2. A. Pūraitė. Būstas yra ne tik prekė, bet ir teisė. Apie Vilniaus kaitą su sociologu Tadu Šarūnu. Prieiga per internetą: https: //nara.lt/en/articles-lt/bustas-yra-ne-tik-preke-bet-ir-teise-paupys-tadas-sarunas. Žiūrėta 2026-08-18.

3. A.Žilys. Moderniosios Lietuvos urbanizacijos raida: Būsto, teritorinio ir regioninio planavimo politika vėlyvojo sovietmečio ir ankstyvosios Lietuvos nepriklausomybės periodu (1987–1997 m.). Prieiga per internetą: https: //doi.org/10.5755/j01.ppaa.18.3.24718. Žiūrėta 2026-08-18.

4. A. Žilys. Rezidencinė diferenciacija ir skirtumai Lietuvos moderniajame mieste: (po)sovietinis ar Vakarų miestas? Prieiga per internetą: https: //culturesociety.vdu.lt/wp-content/uploads/2014/04/5.Zilys_Rezidencine_diferenciacija_ir_skirtumai_Lietuvos_mo.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

5. Affordable Housing Initiative European Partnership – SHAPE. What is the Affordable Housing Initiative European Partnership? Prieiga per internetą: https: //shape-affordablehousing.eu/what-is-the-affordable-housing-initiative-european-partnership/. Žiūrėta 2026-08-18.

6. Age Friendly Ireland. Prieiga per internetą: https: //agefriendlyireland.ie/. Žiūrėta 2026-08-18.

7. Aidukaitė, J. et al. Understanding housing issues and satisfaction in Lithuania. Social Policy Review 37: Analysis and Debate in Social Policy, 2025, Stephan Köppe et al. (red.), Policy Press, 2025. DOI: 10.56687/9781447377245-010.

8. Aplinkos projektų valdymo agentūra. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa. Prieiga per internetą: https: //apva.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/projektu-vystymas/daugiabuciu-namu-atnaujinimo-modernizavimo-programa/. Žiūrėta 2026-08-18.

9. Autoportret, Farewell to TBS? Prieiga per internetą: https: //www.autoportret.pl/en/artykuly/farewell-to-tbs/. Žiūrėta 2026-08-18.

10. Baiges, C., Ferreri, M., Vidal, L. Public-cooperative housing policies: An international comparative perspective (2019). Prieiga per internetą: https: //www.cidob.org/en/publications/public-cooperative-housing-policies-international-comparative-perspective. Žiūrėta 2026-08-18.

11. Centrinis Airijos Bankas. Economic policy issues in the Irish housing market. Prieiga per internetą: https: //www.centralbank.ie/docs/default-source/publications/quarterly-bulletins/quarterly-bulletin-signed-articles/economic-policy-issues-in-the-irish-housing-market.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

12. Citizens Information Board. Approved housing bodies. Prieiga per internetą: https: //www.citizensinformation.ie/en/housing/local-authority-and-social-housing/approved-housing-bodies/. Žiūrėta 2026-08-18.

13. Citizens Information Board. Rent Tax Credit. Prieiga per internetą: https: //www.citizensinformation.ie/en/money-and-tax/tax/housing-taxes-and-reliefs/rent-tax-credit/. Žiūrėta 2026-08-18.

14. Citizens Information Board. Rental Accommodation Scheme. Prieiga per internetą: https: //www.citizensinformation.ie/en/housing/local-authority-and-social-housing/rental-accommodation-scheme/. Žiūrėta 2026-08-18.

15. Citizens Information Board. Vacant Property Refurbishment Grant. Prieiga per internetą: https: //www.citizensinformation.ie/en/housing/housing-grants-and-schemes/local-authority-housing-grants-and-supports/vacant-property-refurbishment-grant/. Žiūrėta 2026-08-18.

16. Citus. Nuo Lenkijoje pigiau iki tūkstančio už kv. m: kiek kainuoja įsirengti 2 kambarių butą. Prieiga per internetą: https: //www.citus.lt/naujiena/170-lrytaslt-kiek-kainuoja-interjeras. Žiūrėta 2026-08-18.

17. CVP IS. Naujausi pirkimai. Prieiga per internetą: https: //viesiejipirkimai.lt/epps/quickSearchAction.do?searchType=cftFTS&latest=true. Žiūrėta 2026-08-18.

18. Czischke, D., & van Bortel, G. (2023). An exploration of concepts and polices on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and The Netherlands. Journal of Housing and the Built Environment, 38, 283–303. DOI: 10.1007/s10901-018-9598-1. Prieiga per internetą: https: //link.springer.com/article/10.1007/s10901-018-9598-1. Žiūrėta 2026-08-18.

19. Čekijos Respublikos darbo ir socialinių reikalų ministerija. State Social Support. Prieiga per internetą: https: //www.mpsv.cz/en/state-social-support. Žiūrėta 2026-08-18.

20. Čekijos Respublikos finansų ministerija. Daň z nabytí nemovitých věcí zrušena se zpětným účinkem k prosinci 2019. Prieiga per internetą: https: //www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2020/zruseni-dane-z-nabyti-nemovitych-veci-se-38157. Žiūrėta 2026-08-18.

21. Čekijos Respublikos regioninės plėtros ministerija. Housing policy. Prieiga per internetą: https: //mmr.gov.cz/en/ministerstvo/bytova-politika. Žiūrėta 2026-08-18.

22. Čekijos Respublikos regioninės plėtros ministerija. Sociální bydlení z IROP: Ministerstvo pro místní rozvoj investuje do důstojného a bezpečného bydlení. Prieiga per internetą: https: //irop.gov.cz/cs/ostatni/web/novinky/socialni-bydleni-irop-ministerstvo-pro-mistni-ro? feed=Novinky. Žiūrėta 2026-08-18.

23. E. Ramanauskas, A. Bukantis, L. Dringelis, G. Kaveckis, G. Jonkutė-Vilkė. Urban Environment and Structure of Lithuanian Cities: Their Assessment in the Context of Climate Change and Other Potential Threats (2025). Prieiga per internetą: https: //www.mdpi.com/2073-445X/14/9/1759. Žiūrėta 2026-08-18.

24. EBPO. (2023). Policy Actions for Affordable Housing in Lithuania. OECD Publishing, Paris. 125 p. DOI: 10.1787/ca16ff6d-en. Prieiga per internetą: https: //www.oecd.org/en/publications/policy-actions-for-affordable-housing-in-lithuania_ca16ff6d-en.html. Žiūrėta 2026-08-18.

25. EBPO. Housing Finance in Transition Economies. Prieiga per internetą: https: //www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2002/03/housing-finance-in-transition-economies_g1ghg997/9789264195943-en.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

26. EBPO. Housing market challenges and policy options in Slovenia. Prieiga per internetą: https: //www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/07/housing-market-challenges-and-policy-options-in-slovenia_54a982ce/fab74d9f-en.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

27. EBPO. Housing Reforms in Czechia and Poland. Prieiga per internetą: https: //www.oecd.org/en/publications/housing-reforms-in-czechia-and-poland_4988c473-en/full-report/housing-market-trends-and-policies-in-czechia-and-poland_a3efa054.html. Žiūrėta 2026-08-18.

28. EBPO. Housing Taxation in OECD Countries (2022 m.). Prieiga per internetą: https: //www.oecd.org/en/publications/housing-taxation-in-oecd-countries_03dfe007-en/full-report/component-4.html#chapter-d1e214. Žiūrėta 2026-08-18.

29. EBPO. Overview of Housing Policy Interventions in Poland. Prieiga per internetą: https: //www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2016/10/overview-of-housing-policy-interventions-in-poland_g17a289e/5jlpl4n838f2-en.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

30. EBPO. PH4.3: Characteristics of Social Rental Housing. OECD Affordable Housing Database, Directorate for Employment, Labour and Social Affairs. Prieiga per internetą: https: //www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/. Žiūrėta 2026-08-18.

31. EBPO. Policy Actions for Affordable Housing in Latvia (2020). Prieiga per internetą: https: //www.oecd.org/en/publications/policy-actions-for-affordable-housing-in-latvia_cd00e977-en.html. Žiūrėta 2026-08-18.

32. EBPO. Promoting Active Ageing in Lithuania. Prieiga per internetą: https: //www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2023/06/promoting-active-ageing-in-lithuania_b7d01648/2b4d4cfd-en.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

33. EBPO. Society at a Glance 2024: OECD Social Indicators. Prieiga per internetą: https: //www.oecd.org/en/publications/society-at-a-glance-2024_918d8db3-en/full-report/affordable-housing_1a2ec30f.html. Žiūrėta 2026-08-18.

34. EBPO. Strengthening Latvia's Housing Affordability Fund (2023). Prieiga per internetą: https: //www.oecd.org/en/publications/strengthening-latvia-s-housing-affordability-fund_84736a67-en.html. Žiūrėta 2026-08-18.

35. ES investicijų portalas. 2024–2029 m. Kauno regiono funkcinės zonos strategija. Prieiga per internetą: https: //www.esinvesticijos.lt/dokumentai/2024-2029-m-kauno-regiono-funkcines-zonos-strategija. Žiūrėta 2026-08-18.

36. ES investicijų portalas. Projektų / sutarčių sąrašas (ataskaitoje naudota socialinio būsto projektų paieška). Prieiga per internetą: https: //www.esinvesticijos.lt/sutartys. Žiūrėta 2026-08-18.

37. ES investicijų portalas. Verslo sklypo vystymas Venecijos k., Jonavos rajone. Prieiga per internetą: https: //esinvesticijos.lt/sutartys/verslo-sklypo-vystymas-venecijos-k-jonavos-rajone. Žiūrėta 2026-08-18.

38. ESPON. House for All: Access to Affordable and Quality Housing for All People. Prieiga per internetą: https: //www.espon.eu/sites/default/files/2024-08/affordable-and-quality-housing-leaflet_updated-082024.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

39. ESPON. HOUSE4ALL: European Compendium of Housing Policies. 2025-10-13. Parengta įgyvendinant ESPON projektą „HOUSE4ALL: Access to affordable and quality housing for all people“. Prieiga per internetą: https: //www.espon.eu/sites/default/files/2025-11/european-compendium-of-housing-policies.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

40. European Construction Sector Observatory. Housing affordability and sustainability in the EU. Prieiga per internetą: https: //single-market-economy.ec.europa.eu/system/files/2021-02/ecso_ar_housing_affordability_2019_0.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

41. Europos Centrinis Bankas (ECB). How big is the household housing burden? Evidence from the ECB Consumer Expectations Survey. Prieiga per internetą: https: //www.ecb.europa.eu/press/economic-bulletin/focus/2024/html/ecb.ebbox202403_03~5527657e02.en.html. Žiūrėta 2026-08-18.

42. Europos Investicijų Bankas. Czech Republic: EIB backs Prague's first affordable–housing project for public service employees. Prieiga per internetą: https: //www.eib.org/en/press/all/2025-220-eib-backs-prague-s-first-affordable-housing-project-for-public-service-employees. Žiūrėta 2026-08-18.

43. Europos Investicijų Bankas. HFA and EIB launch €400 million loan facility to boost social and affordable housing in Ireland. Prieiga per internetą: https: //www.eib.org/en/press/all/2025-412-hfa-and-eib-launch-eur400-million-loan-facility-to-boost-social-and-affordable-housing-in-ireland. Žiūrėta 2026-08-18.

44. Europos Investicijų Bankas. Opening doors for housing in Latvia. Prieiga per internetą: https: //advisory.eib.org/stories/opening-doors-for-housing-in-latvia. Žiūrėta 2026-08-18.

45. Europos Investicijų Bankas. The potential for financial instruments supporting migrant integration. Country report – Lithuania. Prieiga per internetą: https: //www.fi-compass.eu/library/market-analysis/potential-financial-instruments-supporting-migrant-integration-lithuania. Žiūrėta 2026-08-18.

46. Europos Komisija. (2025-04-01). Commission Staff Working Document: Model for Financial instruments and grants with co-financing from the EIBG and others for affordable housing. SWD(2025) 78 final. Prieiga per internetą: https: //www.fi-compass.eu/sites/default/files/publications/swd-affordable-housing-2025_en.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

47. Europos Komisija. (2025-12-16). Komunikatas Europos Parlamentui, Tarybai, Europos ekonomikos ir socialinių reikalų komitetui ir Regionų komitetui „Europos įperkamo būsto planas“ (The European Affordable Housing Plan). COM(2025) 1025 final. Prieiga per internetą: https: //eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/?uri=CELEX: 52025DC1025. Žiūrėta 2026-08-18.

48. Europos Komisija. Addressing Housing Affordability and Energy Poverty: A Dual Challenge for the EU. Prieiga per internetą: https: //publications.jrc.ec.europa.eu/repository/handle/JRC140895. Žiūrėta 2026-08-18.

49. Europos Komisija. Energy efficiency in buildings. Prieiga per internetą: https: //commission.europa.eu/system/files/2020-03/in_focus_energy_efficiency_in_buildings_en.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

50. Europos Komisija. Public consultation on the revised SGEI Decision. Prieiga per internetą: https: //competition-policy.ec.europa.eu/public-consultations/2025-sgei_en. Žiūrėta 2026-08-18.

51. Europos Komisija. Understanding the housing crisis: Staff Working Document accompanying the European Affordable Housing Plan. SWD(2025) 1053 final, 2025-12-16, CELEX 52025SC1053. Prieiga per internetą: https: //eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/? uri=CELEX: 52025SC1053. Žiūrėta 2026-08-18.

52. Europos Parlamentas. (2025). A coordinated EU approach to housing. European Parliamentary Research Service. Prieiga per internetą: https: //www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2025/767189/EPRS_BRI%282025%29767189_EN.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

53. Europos Parlamentas. Slovenia's National Recovery and Resilience Plan. Prieiga per internetą: https: //www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2022/733551/EPRS_BRI(2022)733551_EN.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

54. Eurostat. Housing in Europe – 2023 edition. Prieiga per internetą: https: //ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023. Žiūrėta 2026-08-18.

55. Eurostat. Living conditions in Europe – energy efficiency in households. Prieiga per internetą: https: //ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php? title=Living_conditions_in_Europe_-_energy_efficiency_in_households#Energy_efficiency_improvements_in_households. Žiūrėta 2026-08-18.

56. Go Vilnius. Kurti gyvenimo Lietuvoje lieka tik kas dvidešimtas užsienio studentas: kaip išlaikyti talentus, kuriuos patys ugdome. Prieiga per internetą: https: //www.govilnius.lt/visos-naujienos/lietuvoje-lieka-tik-kas-dvidesimtas-uzsienio-studentas. Žiūrėta 2026-08-18.

57. Government of Ireland. Cost Rental Homes. Prieiga per internetą: https: //www.gov.ie/en/department-of-housing-local-government-and-heritage/services/cost-rental-homes. Žiūrėta 2026-08-18.

58. Government of Ireland. Housing for All: A New Housing Plan for Ireland. Prieiga per internetą: https: //assets.gov.ie/197237/29edec3e-6664-4e62-86b2-af2e77f2f609.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

59. Government of Ireland. Local Authority Home Loan. Prieiga per internetą: https: //localauthorityhomeloan.ie/. Žiūrėta 2026-08-18.

60. Government of Ireland. Repair and Leasing Scheme (RLS). Prieiga per internetą: https: //www.gov.ie/en/department-of-housing-local-government-and-heritage/collections/overall-social-and-affordable-housin-provision. Žiūrėta 2026-08-18.

61. Government of Ireland. Social Housing Current Expenditure Programme (SHCEP). Prieiga per internetą: https: //www.gov.ie/en/department-of-housing-local-government-and-heritage/collections/overall-social-and-affordable-housing-provision. Žiūrėta 2026-08-18.

62. Haffner, M., & Heylen, K. (2011). User Costs and Housing Expenses: Towards a More Comprehensive Approach to Affordability. Housing Studies, 26(4), 593–614. DOI: 10.1080/02673037.2011.559754.

63. Housing Europe. Economics and Finance Policies. Prieiga per internetą: https: //www.housingeurope.eu/policies-shaping-housing/policies-economics-and-finance/. Žiūrėta 2026-08-18.

64. Housing Ireland. The Secure Tenancy Affordable Rental investment scheme (STAR). Prieiga per internetą: https: //housingireland.ie/the-secure-tenancy-affordable-rental-investment-scheme-star. Žiūrėta 2026-08-18.

65. Housing2030. Housing Finance Agency of Ireland. Prieiga per internetą: https: //www.housing2030.org/project/housing-finance-agency-of-ireland/. Žiūrėta 2026-08-18.

66. Idealista. What is a rental agreement with „Cedolare Secca“ in Italy? Prieiga per internetą: https: //www.idealista.it/en/news/property-for-rent-in-italy/2022/05/26/131686-what-is-a-rental-agreement-with-cedolare-secca-in-italy. Žiūrėta 2026-08-18.

67. Invest in VALMIERA. The first state–subsidized low–rent apartment buildings have been completed in Valmiera – 120 new apartments to attract specialists. Prieiga per internetą: https: //investinvalmiera.eu/the-first-state-subsidized-low-rent-apartment-buildings-have-been-completed-in-valmiera-120-new-apartments-to-attract-specialists. Žiūrėta 2026-08-18.

68. Kauno diena. Kaune – dvigubai daugiau studentų iš užsienio. Prieiga per internetą: https: //kauno.diena.lt/naujienos/lietuva/salies-pulsas/kaune-dvigubai-daugiau-studentu-uzsienio-1226960. Žiūrėta 2026-08-18.

69. Kauno miesto savivaldybė. Renovacijos. Prieiga per internetą: https: //www.kaunas.lt/renovacijos/bendra-informacija/. Žiūrėta 2026-08-18.

70. Kauno regiono plėtros taryba. Teritorinės strategijos. Prieiga per internetą: https: //kaunoregionas.lt/regiono-pletra/teritorines-strategijos/. Žiūrėta 2026-08-18.

71. Keystone Procurement. The EU Public Procurement Act: What‘s Coming, When, and What It Means for Your Organisation. Prieiga per internetą: https: //keystoneprocurement.eu/the-eu-public-procurement-act-whats-coming-when-and-what-it-means-for-your-organisation/#: ~=If%20the%20instrument%20takes%20the, into%20their%20own%20national%20legislation. Žiūrėta 2026-08-18.

72. Kvainickas, T. S. (2024-11-26). Kaip būsto prieinamumą veikia nuomos rinka? Pranešimas Lietuvos banko metinėje nekilnojamojo turto konferencijoje 2024. Lietuvos bankas. Prieiga per internetą: https: //www.lb.lt/uploads/documents/files/Kvainickas.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

73. Latvijas Sabiedriskais medijs. Funds for social housing construction approved in Latvia. Prieiga per internetą: https: //eng.lsm.lv/article/economy/economy/20.05.2025-funds-for-social-housing-construction-approved-in-latvia.a599799/. Žiūrėta 2026-08-18.

74. Latvijos Respublikos ekonomikos ministerija. Six Affordable Rental Housing Projects Being Built Across Latvia with ALTUM Support. Prieiga per internetą: https: //www.em.gov.lv/en/article/six-affordable-rental-housing-projects-being-built-across-latvia-altum-support. Žiūrėta 2026-08-18.

75. Latvijos Respublikos finansų ministerija. Experts Select Nine Highly Prepared Municipalities to Prepare Calculations for the First Lot of the Private-Public Partnership Programme Rental Housing for Latvian Professionals. Prieiga per internetą: https: //www.fm.gov.lv/en/article/experts-select-nine-highly-prepared-municipalities-prepare-calculations-first-lot-private-public-partnership-programme-rental-housing-latvian-professionals. Žiūrėta 2026-08-18.

76. Lenkijos Respublikos plėtros ir technologijų ministerija. Dodatki mieszkaniowe. Prieiga per internetą: https: //www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/dodatki-mieszkaniowe. Žiūrėta 2026-08-18.

77. Lenkijos Respublikos plėtros ir technologijų ministerija. Housing policy in Poland. Prieiga per internetą: https: //www.gov.pl/web/development-technology/housing-policy-in-poland. Žiūrėta 2026-08-18.

78. Lenkijos Respublikos plėtros ir technologijų ministerija. Klucz do mieszkania. Prieiga per internetą: https: //www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/klucz-do-mieszkania. Žiūrėta 2026-08-18.

79. Lenkijos Respublikos plėtros ir technologijų ministerija. Kupno mieszkania lub domu na rynku wtórnym bez podatku PCC. Prieiga per internetą: https: //www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/kupno-mieszkania-lub-domu-na-rynku-wtornym-bez-podatku-pcc. Žiūrėta 2026-08-18.

80. Lenkijos Respublikos plėtros ir technologijų ministerija. Pierwsze mieszkanie. Prieiga per internetą: https: //www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/pierwsze-mieszkanie. Žiūrėta 2026-08-18.

81. Lenkijos Respublikos plėtros ir technologijų ministerija. Pierwsze Mieszkanie. Prieiga per internetą: https: //www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/pierwsze-mieszkanie2. Žiūrėta 2026-08-18.

82. Lenkijos Respublikos plėtros ir technologijų ministerija. Polityka mieszkaniowa. Prieiga per internetą: https: //www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/polityka-mieszkaniowa. Žiūrėta 2026-08-18.

83. Lenkijos Respublikos plėtros ir technologijų ministerija. The initiatives taken by the Ministry. Prieiga per internetą: https: //www.gov.pl/web/development-technology/the-initiatives-taken-by-the-ministry. Žiūrėta 2026-08-18.

84. Lenkijos Respublikos plėtros ir technologijų ministerija. Utworzenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii. Prieiga per internetą: https: //www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/utworzenie-ministerstwa-rozwoju-i-technologii. Žiūrėta 2026-08-18.

85. Lietuvos bankas. 2025 metus būsto rinka užbaigė aukšta nata. Prieiga per internetą: https: //www.lb.lt/lt/naujienos/2025-metus-busto-rinka-uzbaige-auksta-nata. Žiūrėta 2026-08-18.

86. Lietuvos bankas. Būsto įperkamumo tyrimas. Teminių straipsnių serija, 2024, Nr. 54. Ataskaitoje naudotos nuorodos: https: //www.lb.lt/uploads/publications/docs/46802_ab7b2fff4b5112d245da73c470160dca.pdf; https: //www.lb.lt/lt/leidiniai/busto-iperkamumo-tyrimas. Žiūrėta 2026-08-18.

87. Lietuvos bankas. Būsto paskolos skaičiuoklė. Prieiga per internetą: https: //www.lb.lt/lt/busto-paskolos-skaiciuokle. Žiūrėta 2026-08-18.

88. Lietuvos bankas. Finansinio stabilumo apžvalga (2022 m.). 3 intarpas. Prieiga per internetą: https: //www.lb.lt/lt/leidiniai/finansinio-stabilumo-apzvalga-2022-m? html=1#_Toc105149947. Žiūrėta 2026-08-18.

89. Lietuvos bankas. Tyrimas: ilgalaikį būsto įperkamumą gerintų tvari paklausa ir lanksti pasiūla, reikia kryptingos ir bendros būsto politikos. Prieiga per internetą: https: //www.lb.lt/lt/naujienos/tyrimas-ilgalaiki-busto-iperkamuma-gerintu-tvari-paklausa-ir-lanksti-pasiula-reikia-kryptingos-ir-bendros-busto-politikos. Žiūrėta 2026-08-18.

90. Lietuvos bankas. Tyrimas: kiek turto yra sukaupę gyventojai ir kokia yra turto nelygybė Lietuvoje. Prieiga per internetą: https: //www.lb.lt/lt/naujienos/tyrimas-kiek-turto-yra-sukaupe-gyventojai-ir-kokia-yra-turto-nelygybe-lietuvoje. Žiūrėta 2026-08-18.

91. Lietuvos bankas. Vidutinė metinė infliacija (prognozė). Prieiga per internetą: https: //www.lb.lt/lt/grafikai/vidutine-metine-infliacija-prognoze. Žiūrėta 2026-08-18.

92. Lietuvos ilgalaikės renovacijos strategija. Prieiga per internetą: https: //am.lrv.lt/uploads/am/documents/files/STPD/Lietuvos%20ilgalaik%C4%97%20renovacijos%20strategija.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

93. Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija (LNTPA). Būsto įperkamumas: visuomenė pasigenda tikslingesnės Lietuvos būsto politikos. Prieiga per internetą: https: //lntpa.lt/en/news/housing-affordability-society-misses-a-more-targeted-housing-policy-in-lithuania. Žiūrėta 2026-08-18.

94. Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija (LNTPA); „Ober-Haus nekilnojamas turtas“ (rengėjas). (2024). Būsto įperkamumas Lietuvoje 2024. Prieiga per internetą: https: //lntpa.lt/wp-content/uploads/2024/06/LNTPA-bukletas-sp-2.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

95. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. Daugiabučių namų transformacijos modelis (2024). Prieiga per internetą: https: //am.lrv.lt/media/viesa/saugykla/2024/6/15xoJeO94pA.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

96. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. Socialinis klimato fondas. Prieiga per internetą: https: //am.lrv.lt/lt/veiklos-sritys-1/klimato-politika/klimato-kaita/socialinis-klimato-planas/. Žiūrėta 2026-08-18.

97. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. Studija Nacionaliniam pastatų renovacijos planui parengti [ataskaitoje naudoti studijos skaičiavimai].

98. Lietuvos Respublikos finansų ministerija. (2021-07-20). Būsto prieinamumo srities planuojamų finansinių priemonių išankstinis vertinimas. Prieiga per internetą: https: //finmin.lrv.lt/lt/es-ir-kitos-investicijos/skatinamojo-finansavimo-poreikio-vertinimai/. Žiūrėta 2026-08-18.

99. Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerija. Finansinė paskata pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms. Prieiga per internetą: https: //socmin.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/seima-ir-vaikai/finansine-paskata-pirmaji-busta-isigyjancioms-jaunoms-seimoms/#parei%C5%A1k%C4%97jai. Žiūrėta 2026-08-18.

100. Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerija. Patiriu finansinių sunkumų (piniginė socialinė parama). Prieiga per internetą: https: //socmin.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/socialine-parama-kas-man-priklauso/patiriu-finansiniu-sunkumu-pinigine-socialine-parama/#socpasalpa. Žiūrėta 2026-08-18.

101. Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerija. 2022-2030 metų regionų plėtros programa. Prieiga per internetą: https: //vrm.lrv.lt/lt/administracine-informacija/planavimo-dokumentai-2/pletros-programos/2022-2030-metu-regionu-pletros-programa/. Žiūrėta 2026-08-18.

102. Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerija. Patvirtinti regionų plėtros planai. Prieiga per internetą: https: //vrm.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/regionu-pletra/regionu-pletros-planai/patvirtinti-regionu-pletros-planai/. Žiūrėta 2026-08-18.

103. Limit na dopłaty do „Bezpiecznego kredytu“ wyczerpany. Resort pracuje nad nową formą wsparcia. Prieiga per internetą: https: //www.pap.pl/aktualnosci/limit-na-doplaty-do-bezpiecznego-kredytu-wyczerpany-resort-pracuje-nad-nowa-forma. Žiūrėta 2026-08-18.

104. Linto & Frade Dos Santos. Communication of Lease Agreements to the Tax Authority by the Tenant. Prieiga per internetą: https: //www.lfsadvogados.pt/en/knowledge/communication-of-lease-agreements-to-the-tax-authority-by-the-tenant/92/. Žiūrėta 2026-08-18.

105. Lygių galimybių kontrolieriaus tarnyba. Būsto nuomos rinka: Lietuvoje gyvenančių užsieniečių situacijos analizė (2025). Prieiga per internetą: https: //lygybe.lt/tyrimai/busto-nuomos-rinka-lietuvoje-gyvenanciu-uzsienieciu-situacijos-analize-2025/? cn-reloaded=1. Žiūrėta 2026-08-18.

106. LTG Infra. 68 km naujų Rail Baltica ruožų: sėkmingai užbaigti Kauno–Panevėžio liniją reikės bent 4 patikimų rangovų. Prieiga per internetą: https: //ltginfra.lt/naujienos/2025-05-26-68-km-nauju-rail-baltica-ruozu/. Žiūrėta 2026-08-18.

107. Mano būstas. Renovacija. Prieiga per internetą: https: //manobustas.lt/paslaugos/renovacija/. Žiūrėta 2026-08-18.

108. Ober-Haus. Butų plėtotojų investicijos susitraukė kelis kartus. Prieiga per internetą: https: //www.ober-haus.lt/butu-pletotoju-investicijos-susitrauke-kelis-kartus/. Žiūrėta 2026-08-18.

109. Ober-Haus. Kauno būsto rinka: greičiausiai šalyje augusios kainos nėra atsitiktinumas. Prieiga per internetą: https: //www.ober-haus.lt/kauno-busto-rinka-greiciausiai-salyje-augusios-kainos-nera-atsitiktinumas/. Žiūrėta 2026-08-18.

110. Participativni Bydleni. Prieiga per internetą: https: //participativnibydleni.cz/. Žiūrėta 2026-08-18.

111. Petrovič, T., & Mežnar, Š. (2015). Tenancy Law and Housing Policy in Slovenia. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. ISBN 978-83-65020-11-6.

112. Polanska V., Dominika (2014). Urban policy and the rise of gated housing in post–socialist Poland. Prieiga per internetą: https: //link.springer.com/article/10.1007/s10708-014-9532-3. Žiūrėta 2026-08-18.

113. Rail – Baltica projekto puslapis. Prieiga per internetą: https: //rail-baltica.lt/. Žiūrėta 2026-08-18.

114. RE-DWELL (Europos Sąjungos Horizon 2020 tyrėjų tinklas) ir EBPO. Measuring Housing Affordability. RE-DWELL: Research and Training for an Affordable and Sustainable Housing Europe. Prieiga per internetą: https: //www.re-dwell.eu/concept-definition/49. Žiūrėta 2026-08-18.

115. Republic of Slovenia. Housing policy. Prieiga per internetą: https: //www.gov.si/en/registries/projects/the-recovery-and-resilience-plan/about-the-recovery-and-resilience-plan/healthcare-and-social-security/housing-policy/. Žiūrėta 2026-08-18.

116. Residential Tenancies Board. Who we are. Prieiga per internetą: https: //rtb.ie/about/what-we-do/who-we-are/. Žiūrėta 2026-08-18.

117. Revenue – Irish Tax and Customs. Rent Tax Credit. Prieiga per internetą: https: //www.revenue.ie/en/personal-tax-credits-reliefs-and-exemptions/land-and-property/rent-credit/index.aspx. Žiūrėta 2026-08-18.

118. Revenue – Irish Tax and Customs. Residential Zoned Land Tax (RZLT). Prieiga per internetą: https: //www.revenue.ie/en/property/rzlt/index.aspx. Žiūrėta 2026-08-18.

119. RISE Lietuva. Prieiga per internetą: https: //riseproject.lt. Žiūrėta 2026-08-18.

120. RRA. Counting the costs when purchasing a 25-year or older building – part 1. Prieiga per internetą: https: //www.rracapital.com/insights/counting-the-costs-when-purchasing-a-25-year-or-older-building-part-1. Žiūrėta 2026-08-18.

121. Sendi, R. Slovenias informal private rented sector. Theoretical and Empirical Researches in Urban Management, 2015, 10(4).

122. Shepherd, E. (2021). Ideology and institutional change: The case of the English National Planning Policy Framework. Planning Theory & Practice, 22(4), 519–536. DOI: 10.1080/14649357.2021.1942528. [Ataskaitoje prie šio straipsnio buvo pateikta nuoroda į 2024 m. National Planning Policy Framework dokumentą; ji nėra šio straipsnio bibliografinė nuoroda ir šiame sąraše pašalinta.]

123. Spinter tyrimai, UAB. Tyrimas atskleidė, kad daugiau nei pusei Lietuvos gyventojų pagrindinis prestižinio būsto kriterijus – vieta. Prieiga per internetą: https: //spinter.lt/tyrimas-atskleide-kad-daugiau-nei-pusei-lietuvos-gyventoju-pagrindinis-prestizinio-busto-kriterijus-vieta. Žiūrėta 2026-08-18.

124. Spinter tyrimai, UAB. Tyrimas parodė, apie kokį būstą svajoja lietuviai: kaina svarbi vis mažiau. Prieiga per internetą: https: //spinter.lt/tyrimas-parode-apie-koki-busta-svajoja-lietuviai-kaina-svarbi-vis-maziau/. Žiūrėta 2026-08-18.

125. Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad. Housing Fund of Republic of Slovenia, Public Fund. Prieiga per internetą: https: //ssrs.si/eng/. Žiūrėta 2026-08-18.

126. STRATA. Finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms veiksmingumo vertinimas (2022 m.). Vyriausybės strateginės analizės centras. Prieiga per internetą: https: //strata.gov.lt/wp-content/uploads/2024/01/Finansines-paskatos-pirmaji-busta-isigyjancioms-jaunoms-seimoms-veiksmingumo-vertinimas.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

127. Sustainable Energy Authority of Ireland. Warmer Homes Scheme. Prieiga per internetą: https: //www.seai.ie/grants/home-energy-grants/fully-funded-upgrades-for-eligible-homes. Žiūrėta 2026-08-18.

128. Tauragės regiono plėtros taryba. Funkcinės zonos strategija. Prieiga per internetą: https: //tauragesregionas.lt/planavimo-dokumentai/funkcines-zonos-strategija/. Žiūrėta 2026-08-18.

129. Valiutos. Būsto paskolos skaičiuoklė. Prieiga per internetą: https: //valiutos.com/skaiciuokles/busto-paskola. Žiūrėta 2026-08-18.

130. Valstybės kontrolė. Ar užtikrinamas būsto prieinamumas mažas pajamas gaunantiems gyventojams. Valstybinio audito ataskaita, 2017-03-03 Nr. VA-P-30-1-4.

131. Valstybės kontrolė. Savivaldybių nekilnojamojo turto valdymas (2020).

132. Valstybės kontrolė. UAB Būsto paskolų draudimas: abejotinas veiklos tęstinumas. Prieiga per internetą: https: //www.valstybeskontrole.lt/LT/Post/14457/valstybes-kontrole-uab-busto-paskolu-draudimas-veiklos-testinumas-abejotinas. Žiūrėta 2026-08-18.

133. Valstybinis investicijų paramos fondas. Dostupné nájemní bydlení. Prieiga per internetą: https: //sfpi.cz/dostupne-bydleni/. Žiūrėta 2026-08-18.

134. Valsts nekustamie īpašumi (VNĪ). Affordable Housing for Latvian Professionals. Prieiga per internetą: https: //www.vni.lv/en/projects/affordable-housing-for-latvian-professionals. Žiūrėta 2026-08-18.

135. Valsts nekustamie īpašumi (VNĪ). Plans to build up to 2266 rental housing units for professionals in sectors of national and regional importance in Latvia by 2030. Prieiga per internetą: https: //www.vni.lv/en/news/plans-

to-build-up-to-2266-rental-housing-units-for-professionals-in-sectors-of-national-and-regional-importance-in-latvia-by-2030. Žiūrėta 2026-08-18.

136. Verslo žinios, Institucinė būsto nuoma 2026 m.: atsargesni vertinimai ir aiški plėtros kryptis. Prieiga per internetą: https: //www.vz.lt/statyba-ir-nt/2026/01/08/institucine-busto-nuoma-2026-m-atsargesni-vertinimai-ir-aiski-pletros-kryptis-578660. Žiūrėta 2026-08-18.

137. Vilniaus miesto būstas. Būsto nuomos kompensacija. Prieiga per internetą: https: //www.vmb.lt/busto-nuomos-kompensacija/. Žiūrėta 2026-08-18.

138. Vilniaus miesto savivaldybė. 2024–2029 m. Vilniaus miesto tvarios plėtros strategija. Prieiga per internetą: https: //vilnius.lt/savivaldybe/finansai-ir-turtas/20242029-m-vilniaus-miesto-tvarios-pletros-strategija. Žiūrėta 2026-08-18.

139. Vilniaus miesto savivaldybė. Vilnius tapo pirmuoju miestu Lietuvoje, išbandysiančiu tarptautinę Būstas pirma programą benamystei mažinti. Prieiga per internetą: https: //vilnius.lt/naujienos/vilnius-tapo-pirmuoju-miestu-lietuvoje-isbandysianciu-tarptautine-bustas-pirma-programa-benamystei-mazinti. Žiūrėta 2026-08-18.

140. Vilniaus rajono savivaldybė. Informacija jaunoms šeimoms, pageidaujančioms pasinaudoti finansine paskata, įsigyjant pirmąjį būstą Vilniaus rajono regione. Prieiga per internetą: https: //vrsa.lt/informacija-jaunoms-seimoms-pageidaujancioms-pasinaudoti-finansine-paskata-isigyjant-pirmaji-busta-vilniaus-rajono-regione/562. Žiūrėta 2026-08-18.

141. Zore, M. (2025). Does Income Inequality Affect Housing Affordability? Evidence From OECD Countries. HAL Working Papers, hal-04986182. Prieiga per internetą: https: //hal.science/hal-04986182. Žiūrėta 2026-08-18.

142. Žmonių su negalia teisių stebėsenos komisija. Universalaus dizaino principų reglamentavimas ir praktika. Prieiga per internetą: https: //lygybe.lt/wp-content/uploads/2025/04/universalaus-dizaino-principu-reglamentavimas-ir-praktika-2025.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

4. Statistikos, registrų ir kiti duomenų šaltiniai

1. Airbnb; Booking.com. Trumpalaikio apgyvendinimo pasiūlos duomenys. Paieškos data: 2026-02-11; paieškos teritorija: Lietuvos Respublika; apgyvendinimo tipas: visi.

2. Aruodas.lt. Nekilnojamojo turto skelbimų duomenys. Filtrai: butai ir namai; pardavimui ir nuomai; visų savivaldybių lygiu. Žiūrėta 2025-10-09.

3. Czech Statistical Office. Prices of real estate. Czech Statistical Office database. Prieiga per internetą: https: //csu.gov.cz/prices-of-real-estate? pocet=10&start=0&podskupiny=014&razeni=-datumVydani. Žiūrėta 2026-08-18.

4. Europos Centrinis Bankas (ECB). HICP Inflation rate – Total – Annual rate of change, Euro area, Monthly. ECB Data Portal, series HICP.M.U2.N.000000.4D0.ANR. Prieiga per internetą: https: //data.ecb.europa.eu/data/datasets/HICP/HICP.M.U2.N.000000.4D0.ANR. Žiūrėta 2026-08-18.

5. Eurostat. (2024). EU-SILC Housing Space Indicator – Methodological Guidelines. Eurostat metadata. Prieiga per internetą: https: //ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/ilc_hcmp_h_esms.htm. Žiūrėta 2026-08-18.

6. Eurostat. Arrears on utility bills. Eurostat Data Browser, duomenų rinkinys ilc_mdes07. Prieiga per internetą: https: //ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_mdes07/default/table. Žiūrėta 2026-08-18.

7. Eurostat. Assumptions for fertility rates by age and type of projection. Prieiga per internetą: https: //ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/454c9762-1e32-4406-8852-154ba24e611d? lang=en&createdAt=2025-10-02T11: 06: 11Z. Žiūrėta 2026-08-18.

8. Eurostat. Assumptions for net migration by age, sex and type of projection. Prieiga per internetą: https: //ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/a670e169-c7eb-485f-8f6a-fff614de133f? lang=en&createdAt=2025-10-02T11: 34: 14Z. Žiūrėta 2026-08-18.

9. Eurostat. Disaggregated final energy consumption in households – quantities. Eurostat Data Browser, duomenų rinkinys nrg_d_hhq. Prieiga per internetą: https: //ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nrg_d_hhq__custom_19989787/default/table. Žiūrėta 2026-08-18.

10. Eurostat. Energy consumption in households. Eurostat Statistics Explained. Prieiga per internetą: https: //ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php? title=Energy_consumption_in_households. Žiūrėta 2026-08-18.

11. Eurostat. Gini coefficient of equivalised disposable income. Eurostat Data Browser, duomenų rinkinys tessi190. Prieiga per internetą: https: //ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tessi190/default/table? lang=en. Žiūrėta 2026-08-18.

12. Eurostat. Glossary: Household social statistics. Ataskaitoje naudotos nuorodos: https: //ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/SEPDF/cache/3485.pdf; https: //ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/SEPDF/cache/3283.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

13. Eurostat. Glossary: Housing cost overburden rate. Eurostat Statistics Explained. Prieiga per internetą: https: //ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php? title=Glossary: Housing_cost_overburden_rate. Žiūrėta 2026-08-18.

14. Eurostat. Glossary: Overcrowding rate. Eurostat Statistics Explained. Prieiga per internetą: https: //ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php? title=Glossary: Overcrowding_rate. Žiūrėta 2026-08-18.

15. Eurostat. House sales statistics. Eurostat Statistics Explained. Prieiga per internetą: https: //ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php? title=House_sales_statistics. Žiūrėta 2026-08-18.

16. Eurostat. Housing cost overburden rate by age, sex and poverty status. Eurostat Data Browser, duomenų rinkinys ilc_lvho07a. Prieiga per internetą: https: //ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho07a/default/table? lang=en. Žiūrėta 2026-08-18.

17. Eurostat. Housing price statistics – house price index. Eurostat Statistics Explained. Prieiga per internetą: https: //ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php? title=Housing_price_statistics_-_house_price_index. Žiūrėta 2026-08-18.

18. Eurostat. Inability to keep home adequately warm. Eurostat Data Browser, duomenų rinkinys ilc_mdes01. Prieiga per internetą: https: //ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_MDES01/default/table? lang=en. Žiūrėta 2026-08-18.

19. Eurostat. Income quintile share ratio S80/S20 for disposable income by sex and age group. Prieiga per internetą: https: //ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/7b303a30-e279-4549-aa57-a90207d6be62? lang=en&createdAt=2025-10-23T12: 27: 30Z. Žiūrėta 2026-08-18.

20. Eurostat. Living conditions in Europe – housing. Eurostat Statistics Explained. Prieiga per internetą: https: //ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php? title=Living_conditions_in_Europe_-_housing. Žiūrėta 2026-08-18.

21. Eurostat. Population on 1st January by age, sex and type of projection. Prieiga per internetą: https: //ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/da9bf0d6-e5e8-4d42-a879-500de40e0ce6? lang=en&createdAt=2025-10-02T10: 54: 04Z. Žiūrėta 2026-08-18.

22. Eurostat. Standardised house price-to-income ratio – annual data. Eurostat Data Browser, duomenų rinkinys tipsho60. Prieiga per internetą: https: //ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tipsho60__custom_19917831/default/table. Žiūrėta 2026-08-18.

23. Eurostat. Total population living in a dwelling with a leaking roof, damp walls, floors or foundation, or rot in window frames or floor. Eurostat Data Browser, duomenų rinkinys ilc_mdho01. Prieiga per internetą: https: //ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_MDHO01/default/table. Žiūrėta 2026-08-18.

24. Lietuvos bankas. Pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksas. Prieiga per internetą: https: //www.lb.lt/lt/pasikartojanciu-sandoriu-busto-kainu-indeksas? ff=1&date_interval%5Bfrom%5D=2006-01&date_interval%5Bto%5D=2026-03&PSBKI_TERITORIJA%5B%5D=LT0&PSBKI_TERITORIJA%5B%5D=LT1&PSBKI_TERITORIJA%5B%5D=LT2&PSBKI_TERITORIJA%5B%5D=LT3&PSBKI_TERITORIJA%5B%5D=LTZ2&PSBKI_RODIKLIS%5B%5D=PSBKA&PSBKI_RODIKLIS%5B%5D=PSBKI. Žiūrėta 2026-08-18.

25. Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerija. Neįgaliųjų reikmėms pritaikytų būstų dalis, palyginti su visais sąlygas atitinkančiais prašymais pritaikyti būstą neįgaliesiems. SADM vieša Qlik duomenų švieslentė. Prieiga per internetą: https: //qlik-public.socmin.lt/sense/app/3b7d2f59-5a02-4f21-87aa-e92332d457d7/sheet/4dc8db21-cd1c-4e1e-80e4-adc10f1be814/state/analysis. Žiūrėta 2026-08-18.

26. Nord Pool. Day-ahead electricity prices, delivery area LT (ataskaitoje naudota dinaminė kainų duomenų užklausa). Prieiga per internetą: https: //data.nordpoolgroup.com/auction/day-ahead/prices? deliveryDate=latest&currency=EUR&aggregation=DeliveryPeriod&deliveryAreas=LT, AT

27. Smart Continent Management Institute UAB. Būsto prieinamumo indekso (BPI) švieslentė (Power BI), vertinimo darbo produktas.

28. Smart Continent Management Institute UAB. Savivaldybės gyvenamojo būsto fondo duomenų surinkties apklausa, atlikta Vertinimo metu. Vykdymo laikotarpis: 2025-10-13–2026-03-23; atsakė 43 iš 60 Lietuvos savivaldybių.

29. Socialinės paramos informacinė sistema. Skurdo mažinimas. Pagalba. Būstas. SADM vieša Qlik duomenų švieslentė. Prieiga per internetą: https: //qlik-public.socmin.lt/sense/app/3b7d2f59-5a02-4f21-87aa-e92332d457d7/sheet/5e83052e-3183-4e3b-9da2-2be2f98853d3/state/analysis. Žiūrėta 2026-08-18.

30. Socialinės paramos šeimai informacinės sistemos (SPIS) duomenys.

31. Statybos sektoriaus vystymo agentūra (SSVA). SLD išdavimo statistika pagal kiekį ir vėlavimus. Prieiga per internetą: https: //maps.planuojustatau.lt/portal/apps/dashboards/bf0a8816c4644f518454f85f7c1d80ed. Žiūrėta 2026-08-18.

32. Statybos sektoriaus vystymo agentūra (SSVA). SLD iteracijų statistika pagal iteracijų skaičių. Prieiga per internetą: https: //maps.planuojustatau.lt/portal/apps/dashboards/38d5331de3f1447c9b7d0b9578aa262c. Žiūrėta 2026-08-18.

33. Trading Economics. Slovenia Home Ownership Rate. Prieiga per internetą: https: //tradingeconomics.com/slovenia/home-ownership-rate. Žiūrėta 2026-08-18.

34. Valstybės duomenų agentūra. 2021 m. gyventojų ir būstų surašymo duomenys.

35. Valstybės duomenų agentūra. Asmenys gyvenantys perpildytais laikomuose būstuose. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=6db3fd2f-43b6-4e03-8301-fac967e2716e. Žiūrėta 2026-08-18.

36. Valstybės duomenų agentūra. Asmenys, susiduriantys su būsto ir gyvenamosios aplinkos problemomis. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=23d50080-e626-4738-af5e-a1672d4b3b03. Žiūrėta 2026-08-18.

37. Valstybės duomenų agentūra. Asmenų pasiskirstymas pagal būsto problemų, su kuriomis susiduria namų ūkis, skaičių. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=db02ae62-ff53-4c75-97e3-becb18f6f8ca. Žiūrėta 2026-08-18.

38. Valstybės duomenų agentūra. Baigtų statyti būstų skaičius. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=dcefb6cf-0794-4125-ad6a-7ec87546fe4e. Žiūrėta 2026-08-18.

39. Valstybės duomenų agentūra. Bendrasis gimstamumo rodiklis. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=efe2d2f4-3df6-4bf1-b4ed-28790b820632. Žiūrėta 2026-08-18.

40. Valstybės duomenų agentūra. Būsto pirkimo–pardavimo vidutinės kainos. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=2eddd15b-435c-4a0f-ad24-ac9fa41ddfac. Žiūrėta 2026-08-18.

41. Valstybės duomenų agentūra. Būstų plotas metų pabaigoje. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=2984d461-2a81-4337-9ad1-54b47b5f413d. Žiūrėta 2026-08-18.

42. Valstybės duomenų agentūra. Būstų skaičius metų pabaigoje.. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Ataskaitoje naudotos nuorodos: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=95cdb4ba-92fd-4d25-acba-aad5d2a5ca2c; https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=4ba24451-ff51-4d83-9249-4e206f88348b. Žiūrėta 2026-08-18.

43. Valstybės duomenų agentūra. Darbo užmokestis (mėnesinis).. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Ataskaitoje naudotos nuorodos: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=d61a8b2e-a2df-44e6-a8e1-df6fcb7ba28d; https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=83e7901e-d5fb-4602-a2d7-ff1fcc2297ec#/. Žiūrėta 2026-08-18.

44. Valstybės duomenų agentūra. Demografinės senatvės koeficientas metų pradžioje. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=fbee7084-03a9-42c8-9d88-88b8c742cf3c. Žiūrėta 2026-08-18.

45. Valstybės duomenų agentūra. Disponuojamųjų pajamų dalis, skirta būstui išlaikyti. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=98636570-7c11-42a8-833b-96918ebe8956#/. Žiūrėta 2026-08-18.

46. Valstybės duomenų agentūra. Emigrantai. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=e593a956-7b46-4a45-af68-6d2125743fa4. Žiūrėta 2026-08-18.

47. Valstybės duomenų agentūra. Energijos balansas. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=9b6d15e7-5f79-47da-9662-443bf4a80e5b#/. Žiūrėta 2026-08-18.

48. Valstybės duomenų agentūra. Gimstamumo rodiklis pagal motinos amžių. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=29b4fece-3f7a-4b17-80dd-48dfb61505cb. Žiūrėta 2026-08-18.

49. Valstybės duomenų agentūra. Gyventojų amžiaus struktūra metų pradžioje. Prognozė. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=3c0020c4-214e-4de8-ab66-8151a8c950ba. Žiūrėta 2026-08-18.

50. Valstybės duomenų agentūra. Gyventojų užimtumo statistinio tyrimo metodika, patvirtinta Valstybės duomenų agentūros generalinio direktoriaus 2024-09-24 įsakymu Nr. DĮ-188. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/documents/10180/12705768/Gyventoj%C5%B3_u%C5%BEimtumo_statistinio_tyrimo_metodika_2024-09.pdf. Žiūrėta 2026-08-18.

51. Valstybės duomenų agentūra. Gyventojų vidaus migracija. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Ataskaitoje naudotos nuorodos: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=fa7ad2e7-d98a-4465-b6ef-e12f2feb2c96; https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=2c952c62-7035-43d3-b614-fd59ab2602ed; https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=26e96aad-5e56-4a93-9ac9-873201092415. Žiūrėta 2026-08-18.

52. Valstybės duomenų agentūra. Gyvi gimę kūdikiai santuokos neįregistravusiems tėvams. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=abe3ae38-b748-49ce-aed1-15758af5a406. Žiūrėta 2026-08-18.

53. Valstybės duomenų agentūra. Ilgalaikio nedarbo lygis. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Ataskaitoje naudotos nuorodos: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=4019ca7a-dc55-49d5-90cd-0b6de6bc365b; https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=4019ca7a-dc55-49d-90cd-0b6de6bc365b. Žiūrėta 2026-08-18.

54. Valstybės duomenų agentūra. Imigrantai. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=5dd699ea-031d-4b1d-81d3-2137e40e9c80. Žiūrėta 2026-08-18.

55. Valstybės duomenų agentūra. Išlaidų būstui išlaikyti našta namų ūkiams. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=520da70d-e85e-44ea-b0a1-f08509cd89ca. Žiūrėta 2026-08-18.

56. Valstybės duomenų agentūra. Išlaikomo amžiaus žmonių koeficientas metų pradžioje. Prognozė. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=d9c9fe7a-995d-4b96-8867-c0fc4002c4c6. Žiūrėta 2026-08-18.

57. Valstybės duomenų agentūra. Įprastinių būstų skaičius. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=8ca4be76-ebed-44da-83d3-49a3a9b2966c. Žiūrėta 2026-08-18.

58. Valstybės duomenų agentūra. Kuro ir energijos suvartojimo namų ūkiuose kryptys. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize? indicator=S1R104#/. Žiūrėta 2026-08-18.

59. Valstybės duomenų agentūra. Leista statyti gyvenamųjų pastatų. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=73dd54e3-8d58-47ba-a80c-9a134f08babe. Žiūrėta 2026-08-18.

60. Valstybės duomenų agentūra. Lietuvos gyventojai (2023 m. leidimas). Tarptautinė migracija. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lietuvos-gyventojai-2023/gyventoju-migracija/tarptautine-migracija. Žiūrėta 2026-08-18.

61. Valstybės duomenų agentūra. Medianinis gyventojų amžius metų pradžioje. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=f246703a-550b-4668-a5ac-b79b88b78cae. Žiūrėta 2026-08-18.

62. Valstybės duomenų agentūra. Medianinis gyventojų amžius metų pradžioje. Prognozė. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=c2d14dc4-cebd-4555-b5f1-3333751657b6. Žiūrėta 2026-08-18.

63. Valstybės duomenų agentūra. Namų ūkių išlaidos energijai. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=49ab610e-190a-45ef-8cb8-7dfc7a2a2ec0. Žiūrėta 2026-08-18.

64. Valstybės duomenų agentūra. Namų ūkių pajamos ir gyvenimo sąlygos. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/namu-ukiu-pajamos-ir-gyvenimo-salygos. Žiūrėta 2026-08-18.

65. Valstybės duomenų agentūra. Namų ūkių pajamų Gini koeficientas. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=5af0ec9f-0353-4998-9fd5-bc57466141b9. Žiūrėta 2026-08-18.

66. Valstybės duomenų agentūra. Namų ūkių skaičius. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=b0581202-fb10-4e5c-8b33-e72ef6ffb8d6. Žiūrėta 2026-08-18.

67. Valstybės duomenų agentūra. Namų ūkių vidutinis dydis. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=265dda4b-6829-4706-9a7d-58370c2dd046. Žiūrėta 2026-08-18.

68. Valstybės duomenų agentūra. Naudingasis plotas, tenkantis vienam gyventojui. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=a5da2731-d725-4b3e-9265-af3c15203fee#/. Žiūrėta 2026-08-18.

69. Valstybės duomenų agentūra. Nedarbo lygis. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=d3125898-9cf2-41ff-bbea-5af7081985a0. Žiūrėta 2026-08-18.

70. Valstybės duomenų agentūra. Neto migracija. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=794ec51b-3903-4e07-975e-bb1efa1adb0b. Žiūrėta 2026-08-18.

71. Valstybės duomenų agentūra. Neto tarptautinė migracija. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=ff66c9f8-0b93-4aaf-a10e-2c316afa138f. Žiūrėta 2026-08-18.

72. Valstybės duomenų agentūra. Neto tarptautinė migracija. Prognozė. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=54f94bef-4b82-408b-8abb-e782a1708c. Žiūrėta 2026-08-18.

73. Valstybės duomenų agentūra. Neto vidaus migracija. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=570916fd-69d8-43b8-8dc7-11c68d85005d. Žiūrėta 2026-08-18.

74. Valstybės duomenų agentūra. Pajamų ir gyvenimo sąlygų (PGS) statistinis tyrimas. Tyrimo aprašas. Prieiga per internetą: https: //vda.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/duomenu-rinkimas/duomenu-rinkimas-is-gyventoju/aprasymai/. Žiūrėta 2026-08-18.

75. Valstybės duomenų agentūra. Pajamų pasiskirstymo koeficientas S80/S20. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=77c7ce2e-96b8-4816-9609-a3480483094b. Žiūrėta 2026-08-18.

76. Valstybės duomenų agentūra. Pradėtų statyti būstų skaičius. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=b33d0ce0-11a3-4670-a1da-3624601e7588. Žiūrėta 2026-08-18.

77. Valstybės duomenų agentūra. Skurdo rizikos lygis. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=d9936fb5-f978-49d3-8a5e-8da0af950ad2. Žiūrėta 2026-08-18.

78. Valstybės duomenų agentūra. Statyba. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/verslas-lietuvoje-2021/statyba. Žiūrėta 2026-08-18.

79. Valstybės duomenų agentūra. Tradicinių būstų, turinčių patogumus, skaičius. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=b3226659-2cc2-4261-9012-c3be42f992fc. Žiūrėta 2026-08-18.

80. Valstybės duomenų agentūra. Užimtumo lygis. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=ab513785-5bc5-46ad-9459-5b8d5b035886. Žiūrėta 2026-08-18.

81. Valstybės duomenų agentūra. Vidutinė metinė infliacija, apskaičiuota pagal VKI. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=bb6da139-98e3-4026-954b-c3137be22410. Žiūrėta 2026-08-18.

82. Valstybės duomenų agentūra. Vidutinė metinė infliacija. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=4fce7944-1f8b-47b3-ae49-b5130292ee9f. Žiūrėta 2026-08-18.

83. Valstybės duomenų agentūra. Vidutinė tikėtina gyvenimo trukmė. Prognozė. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=d6fe02bf-2bb8-4883-82df-c06f35dec300. Žiūrėta 2026-08-18.

84. Valstybės duomenų agentūra. Vidutinio darbuotojų skaičiaus pasiskirstymas ir vidutinis mėnesinis darbo užmokestis. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/archyvas-temines-lenteles-verslo-struktura-ir-finansai. Žiūrėta 2026-08-18.

85. Valstybės duomenų agentūra. Vidutinis būstų dydis. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/lt/statistiniu-rodikliu-analize? hash=47ae5bb2-e85d-466c-aeac-46bd4a4b52d7#/. Žiūrėta 2026-08-18.

86. Valstybės duomenų agentūra. Vidutinis mėnesinis darbo užmokestis. Oficialiosios statistikos portalas (OSP). Prieiga per internetą: https: //osp.stat.gov.lt/verslas-lietuvoje-2023/vdu. Žiūrėta 2026-08-18.

87. Valstybės įmonė Registrų centras. Nekilnojamojo turto registro (NTR) duomenys.

88. Valstybės įmonė Registrų centras. Patalpų paskirčių klasifikatoriaus metodologija.