

JAUNŲ ŠEIMŲ BŪSTO PROBLEMA IR DARBO JĖGOS JUDĖJIMAS

Daiva Jurevičienė

Socialinių mokslų daktarė
Vilniaus universiteto
Ekonomikos fakulteto
Finansų katedra
Saulėtekio al. 9, LT-2040 Vilnius
Tel.: (+370 620) 7 14 24
El. paštas: daivajur@hotmail.com

Straipsnyje nagrinėjama būsto finansavimo ir jaunimo emigracijos problemų sąsaja. Palyginus būsto finansavimo struktūras Europos valstybėse ir Lietuvoje, analizuojamas komercinių bankų ir Vyriausybės vaidmuo sprendžiant jaunimo apsirūpinimo būstu problemas. Straipsnis parengtas remiantis rinkos ekspertų ataskaitomis, Lietuvos būsto finansavimo programų nuostatomis, Mokesčių inspekcijos pateiktais duomenimis apie gyventojus, pasinaudojusius taikomomis mokesčių lengvatomis, ir kitais statistiniais Lietuvos darbo biržos, Statistikos departamento ir Lietuvos banko duomenimis.

Pagrindiniai žodžiai: jaunimo emigracija, kreditavimas, valstybės parama būstui įsigyti, nuosavas ir socialinis būstas.

ĮVADAS

Laisvas darbuotojų judėjimas – viena iš keturių laisvių, kurias užtikrina Europos Sąjungos (ES) sutartis. Tačiau atsiradus galimybei išvykti į kitas šalis, nuo pat Nepriklausomybės paskelbimo legaliais ir nelegaliais būdais emigruojančiųjų trumpam ar visam laikui Lietuvos gyventojų nemažėja. Nors tikslios oficialios statistikos apie išvykusius asmenis nėra, akivaizdu, kad viena iš mažėjančio nedarbo priežasčių yra gyventojų emigracija. Apie darbo jėgos mažėjimo problemą darbdaviai kalba jau ne pirmus metus. Lietuvos darbo biržos duomenimis, per 2006 metus teritorinėse darbo biržose įregistruota 109,6 tūkst. laisvų darbo vie-

tų neterminuotam darbui. Tai 7,6 proc. daugiau negu praėjusiais metais per tą patį laikotarpį (Lietuvos darbo birža, 2007).

Tarptautiniam darbo jėgos judėjimui turi poveikį daugybė priežasčių, tačiau viena iš pagrindinių – ekonominiai motyvai. Kalbant apie išvažiuojančių amžių pažymėtina, kad esant visoms kitoms sąlygoms lygioms, jauni žmonės išvyksta dažniau. Tai lemia ne tik didesnė jaunimo prisitaikymo prie pasikeitusių sąlygų galimybė; dažnai jauni žmonės išvyksta, dar neterėdami šeimos, jei vyksta su šeima, tada stengiasi pakeisti gyvenimo aplinką, kol vaikai maži, kad šie galėtų baigti mokslus svečioje šalyje. Svarbu yra ir turimas emigruojančiųjų tur-

tas ar gaunamos pajamos – tai migraciją stabdantys veiksniai (R. Matiušaitytė, 2003).

Kadangi šiuo metu būtent žmogiškasis kapitalas, o ne mašinos, įrengimai ar gamybinės atsargos yra konkurencingumo, ekonominio augimo ir veiksmingumo kertinis akmuo, tikslinga analizuoti, kokie veiksniai labiausiai turi įtakos pasirenkant gyvenamąją vietą. Mokslininkai skiria tokias pagrindines žmogiškojo kapitalo išlaidas: švietimui, sveikatos apsaugai, gyvenamosioms sąlygoms gerinti, mobilumui ir migracijai (K. Makkonel, S. Brius, 1992).

Per pastaruosius metus Lietuvoje nemažai dėmesio skiriama tiek emigracijos problemoms (R. Matiušaitytė, 2003 ir kt.), tiek būsto sistemos analizei (V. Aukščiušas, 2001 ir kt. bei įvairios studijos), tačiau šiame darbe būsto finansavimo sistemos tobulinimas siejamas su galimu jaunimo emigracijos mažinimu.

Gyvenamojo būsto įsigijimo finansavimas yra svarbus visuomenės finansinės struktūros elementas. Palyginti su namų ūkių vidutinėmis pajamomis, būsto pirkimas – tai didžiulė ir dažnai didžiausia asmens gyvenimo investicija, todėl labai svarbu, kaip ši investicija finansuojama. Efektyvus gyvenamojo būsto įsigijimo finansavimas gali turėti įtakos norimo įsigyti būsto paklausos ir potencialios būsto pasiūlos atitikčiai, kartu didinant visuomenės gerovę.

Darbo tikslas – išanalizuoti galimybes tobulinant būsto įsigijimo finansavimą daryti įtaką jaunimui įsitvirtinti Lietuvos darbo rinkoje.

BŪSTO FINANSAVIMO STRUKTŪRA

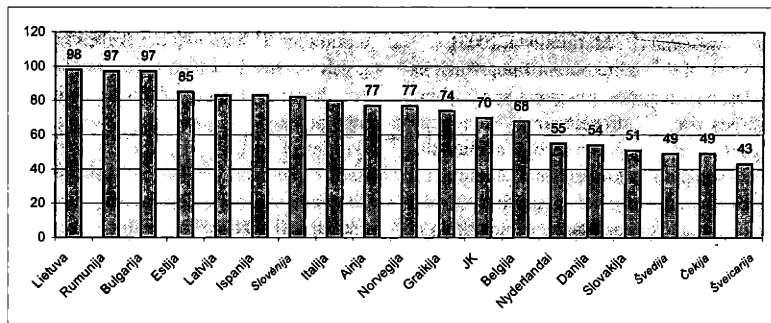
Ekonomistai skiria kelis pagrindinius būsto sektoriaus bruožus. Visų pirma, būsto rinka turi tiesioginę įtaką darbo jėgos kainai. Todėl būtina rasti priemones, kurios galėtų mažinti būsto kainą ir sumažintų spaudimą didinti atlyginimus. Galimybė rasti tinkamą būstą apsaugo

ir nuo laikino darbo netekimo padarinių. Jeigu praradus darbą tenka persikelti į kitą būstą, gali sumažėti socialinis darbuotojo statusas, o kartu ir jo galimybės rasti ne prastesnį darbą nei anksčiau. Dar vienas svarbus būsto sektoriaus bruožas – darbo jėgos mobilumas. Esant finansiškai prieinamo būsto pasiūlai, ekonominį nuosmukį išgyvenančių regionų gyventojai gali vykti ieškoti darbo kitur. Tačiau toks mobilumas galimas tik kai būsto kainos yra pakankamai mažos, kad jį galėtų išsinuomotuoti atvykėliai. Ir galiausiai būsto problema gali turėti įtakos ir visos šalies ekonomikos stabilumui. Dideli būsto rinkos svyravimai turi poveikį ir kitų ekonomikos sektorių raidai. Stabilius būsto kainos daro teigiamą poveikį ir kitų prekių bei paslaugų paklausos stabilumui. Taigi būsto rinkos stabilumas turi didelį poveikį visai šalies ekonomikai.

Kalbant apie būsto finansavimo struktūrą skiriamos dvi pagrindinės formos: nuosavas būstas ir socialinis būstas. Kartais į atskirą grupę išskiriama kooperatinė nuosavybė, tačiau ir šiuo atveju būstas priklauso tam tikrai šeimai.

Europos ekonomikos komisija atliko Europos Sąjungos šalių būsto struktūros analizę ir nustatė, kad ES naujokių gyventojų būstas daugiau nei 90 proc. priklauso privačiam ūkiui, o Vakarų Europos šalyse ir Šiaurės Amerikoje šis rodiklis vidutiniškai yra 60–70 proc. ir labai retai viršija 80 proc. (Economic Commission for Europe/United Nations, 2005).

Lietuvoje 98 proc. būsto nuosavybės teisė priklauso gyventojams ir tai aukščiausias rodiklis ne tik ES, bet ir tarp kitų Rytų Europos valstybių. Tai lėmė penkiolika metų vykęs spartus anksčiau valstybei priklausančio būsto privatizavimas. Šis procesas – būdingas visoms pokomunistinėms valstybėms, tačiau kai kurios šalys, pavyzdžiui, Rusija, Čekija ir Lenkija, išsaugojo ir bendrosios būsto struktūros ženklią socialinio būsto dalį.



1 pav. Nuosavą būstą turinčių gyventojų dalis 2001–2004 metais, proc.

Šaltinis: Economic Commission for Europe/United Nations (2005).

Kalbant apie tokios būsto struktūros padarinius, būtina pabrėžti, kad per Nepriklausomybės metus užaugo nauja karta, kuri neturėjo ir negalėjo turėti galimybės įsigyti būstą visuotinės privatizacijos metu, ši karta dabar ateina į būsto rinką, taigi dabartinio jaunimo pradinės būsto įsigijimo sąlygos yra kitokios, jie turi vienintelę galimybę – pirkti būstą rinkos kainomis. Pavyzdžiui, JAV daugiau nei 75 proc. amerikiečių iki 45 metų tampa namų savininkais (M. E. Edwards, 2001).

Specialistų teigimu, turi būti keturios ekonominės sąlygos, kad atsigauntų būsto sektoriaus finansavimas rinkos priemonėmis (B. M. Renaud, 1996), tai:

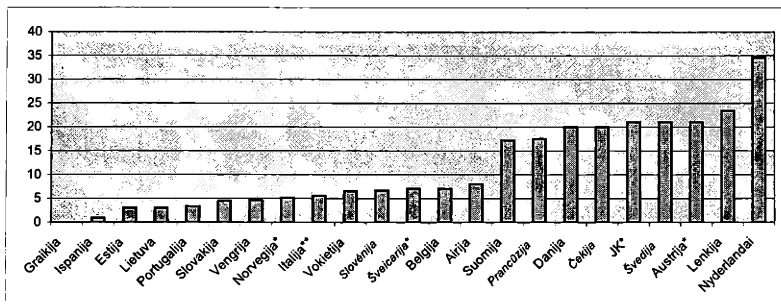
- ekonomikos augimas,
- infliacijos mažėjimas,
- nusistovėjęs realus darbo užmokestis,
- daugumos gyventojų supratimas apie stabilų darbą.

Socialinio būsto poreikis ir pasiūla Vakarų Europos valstybėse atsirado dar dvidešimtojo amžiaus pradžioje, tačiau tik po Antrojo pasaulinio karo, kai vyriausybės įtaka būsto srityje daugumoje Vakarų valstybių sustiprėjo, socialinio būsto svarba padidėjo. Iš pradžių vi-

suomenės lėšomis buvo atstatomi karo metu sugriauti namai ir statomi nauji, siekiant patenkinti gyventojų aprūpinimo būstu poreikį. Vėliau vyriausybė nukreipė savo dėmesį į būsto kokybės gerinimą ir renovaciją. Tačiau nuo 1975 metų daugumoje šalių vyriausybės išlaidos socialiniam būstui sumažėjo, o per pastaruosius penkiolika metų vyriausybės investicijos būstui buvo perorientuotos teikti paramą silpniausioms socialiniu ir ekonominiu atžvilgiu grupėms (United Nations, 2006). Nepaisant to, kaip matyti iš 2 pav., socialinio būsto dalis Vakarų šalyse vis dar didelė.

Dauguma Vakarų Europos valstybių socialinio būsto nuomą pripažįsta svarbiu instrumentu, aprūpinant gyventojus gyvenamoju būstu, greta socialinių išmokų sistemos. Kaip matyti iš 2 pav., Lietuvoje socialiniam būstui skiriama nedaug dėmesio, o tai turi įtakos jaunų ir mažai apmokamų darbuotojų emigracijai į tas šalis, kurios suteikia galimybę gyventojams rinktis: pirkti nuosavą būstą ar nuomotis jį iš valstybės.

Nors apie socialinio būsto plėtros svarbą jau buvo kalbama ir anksčiau (Lietuvos būsto strategija, 2002 ir kt.), tačiau, praėjus beveik penkeriems metams, padėtis nepasikeitė.



2 pav. Bendrosios būsto pasiūlos socialinio būsto nuomos dalis 2000 m., proc.

Šaltinis: Šiame paveiksle pateiktų duomenų pagrindinis šaltinis – „Housing Statistics in the European Union 2004, Edited by National Board of Housing, Building and Planning, Sweden and Ministry for Regional Development of the Czech Republic“. Tačiau pateikta informacija nėra apskaičiuota pagal vienodą metodiką. Žvaigždute pažymėti duomenys gauti iš nurodytų valstybių atsakingų institucijų, dviem žvaigždutėmis pažymėti Italijos duomenys, gauti iš kitų tarptautinių šaltinių. Kai kurių šalių duomenys rodo, kokia būsto dalis yra išnuomota, kitų – bendrą gyvenamojo būsto plotą. Be to, skiriasi ir sąvokos „gyvenamojo būsto socialinė nuoma“ apibrėžimas. Nepaisant to, pateiktus duomenis galima teigti esant pakankamai statistiškai palyginamus.

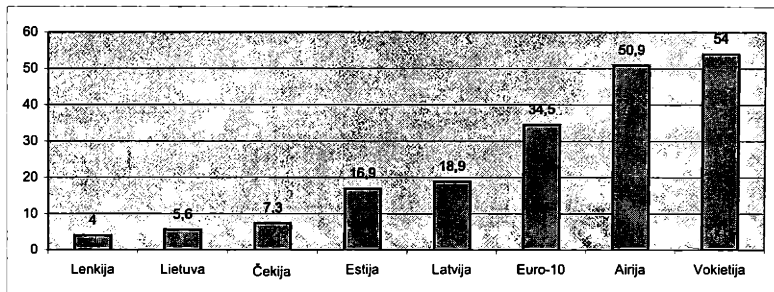
Socialinio būsto nuoma gali būti ir svarbus ekonominis svirtas, skatinantis tokių socialiniu atžvilgiu svarbių specialybių (mokytojų, slaugytojų ar policininkų) darbuotojų skaičiaus didėjimą, t. y. tų specialybių, kurių darbuotojų atlyginimai yra santykiškai nedideli, mokami iš biudžeto lėšų ir kurios yra būtinos normaliai valstybei gyvuoti. Be abejonės, socialinio būsto pasiūla gali būti ir svarbia jaunimo aprūpinimo gyvenamosiomis patalpomis priemone. Socialinio būsto pasiūla galėtų pagerinti ir studentų gyvenimo sąlygas, studentai galėtų daugiau būsto nuomai skirtų pinigų naudoti kitoms reikmėms (knygoms, kompiuteriams ir kt.).

LIETUVOJE TEIKIAMŲ KOMERCINIŲ BŪSTO PASKOLŲ SĄLYGŲ ANALIZĖ

Pastaraisiais metais sparčiai didėja komercinių bankų išduodamų paskolų rinka. Tai lemia keletas priežasčių:

- bankų stambėjimas, užsienio kapitalo atėjimas į Lietuvos finansų rinką, kartu pigesnių kreditinių išteklių pasiūla;
- Lietuvos banko reikalavimų komercinių bankų privalomosioms atsargoms sumažinimas taip pat išlaisvino iki tol išaldytus kreditinius išteklius;
- kelerius metus iš eilės didėjantis šalies BVP ir gyventojų pajamų didėjimas;
- didėjant kreditiniams ištekliams ir mažėjant potencialių klientų, bankai taiko mažesnius reikalavimus, vertindami klientų finansines galimybes ir įkeičiamo turto vertės ir paskolos santykio proporcijas;
- gana mažas gyventojų paskolų naudojimo procentas, palyginti su kitomis šalimis, ir kt.

Palyginus būsto paskolų ir BVP santykį procentais kai kuriose ES šalyse, matyti, kad Lietuva pagal šį rodiklį lenkia tik Lenkiją, o nuo ES vidurkio skiriasi daugiau nei šešis kartus



3 pav. Būsto paskolų portfelio ir BVP santykis 2004 metais, proc.

Šaltinis: AB DnBNord, 2005.

(3 pav.), tai reiškia, kad būsto paskolų rinka Lietuvoje dar nėra pakankamai išnaudota.

Bankai, kovodami dėl klientų, pakeitė nemažai kreditavimo sąlygų. Didieji Lietuvos bankai suteikia paskolas būstui iki 40 metų (tai beveik ilgiausias terminas palyginti su kitomis šalimis, dar pasitaiko būsto paskolų terminai iki 50 metų); nuo 2005 metų panaikintas ribojimas, kad paskolos termino pabaigoje klientas negali būti vyresnis nei 65 metų, tačiau vyresniems klientams taikomos didesnės palūkanų normos (siekiant kompensuoti galimą kredito riziką). Net jeigu bankas pasirašo sutartį 40-čiai metų, paskolos marža nesikeis visą paskolos terminą.

Norėdamas gauti paskolą būstui, klientas turi turėti nuolatinės pajamas (bankui pristato pajamas patvirtinančius dokumentus, o bankas dar papildomai tikrina duomenis „Sodros“ duomenų bazėje), o nuo jų dydžio ir įkeičiamo turto vertės priklauso paskolos dydis.

Be to, visada būsto paskolos yra užtikrinamos perkamo turto įkeitimu, o jei klientas nori gauti didesnę paskolą nei įkeičiamo (išigyjamo) turto vertė, bankai reikalauja papildomo (kito) turto įkeitimo.

Kitos sąlygos įvairiuose bankuose gali skirti, tačiau esant šiuolaikinei konkurencijai didelių skirtumų nėra. Visada rizikingesnės paskolos yra kompensuojamos didesnėmis palūkanų normomis. Pastaruoju metu būsto paskolų palūkanų normos yra apie 5 proc., tačiau, didėjant bazinėms palūkanų normoms, prognozuojamas ir būsto paskolų palūkanų normų didėjimas.

Nors bankas „Snoras“ nėra būsto paskolų lyderis, tačiau šiuo metu tai vienintelis bankas, siūlantis studentams – kaip specifinei klientų grupei – būsto paskolas (AB bankas „Snoras“, 2006). Tokias paskolas gali gauti antro ir aukštesnių kursų studentai; paskolos suma – iki 70 000 litų, bet ne daugiau kaip 70 proc. perkamo buto vertės, arba 50 proc. perkamo namo vertės, arba iki 100 proc. perkamo būsto vertės, įkeitus kitą turtą; paskolos grąžinimo terminas 25 metai, pradėdant grąžinti praėjus vieneriems metams po studijų pabaigos, bet ne vėliau kaip 5 metai nuo paskolos gavimo, palūkanas mokant nuo paskolos suteikimo dienos (t. y. studijuojant, kas mėnesį reikėtų mokėti po 233 litus, jei palūkanų norma bus 4 proc. didžiausios sumos).

Kalbant apie bankų teikiamų paskolų sąlygas, būtina paminėti paskolos ir įkeičiamo turto

santyki, taip pat palūkanų normas. Jau keleri metai finansų ekspertai įspėja, kad konkurencinėje kovoje bankai, liberalizuodami sąlygas, gali susidurti su didesne kredito rizika. Didieji bankai dabar siūlo savo klientams paskolas iki 100 proc. įkeičiamo turto vertės ir dar papildomai vartojamą paskolą būstui įrengti, jeigu kliento (šeimos) pajamos yra pakankamos. Akivaizdu, kad tokią riziką bankai prisiima tikėdamiesi, kad ir toliau būsto kainos didės.

Be to, būtina paminėti, kad perkamų (indėlių) ir parduodamų (paskolų) pinigų kainos skirtumas Lietuvoje yra labai mažas – vidutiniškai vos 2,41 procentinio punkto (Lietuvos bankas (toliau – LB), 2006), o būsto paskolų – nesiekia 1 procentinio punkto (AB DnBNord, 2006). O tai reiškia, kad maržos sąskaita mažinti paskolų palūkanų normų nėra galimybių.

Nepaisant minėtų nuolat gerėjančių kreditavimo sąlygų ir santykiškai mažų palūkanų normų, jauniems žmonėms sunku gauti paskolas. Viena iš pagrindinių priežasčių – nepalaujamai didėjančios būsto kainos. Nors pastaraisiais metais vyksta sparti būstų statyba, pasirodo, kad 1990–2001 metais pastatytas būstas Lietuvoje sudarė tik 7 proc. visos būsto rinkos (M. Norris, P. Shiels, 2004), o, atsižvelgiant į taikomus kreditavimo reikalavimus ilgalaikėms paskoloms, naujesnės statybos būstai yra paklausiausi.

Žinoma, didžiausias kainų šuolis ir didžiausios kainos yra Vilniuje. Paskutinį dešimtmetį įmonės ir verslas sutelktas sostinėje, o tai lėmė ir nepalaujamą būsto kainų didėjimą. Be to, jaunimas, baigęs mokslus, retai grįžta į savo gimtąjį miestą, stengiasi įsikurti sostinėje dėl didesnės darbo pasiūlos ar galimybės gauti kvalifikuotesnį, įdomesnį darbą. O tai, be abejonės, taip pat prisidėjo prie didesnio būsto kainų augimo sostinėje.

Todėl net ir siūlomos išskirtinės jauniems žmonėms būsto įsigijimo finansavimo sąlygos –

„Snoro“ banke 70 000 litų – negali išspręsti problemos, nes mažiausia naujo būsto su daline apdaila vieno kv. m kaina Vilniuje – apie 3000 Lt (už tokią sumą galima įsigyti 33,33 kv. m ploto, jeigu turi susitaukęs 30 000 Lt).

Bankai, būdami pelno siekiančios organizacijos, negali rizikuoti savo ir savo indėlininkų lėšomis. **Bankai gali dalyvauti tik kaip lėšų šaltinis, o riziką būtina dalytis.**

Norėdama sustabdyti šį procesą, tam tikrų įsipareigojimų privalo prisiimti ir Vyriausybė (galėtų garantuoti visų jaunų žmonių gaunamas paskolas, pavyzdžiui, kompensuodama UAB Būsto paskolų draudimas (toliau – BPD) visą draudimo įmoką be išlygų).

Valstybės parama būsto kreditų gavėjams

Išnagrinęjus užsienio šalių patirtį, verta paminėti, kad kitų valstybių vyriausybės stengiasi nedalyvauti tiesiogiai subsidijuojant paskolų gavėjus. Vakarų Europos šalių vyriausybės daug dėmesio skiria ne lengvatoms nuosavam būstui įsigyti, o socialinio būsto plėtrai, taip suteikdamos galimybių jaunimui, kaip ir kitoms mažas pajamas gaunantiems grupėms, išsinuomoti kokybišką ir santykiškai pigų būstą (United Nations, 2006).

Atskirai Lietuvos Vyriausybė ar vyriausybėnė institucija būsto paskolų gyventojams nesuteikia, tačiau nuo 1999 metų veikia Vyriausybės įsteigta kreditų draudimo bendrovė – UAB BPD, kuri draudžia tiek valstybės remiamas, tiek paprastas komercines būsto paskolas.

Lietuvoje įgyvendinamas programos, padedančias spręsti būsto problemas, galima suskirstyti į tokias kategorijas:

- Valstybės parama būstui įsigyti.
- Būsto paskolų draudimas.
- Piniginė parama mažas pajamas turintiems šeimoms.

- Hipotekinė bankininkystė.
- Savivaldybių teikiamas socialinis būstas.

Nė viena iš šių programų nėra tiesiogiai skirta spręsti jaunimo apsirūpinimo būstu problema, tačiau pirmosios trys apima ir jaunų šeimų kreditavimo sąlygų palengvinimą, priskirdama jaunas šeimas prie socialiai remtinų kategorijos.

Įvairios rėmimo programos vyravo nuo pat Nepriklausomybės atkūrimo. Pirmasis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas buvo priimtas 1991 metais dėl lengvatų statant būstą, o 1992 metais pasirašytas Lietuvos Respublikos gyventojų apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis įstatymas, kuris nustatė piliečių apsirūpinimo būstu būdus, valstybės teikiamą paramą ir jos panaudojimo tvarką. Tačiau jaunoms šeimoms ypatingų sąlygų nebuvo numatyta, tik šeimos, kurių abu sutuoktiniai buvo ne vyresni kaip 30 metų ir turėjo du ir daugiau vaikų, galėjo pasinaudoti pirmumo teise prieš kitus piliečius, turinčius teisę į valstybės paramą (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. nutarimas Nr. 101). Vėliau sąlygos kiek pakeistos (Vyriausybės 1997 m. spalio 23 d. nutarimas Nr. 1162) ir įsigaliojo nuo 1998 metų. Pagal iki 2003 m. sausio 1 d. galiojusią Gyventojų apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis įstatymo redakciją, norint gauti kreditą lengvatinėmis sąlygomis, savivaldybėse buvo sudaromos trys eilės, remiantis kategoriniais duomenimis. Jaunos šeimos, kurių abu sutuoktiniai ne vyresni kaip 35 metų ir atitiko vieną iš bendrų kriterijų, buvo įrašomos į trečiąją eilę.

Kreditas lengvatinėmis sąlygomis suteikiamas iš komercinių bankų kreditinių išteklių, o rinkos ir lengvatinių palūkanų skirtumas dengiamas iš valstybės biudžeto lėšų, skiriamų valstybės paramai gauti. Eilių sąrašai – vieši ir savivaldybė buvo atsakinga už kasmetinį eilių sąrašų atnaujinimą ir eilių pirmumo nustatymą. Tačiau minėti kreditai nebeišduodami, o vals-

tybės įsipareigojimai dėl išduotų kreditų išlika iki 2012 metų.

Pagal galiojantį 2002 m. lapkričio 12 d. Lietuvos Respublikos gyventojų apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis įstatymą ir 2003 m. gegužės 28 d. nutarimą Nr. 670 „Dėl valstybės remiamų būsto kreditų teikimo tvarkos patvirtinimo“ valstybės parama būstui įsigyti teikiama šeimoms, taip pat asmenims, sulaukusiems 18 metų (šeimai atstovauja vienas iš sutuoktinių).

Valstybės parama – tai iš valstybės biudžeto lėšų būsto kredito draudimo įmokos ar jos dalies apmokėjimas arba subsidijos būsto kredito daliai padengti suteikimas. Tačiau Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme numatytas teikiamos paramos ribojimas. Visų pirma, parama teikiama tik tiems asmenims (šeimoms), jeigu jų vienerių metų turtas ir pajamos prieš paramos suteikimą neviršija tam tikrų nustatytų dydžių. Be to, valstybės remiama būsto kredito suma neturėjo būti didesnė kaip 120 tūkst. litų arba ekvivalentas kita valiuta – asmeniui be šeimos ar 240 tūkst. litų arba ekvivalentas kita valiuta – dviejų ir daugiau asmenų (Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas 2004, Nr. 270; 2006, Nr. 198).

Valstybės remiami būsto kreditai, kurie kredito gavėjo pageidavimu suteikiami mokant mažesnę už banko nustatytą pradinį įnašą, turi būti apdrausti UAB BPD. Jaunoms šeimoms, kuriose kiekvienas iš sutuoktinių yra ne vyresnis kaip 35 metai, atitinkančioms kitus nurodytus reikalavimus, valstybė Finansavimo programos lėšomis apmoka visą būsto kredito draudimo įmoką ar jos dalį, kurios dydį nustato Finansų ministerija (toliau – FM), tačiau, įmokos dalis turi būti ne mažesnė kaip 50 proc. apskaičiuotos įmokos sumos.

Jaunoms šeimoms, auginančioms vieną ar daugiau vaikų, padengiama 10 proc. suteikto kredito (ar kredito likučio) sumos.

1 lentelė. Valstybės paramos sąlygų palyginimas (taikytų ir jaunimui) 1992–2006 metais

Valstybės paramos būstui įsigyti programos	Lengvatiniai būsto kreditai*		Valstybės remiami būsto kreditai, išduodami nuo 2003 m.
	Pavestas valdyti turtas iki 1998 m., neišskiriant kreditų jaunimui	Kreditai, išduodami iš komercinių bankų kreditinių išteklių nuo 1998 m.	
Palūkanų subsidija	Taikomos lengvatinės palūkanos (5 proc.), socialiai remtini asmenys pagal Lietuvos Respublikos gyventojų apsirūpinimą gyvenamosiomis patalpomis įstatymą visai nemoka palūkanų	1. Kompensuoja 6 proc. metinių palūkanų pirmąją kredito sutartyje nustatytą termino pusę, bet ne ilgiau kaip 10 m., už kredito sutartis, sudarytas 2001 m. 2. Kompensuoja 5 proc. metinių palūkanų už kreditus litais ir 3 proc. metinių palūkanų už kreditus užsienio valiuta pirmąją paskolos sutartyje nustatytą termino pusę, bet ne ilgiau kaip 10 m., už kredito sutartis, sudarytas 2002 m.	Netaikoma
Kredito (dalies) subsidija	Socialiai remtiniems asmenims pagal atitinkamas grupes dengiama 20 proc. ir 10 proc. kredito (kredito dalies) suma	Jaunoms šeimoms kredito subsidija netaikoma	Jaunoms šeimoms, auginančioms vieną ar daugiau vaikų (įvaikių) – padengiama 10 proc. suteikto kredito (ar kredito likučio) sumos
Būsto paskolų draudimo įmokos subsidija	Netaikoma, nes nebuvo BPD	Visi kreditai privalėjo būti apdrausti būsto paskolų draudimu, valstybė kompensavo iki 2001 m. liepos mėn. 100 proc., vėliau 50 proc. draudimo įmokos	Tik tuo atveju, jeigu kreditas apdraustas būsto paskolų draudimu, valstybė kompensuoja ne mažiau kaip 50 proc. draudimo įmokos

Šaltinis: Sudaryta autorės, remiantis atitinkamais įstatymais.

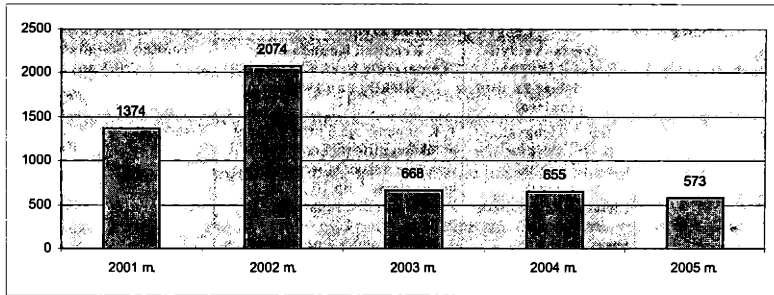
* lengvatiniai būsto kreditai dabar bankuose nebeišduodami. Sudaryta autorės, remiantis atitinkamais įstatymais.

Lyginamoji valstybės paramos būstui įsigyti taikytų programų, pagal kurias suteikiamos lengvatos ir jaunoms šeimoms, analizė pateikiama 1 lentelėje.

UAB BPD turi savo nustatytus reikalavimus draudžiamiems kreditams, t. y. klientų mokumui įvertinti, pavyzdžiui, Vilniaus mieste trijų asmenų šeimai minimali suma pragyventi turi likti 1200 litų mėnesiui, taip pat būsto kredito kartu su palūkanomis ir kitais finansiniais įsipareigojimais mėnesio mokėjimai negali viršyti 50 proc.* šeimos mėnesio pajamų, ir reikalavimus perkamam būstui, t. y. draudimo su-

ma, kuria draudžiamas būsto kreditas, kartu ir perkamo būsto vertė (ar kaina) negali būti didesnė nei 600 000 litų (UAB BPD, 2007).

Apibendrinus išdėstytą informaciją, jeigu trijų asmenų šeimos pajamos per mėnesį yra 2666 litų (maksimalios remtinų šeimų pajamos), o Vilniaus mieste trijų asmenų šeimai minimali suma pragyventi turi likti 1200 litų mėnesiui, tada kredito dengimo išlaidoms bei turto draudimo įmokai (o tai nustatyta Hipotekos įstatymo) šeima gali skirti ne daugiau kaip 1466 litus per mėnesį, jeigu neturi kitų finansinių įsipareigojimų (o maisto, būsto iš-



4 pav. Šeimos (asmenys), pasinaudojusios viena iš valstybės paramos būstui įsigyti formų

Šaltinis: Sudaryta autorės, remiantis Statistikos departamento duomenimis.

*Palyginti galima paminėti, kad iki 1985 m. Australijoje šis rodiklis negalėjo viršyti 25 proc. šeimos maitintojo pajamų, o dabar įmoka už būsto paskolą sudaro apie 38,4 proc. visų šeimos gaunamų mėnesio pajamų (M. Pusey, 2007).

laikymo, mokslo ir kitoms išlaidoms lieka po 400 litų asmeniui).

Norint įvertinti buvusių ir esamų lengvatinių sąlygų įtaką jaunimo įsigyjamam būstui, tikslinga analizuoti duomenis apie jaunas šeimas, gavusias valstybės paramą būsto kreditams 2001–2005 metais. Naujoji valstybės remiama būsto finansavimo sistema nėra populiarė (žr. 4 pav.).

Reikia paminėti, kad pateikti 2001–2002 metų duomenys – tai lengvatinėmis sąlygomis išduoti kreditai trečioje eilėje esančioms šeimoms (t. y. jaunoms šeimoms, kurių abu su-tuoktiniai buvo iki 35 metų). 2003–2005 metais yra įtrauktos šeimos, kurioms buvo taikoma 10 proc. suteikto kredito subsidija (t. y. jaunos šeimos, auginančios vaikus).

Lyginant visas minėtas lengvatinio būsto kreditavimo programas, matyti, kad, įvedus ribojimus paskutinėje (galiojančioje nuo 2003 m.) programoje ne remiamam plotui, o būsto kainai, ir per tą laikotarpį gerokai padidėjus būsto kainoms rinkoje, žmonių, galinčių pasinau-doti parama, sumažėjo, tai patvirtina 4 pav. pa-

teikti duomenys. Be to, paskutinėje programoje buvo nustatyta ir didžiausių šeimos metinių pajamų ir turimo turto riba, nuo kurios valstybės parama nebeteikiama, o tai dar labiau sumažino jaunų šeimų, galinčių gauti paramą, skaičių dėl pastaruosiu metu vyraujančio atlyginimų ir turto rinkos vertės didėjimo.

Nustatyti ribojimai galiojančioje valstybės remiamoje būsto kreditavimo programoje ne-suteikia galimybės jaunimui pasinaudoti gali-ma parama. Nors valstybė numato jaunoms šeimoms tam tikrą paramą apsirūpinant būstu, akivaizdu, kad esama programa yra ne-veiksminga.

BŪSTO PALŪKANŲ KOMPENSAVIMO SISTEMOS ANALIZĖ

Įsigaliojus Gyventojų pajamų mokesčio (toliau – GPM) įstatymui 2003 metais, kiekvienas būsto paskolą turintis pilietis, deklaruojantis per metus gautas pajamas, gali susigrąžinti dalį per metus sumokėto pajamų mokesčio: valstybė

2 lentelė. Būsto palūkanų kompensavimo ir lengvatinių būsto kreditų programų panašumai ir skirtumai

Panašumai	Skirtumai
1. Abi programos turi tą patį tikslą	1. Būsto palūkanų kompensavimas yra mažesnis, palyginti su lengvatinių būsto kreditų palūkanomis, subsidija
2. Abiejų programų subsidijos teikiamos per tam tikrą laiką	2. Namų ūkiai gauna naudos iš būsto palūkanų kompensavimo tik po to, kai kiekvienais metais yra deklaruojami mokesčiai. O lengvatinių būsto kreditų gavėjai palūkanų subsidijos negaudavo tiesiogiai, nes FM šią subsidiją pervedavo kiekvieną kalendorinį ketvirtį kreditą suteikusiems bankui, o bankas ją skirdavo palūkanoms dengti
	3. Būsto palūkanų kompensavimas nėra skirtas kuriai nors gyventojų grupei, o yra prieinamas kiekvienam mokesčius mokančiam gyventojui, skirtingai nuo lengvatinių būsto kreditų, kai palūkanų subsidiją gaudavo tik žmonės, turintys teisę į valstybės paramą ir stovintys eilėje šiai paramai gauti

Šaltinis: Sudaryta autorės.

jam kompensuoja mokamas palūkanas. Taip valstybė tikisi tiesiogiai daryti įtaką būsto finansavimo plėtrai. Pagal minėtą GPM įstatymą, apskaičiuojant pajamų mokesčių, iš metinių pajamų yra atimama sumokėtų palūkanų už kreditą būstui įsigyti suma ir kredito gavėjui grąžinama atitinkama sumokėta pajamų mokesčio dalis. Galima sakyti, kad ši programa pakeitė lengvatinių būsto kreditų programą, kai buvo subsidijuojama palūkanų dalis. Pagrindinis būsto palūkanų kompensavimo tikslas – kad būsto nuosavybė taptų prieinama namų ūkiams, kurie kitaip nepajėgtų įsigyti būsto, ir apskritai remti būsto nuosavybę ir plėsti būsto kreditų rinką. To paties tikslo siekė ir lengvatinių būsto kreditų programa. Kartais būsto palūkanų kompensavimas apibūdinamas kaip lengvatinių būsto kreditų programos pakaitalas, tačiau tarp šių programų yra daugiau skirtumų nei panašumų (2 lentelė).

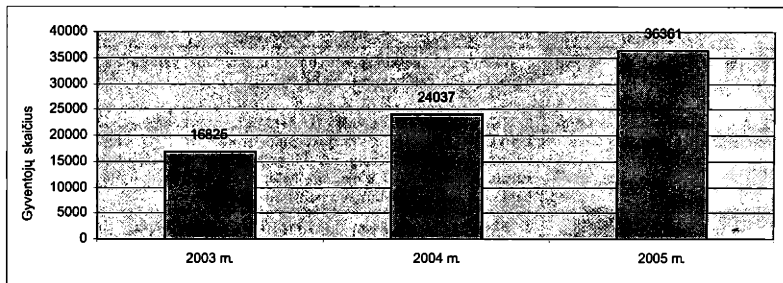
Viena iš priežasčių, kodėl buvo atsisakyta lengvatinių būsto kreditų programos būsto palūkanų kompensavimo labui, yra ta, kad pirmoji sukuria didelį ilgalaikį valstybės biudžeto lėšų ateities įsipareigojimą – finansų institucijos iki 2012 metų už lengvatinius būsto kredi-

tus litais reikalaus 6 proc. ir 5 proc. metinių palūkanų, už kreditus užsienio valiuta – 3 proc. metinių palūkanų. Pagal Aplinkos apsaugos ministerijos apskaičiavimus, jeigu palūkanų subsidijos būtų tęsiamos toliau, iki 2008 metų šie valstybės biudžeto įsipareigojimai galėtų padidėti iki 100 mln. litų (Urbanistikos institutas ir Laisvosios rinkos institutas, 2002).

Pagal Valstybinės mokesčių inspekcijos (toliau – VMI) pateiktus duomenis apie gyventojus, deklaravusius savo pajamas ir pretendavusius į pajamų mokesčio lengvatą, galima nustatyti GPM įstatymo poveikį jaunimo įsigyjamam būstui. Šie duomenys atitinka iš trečiųjų šaltinių gautą informaciją, t. y. eliminuotos sumos, kurios neatitiko gyventojų deklaruotų ir kredito institucijų pateiktų duomenų.

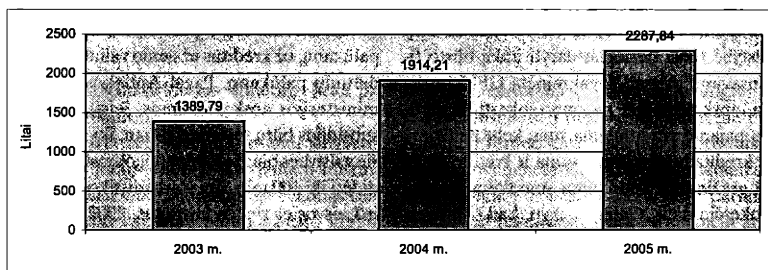
Matyti, kad gyventojų, kurių amžius iki 35 metų, deklaravusių apie palūkanų už būstą sumokėjimą, skaičius per 2003–2005 metus didėjo po 50–60 proc. kasmet. Tačiau šis skaičius apima visus jaunos šalies piliečius, nesvarbu, jie gavo valstybės subsidiją ar ne.

Kiek vidutiniškai vienas gyventojas iki 35 metų 2003–2005 metais sumokėjo už būsto paskolas palūkanų bankui, vaizduojama 6 pa-



5 pav. Asmenys, deklaruoję VMI pajamas, gavę pajamų mokesčio lengvatą už sumokėtas būsto paskolų palūkanas iki 35 metų, 2003–2005 metais

Šaltinis: Sudaryta autorės, remiantis VMI duomenimis



6 pav. Vidutiniškai vieno gyventojų, iki 35 metų, sumokėtos palūkanos bankui už būsto paskolas 2003–2005 metais

Šaltinis: Sudaryta autorės, remiantis VMI duomenimis

veiksle, t. y. šia suma buvo sumažinamos jaunų žmonių apmokestinamosios pajamos. Lietuvos banko duomenimis, per analizuojamąjį laikotarpį palūkanų norma už būsto paskolas mažėjo, o tai reiškia, kad didėjo paskolų suma, išduodama vienam gyventojui. Tokį išduodamų paskolų apimtį vienam asmeniui didėjimą lėmė ne tik didėjančios būsto paskolų gavėjų skaičius, bet ir didėjančios būsto kainos.

Išanalizavus pateiktus duomenis matyti, kad, nepaisant didėjančių būsto kainų, pasikeitus valstybės paramos tvarkai 2003 metais, jau-

nimui (iki 35 m.) suteiktų paskolų suma būstui nemažėjo, o valstybės teikiama parama būsto kreditams labai sumažėjo – nuo 2074 asmenų 2002 metais iki 574 asmenų 2005 metais, t. y. 3,6 karto per trejus metus (žr. 4 pav.).

Nors nėra duomenų apie šeimų (atskirų žmonių), gavusių būsto kreditus per pastaruosius trejus metus, skaičių (nes tokios informacijos niekas nekaupia), akivaizdu, kad VMI pateikti duomenys apie didėjančias sumokėtas bankams palūkanų sumas susiję ne tik su didėjančiu būsto paskolų gavėjų skaičiumi, bet

ir su padidėjusiomis būsto kainomis (t. y. būstui įsigyti išduodamais didesniais kreditais). Valstybės paramos ženklų sumažėjimą lėmė galiojantys, 2003 metais patvirtinti ribojimai asmenų, pretenduojančių į valstybės paramą, gaunamoms pajamoms ir turimam turtui.

Europos Komisijos ir Jungtinių Tautų pateiktoje ataskaitoje apie įvairių valstybių būsto kreditavimo rinką (Economic commission for Europe /United Nations, 2005) pažymėta, kad nė viena iš jų netaiko ypatingų sąlygų tikslinei jaunimo grupei, jaunimas priskiriamas prie mažas pajamas gaunančių gyventojų ir greitai pagyvenusių žmonių jiems siūloma socialinio būsto nuoma.

Būtina pabrėžti, kad gali būti ir komercinio, ir socialinio būsto nuoma. Pastaroji paprastai būna pigesnė. Svarbiausias klausimas, kurį kelia ES narės, – socialinio būsto kokybės gerinimas, kad jis atitiktų visus higienos, ekologiško ir patogumo reikalavimus.

Nors Lietuvoje socialinio būsto nuoma jau seniai įtvirtinta įstatymais, tačiau, kaip buvo minėta, bendros būsto pasiūlos socialinio būsto nuomos dalis yra visiškai nedidelė. Kaip alternatyva socialiniam būstui Lietuvoje naudojamos valstybės išmokos socialiai remtiniams asmenims (Economic commission for Europe/United Nations, 2005).

IŠVADOS

1. Dabar bankų siūlomos būsto kreditavimo sąlygos Lietuvoje yra labai palankios klientų atžvilgiu (40 m. paskolos terminas, mažiausia tarp šalių kaimynių banko palūkanų marža – būsto paskoloms nesiekia 1 procentinio punkto).

2. Bankų sektorius neįaučia kreditinių lėšų stygiaus, o būsto kreditų palūkanos yra gana nedidelės ir priklauso nuo euro zonos palūkanų normų lygio.

3. Pagrindinis veiksnys, trukdantis sparčiau plėsti būsto kreditavimo rinką, – nepalaujamas būsto kainų didėjimas.

4. Kadangi Lietuvoje daugiau kaip 98 proc. būsto nuosavybės teise priklauso gyventojams ir tai aukščiausias rodiklis ne tik ES, bet ir tarp kitų Rytų Europos valstybių, svarbu plėsti socialinio būsto dalį rinkoje.

Siekiant sustabdyti darbo jėgos migraciją ir skatinti išvykusiųjų įsikūrimą (grįžimą), Lietuvoje siūloma taikyti toliau išvardytas priemones, kurių galėtų imtis Vyriausybė, tačiau ne visų vienu metu, nes kai kurie iš pateiktų siūlymų yra nesuderinami.

SIŪLYMAI

1. Tikslinga naudoti vienodas priemones, kurios būtų taikomos tiek jaunoms, tiek visoms mažas pajamas gaunantiems šeimoms (nors tarp pateiktųjų siūlymų yra nurodytos priemonės, skirtos konkrečiai jaunimo grupei).

2. Atsižvelgdama į tai, kad didžiausios būsto kainos yra Vilniuje, Vyriausybė turėtų vykdyti programą, skatinančią kurti (perkelti) darbo vietas į mažesnius miestus, kuriuose būsto kainos yra kur kas mažesnės. Prie šių priemonių būtų galima priskirti verslo įmonėms taikomas mokesčių ar kitokias lengvatas (nenaudojamų savivaldybių patalpų panauda ar pan.).

3. Plėsti socialinio būsto fondą, didinti jo bendros būsto pasiūlos dalį, gerinti socialinio būsto kokybę, plotą vienam gyventojui ir įstatymu užtikrinti teisę juo naudotis neribotą laiką bei padidinti nuomininko turtui ir pajamoms taikomus ribojimus, atsižvelgiant į nekilnojamojo turto kainų didėjimą, t. y. nenukolti nuo atlyginimų ir būsto kainų dinamikos rinkoje.

4. Vykdyti Vyriausybės programą, remiant svarbių specialybių (mokytojų, policininkų, slaugytojų) jaunųjų specialistų įsikūrimą tie-

sioginiu Vyriausybės finansavimu arba suteikiant Vyriausybės garantijas bankams už jų gaunamas paskolas bei nedelsiant aprūpinant tokius specialistus socialiniu būstu (nuoma).

5. Remti darbdavius, finansuojančius tarpybinio (įmonėms priklausančio) būsto statybą, pvz., suteikti tam tikrą Vyriausybės ar savivaldybių paramą (gali būti garantijomis), pritaikyti pelno mokesčio lengvatą.

6. Peržiūrėti valstybės remiamų būsto kreditų norminiuose dokumentuose numatytus ribojimus pajamoms, turimam turtui ir įsigyjamam remtinam būstui, atsižvelgiant į nekilnojamojo turto kainų didėjimą, ir numatyti indek-

savimo tvarką ne pagal vartotojų kainų indeksą, bet pagal būsto kainų didėjimą. Būtų tikslinga panaikinti ribojimus, taikomus ne tik turimam turtui, bet ir gaunamoms pajamoms.

7. Nustatyti lengvatų grandinę už trečią ir kiekvieną kitą vaiką, leisti gerinti būsto sąlygas, padidėjus šeimai, ir didinti valstybės paramą.

8. Prilyginti UAB BPD garantijas valstybės garantijoms, kad bankai, finansuodami tokias paskolas, nepablogindami savo mokumo rodiklių, drąsiau skolintų jauniems žmonėms, nevisiškai tenkinantiems finansų institucijų keliaus reikalavimus.

LITERATŪRA

1. AB bankas „Snoras“, Privatiems klientams, Paskolos studentams, Būsto paskola studentams, Bendrosios sąlygos. [Žiūrėta 2007-02-12]. Prieiga per internetą: <http://www.snoras.com/lt/private/loans/student/housing/terms>.

2. AB DnBNord (2005). Nekilnojamojo turto rinkos apžvalga. [Žiūrėta 2006-10-20]. Prieiga per internetą: <http://www.dnbnord.lt/lt/about/review/>.

3. AB DnBNord (2006). Lietuvos ekonomikos perspektyvos. [Žiūrėta 2007-06-15]. Prieiga per internetą: <http://www.nordlb.lt/files/LEP.pdf>.

4. Aukščiūnas V. (2001). *Būstas Lietuvoje: rinkos, būklės ir plėtros aspektas*. Verslas, vadyba ir studijos 2001: Tarptautinės konferencijos pranešimų medžiaga – Vilnius, p. 23–32.

5. Economic commission for Europe/ United Nations (2005). *Housing finance system for countries in transition. Principles and examples* – New York and Geneva, p. 94.

6. Edwards M. E. (2001) Home Ownership, Affordability and Mother's Changing Work and Family Roles. *Social Science Quarterly*. Volume 82, Number 2, June 2001, p. 369–383.

7. Ekonomikos tyrimų centras, PWC Bowcentrum, ECORYS-Nederland BV (2002). *Lietuvos būsto strategija. Tikslų įgyvendinimo studija. Galutinė ataskaita* – Roterdamas, p. 101.

8. Lietuvos bankas. Kredito įstaigų veikla ir jų priežiūra 2006 metų pirmąjį pusmetį. [Žiūrėta 2006-10-20]. Prieiga per internetą: http://www.lb.lt/lt/istaigos/veikla2006_2.htm.

9. Lietuvos darbo birža. Darbo jėgos paklausa. [Žiūrėta 2007-02-01]. Prieiga per internetą: http://www.ldb.lt/LDB_Site/index.htm.

10. Lietuvos Respublikos Vyriausybė (1997). Lietuvos Respublikos gyventojų apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis įstatymas Nr. VIII-472. *Valstybės žinios*, Nr. 98-2483.

11. Lietuvos Respublikos Vyriausybė (1992). Nutarimas Nr. 101, 1992 m. vasario 13 d. „Dėl Lietuvos valstybės ir vietos savivaldybių paramos fondų gyvenamiesiems namams, butams statyti ir lengvatinių kreditų gyventojams 1992–1995 metais.“ *Valstybės žinios*, Nr. 13-354.

12. Lietuvos Respublikos Vyriausybė (1997). Nutarimas Nr. 1162, 1997 m. spalio 23 d. „Dėl lengvatinių paskolų gyvenamiesiems namams, butams statyti arba pirkti teikimo iš bankų kredito išteklių piliiečiams, turintiems teisę į valstybės paramą.“ *Valstybės žinios*, Nr. 97-2458.

13. Lietuvos Respublikos Vyriausybė (2003). Nutarimas Nr. 670, 2003 m. gegužės 28 d. Valstybės remiamų būsto kreditų teikimo tvarka. *Valstybės žinios*, Nr. 51-2345.

14. Lietuvos Respublikos Vyriausybė (2004). Nutarimas Nr. 270, 2004 m. kovo 17 d. „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. spalio 23 d. nutarimo Nr. 1162 „Dėl Valstybės remiamų būsto kreditų teikimo tvarkos patvirtinimo pakeitimo.“ *Valstybės žinios*, Nr. 41-1329.

15. Lietuvos Respublikos Vyriausybė (2006). Nutarimas Nr. 198, 2006 m. vasario 28 d. „Dėl Valstybės remiamų būsto kreditų teikimo tvarkos aprašo patvirtinimo.“ *Valstybės žinios*, Nr. 27-886.

16. Lietuvos Respublikos Seimas (2002). Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti bei daugiabučiams namams modernizuoti įstatymo įgyvendinimo įstatymas Nr. IX-1189. *Valstybės žinios*, Nr. 116-5189.
17. Matiušaitytė R. (2003). Darbo jėgos migracija Europos Sąjungoje ir Lietuvoje. *Ekonomika*, t. 63.
18. Макконелл К. Р., Брюс Л. (1992). *Экономика: принципы, проблемы и политика. Т. 2* – Москва, p. 171.
19. National Board of Housing, Building and Planning, Sweden and Ministry for Regional Development of the Czech Republic (2004). *Housing Statistics in the European Union 2004*, p. 126.
20. Norris M., Shiels P. (2004). *Regular National Report on Housing Developments in European Countries. Synthesis Report*. Department of the Environmental, Heritage and Local Government. Dublin, p. 100.
21. Pusey M. (2007). The Changing Relationship Between the Generations... It could even be Good News? *Youth Studies Australia*, Volume 26 Number 1, p. 9–16.
22. Renaud B. M. (1996). *Housing Finance in Transition Economies*. Washington.
23. Būsto paskolų draudimas (2005). UAB Būsto paskolų draudimas reikalavimai draudėjui (būsto kredito gavėjui) ir būsto kreditui. [Žiūrėta 2007-02-12]. Prieiga per internetą: <http://www.bpd.lt/files/reikalavimai1.doc>.
24. United Nations (2006). *Guidelines on Social Housing. Principles and Examples* – New York and Geneva, p. 109.
25. Urbanistikos institutas ir Lietuvos laisvosios rinkos institutas (2002). Programų vertinimas ir pertvarkymas – galutinė tyrimo ataskaita, Vilnius.
26. Urbanistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės (2006). Valstybės parama šeimoms, apsirūpinant gyvenamosiomis patalpomis 2005. *Statistikos biuletenis*. Vilnius, p. 25.
27. Urbanistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės (2005). Valstybės parama šeimoms, apsirūpinant gyvenamosiomis patalpomis 2004. *Statistikos biuletenis*. Vilnius, p. 25.
28. Urbanistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės (2004). Valstybės parama šeimoms, apsirūpinant gyvenamosiomis patalpomis 2003. *Statistikos biuletenis*. Vilnius, p. 23.
29. Urbanistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės (2003). Valstybės parama šeimoms, apsirūpinant gyvenamosiomis patalpomis 2002. *Statistikos biuletenis*. Vilnius, p. 24.
30. Urbanistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės (2002). Valstybės parama šeimoms, apsirūpinant gyvenamosiomis patalpomis 2001. *Statistikos biuletenis*. Vilnius, p. 25.

JAUNŲ ŠEIMŲ BŪSTO PROBLEMA IR DARBO JĖGOS JUDĖJIMAS

Daiva Jurevičienė

Santrauka

Gyvenamasis būstas – vienas iš svarbiausių veiksnių, lemiančių žmonių gyvenimo vietas pasirinkimą. Palyginus įvairių šalių būsto struktūrą, paaiškėjo, kad Lietuvoje didžiausia gyvenamojo būsto dalis nuosavybės teise priklauso gyventojams, o socialinio būsto pasiūlos beveik nėra.

Pastaraisiais metais esami statybos mastai netenkina didėjančių gyventojų poreikių. Būsto paklausa didina ir siūlomą liberalesnės bankų kreditavimo sąlygos.

Lietuvoje nuo pat Nepriklausomybės paskelbimo gyvavo įvairios valstybės remiamos būsto finansavimo programos, kurios vienaip ar kitaip rėmė ir jaunimą, tačiau nustačius tam tikrus ribojimus turimam

turtui ir gaunamoms pajamoms, pastaraisiais metais būsto kainoms, valstybės parama tapo neefektyvi.

Straipsnyje pateikiama lyginamoji buvusių ir esamų jaunimo būsto įsigijimą remiančių programų analizė, taip pat Statistikos departamento informacija apie asmenis, pasinaudojusius valstybės parama būstui įsigyti, ir VMI duomenys apie asmenis, pasinaudojusius teikiama mokesčio lengvata už būsto paskolos palūkanas.

Straipsnio pabaigoje pateikiamos išvados apie esamas Lietuvos būsto struktūros trūkumus ir siūlymai, kurie galėtų pagerinti jaunimo gyvenimo sąlygas ir padėtų jiems įsitvirtinti Lietuvos darbo rinkoje.

THE PROBLEM OF YOUNG FAMILIES' HOUSING AND LABOUR FORCE MOVEMENT

Daiva Jurevičienė

Summary

House is one of the main factors that influence the choice of the living place. A comparison of housing structures in various countries has shown that households own the main share of houses in Lithuania, while social housing supply has nearly disappeared. The increasing building facilities of houses do not satisfy the growing needs. The demand of houses is influenced also by softer credit requirements of banks.

There have been various housing financing programs supported by the state since the declaration of Independence in Lithuania, which in one or another way are tuned to youth, but when the state established limitations for the amount of owned assets and incomes, the support of state has become ineffective

during the latest growth of prices in the housing sector.

Analysis of the previous and existing programs that are turned to the youths' house purchase, information of the Department of Statistics on the persons that took advantage of the state support for house purchase and the data on the persons that took advantage of the tax privilege for the interest for mortgage loans are presented in the article.

Conclusions on the existing flaws of the Lithuanian housing market structure and suggestions that could be useful for the improvement of the living conditions of youth and support the consolidation of the labour market in Lithuania are presented.

Įteikta 2007 m. kovo mėn.

Priimta spaudai 2007 m. liepos mėn.