

# **Būsto prieinamumo srities planuojamų finansinių priemonių išankstinis vertinimas**

## Turinys

Santrumpų ir sąvokų sąrašas.....	4
1. Įvadas.....	5
1.1. Vertinimo tikslas ir apimtis .....	5
1.2. Vertinimo metodika.....	5
2. Finansinių priemonių poreikio analizė .....	8
2.1. Strateginių krypčių būsto prieinamumo didinimo kontekste analizė .....	8
2.1.1. ES lygmens strateginių dokumentų apžvalga.....	9
2.1.2. Nacionalinio lygmens strateginių dokumentų apžvalga.....	9
2.1.3. Prieinamo būsto sąvoka.....	10
2.1.4. Savivaldybės būsto fondo plėtra.....	11
2.2. Investicijų pasiūla .....	13
2.2.1. Investicijų pasiūla prieinamo būsto srityje – kompensaciniai mechanizmai.....	13
2.2.2. Investicijų pasiūla savivaldybės būsto plėtros srityje.....	14
2.2.3. Investicijų pasiūla socialinio būsto plėtros srityje.....	15
2.3. Investicijų paklausa ir finansavimo poreikis .....	16
2.3.1. Investicijų paklausa ir finansavimo poreikis prieinamo būsto srityje .....	16
2.3.2. Investicijų paklausa ir finansavimo poreikis savivaldybės būsto fondo plėtros srityje...	20
2.3.3. Investicijų paklausa ir finansavimo poreikis socialinio būsto fondo plėtros srityje.....	22
3. Siūlomi finansiniai produktai .....	24
3.1. FP taikymas savivaldybės būsto fondo modernizavimui ir plėtrai.....	24
3.2. Nefinansinės priemonės būsto prieinamumui didinti .....	28
4. Sverto efekto skaičiavimas .....	28
4.1. Finansinis FP, skirtų kreditavimui (paskoloms), sverto efektas.....	29
5. Tikslinė galutinių naudos gavėjų grupė .....	29
6. Siūlomų finansinių priemonių rodikliai.....	30
7. Išvados ir rekomendacijos .....	32
1 priedas. Interviu dalyvių sąrašas.....	35
2 priedas. Savivaldybių fokusuotų grupių diskusijų dalyvių sąrašas .....	36
3 priedas. Valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų teikimo limitas, Eur, 2015– 2020 m.	39
4 priedas. Asmenų (šeimų), įrašytų į laukiančių paramos būstui išsinuomoti sąrašus, skaičius .....	40
5 priedas. Prieinamo būsto nuomai ir pardavimui analizė (2020 m. gruodžio 3– 4 d. duomenimis, <i>aruodas.lt svetainė</i> ) .....	41
6 priedas. Savivaldybės būsto fondas (2020 m. birželio 30 d. duomenimis).....	44

7 priedas. Paskolų FP svėro efektas pastatų modernizavimo srityje .....	48
8 priedas. FP, skirtos kreditavimui (paskoloms), svėro skaičiavimas .....	49
9 priedas. Savivaldybių apklausos telefonu metodika ir gautų duomenų analizė .....	50

## Santrumpų ir sąvokų sąrašas

<b>Santrumpa arba sąvoka</b>	<b>Paaikškinimas</b>
2021– 2027 m. veiksmų programa	2021–2027 m. ES fondų investicijų programa Lietuvai
BVP	Bendrasis vidaus produktas
CPVA	Centrinė projektų valdymo agentūra
EBPO	Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacija
EIB	Europos investicijų bankas
EK	Europos Komisija
ERPF	Europos regioninės plėtros fondas
ES	Europos Sąjunga
ES SF	Europos Sąjungos struktūriniai fondai
ETVB	Europos tarybos vystymo banko
Eurostat	Europos statistikos tarnyba (angl. <i>European Statistical Office</i> )
Finansinė paskata	Finansinė paskata pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms
FM	Lietuvos Respublikos finansų ministerija
FP	Finansinė priemonė
FT	Finansų tarpininkai
Metodika	Strateginio planavimo metodika
NPI	Nacionalinės plėtros įstaigos
NT	Nekilnojamas turtas
Paramos būstui įstatymas	Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas
SADM	Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerija
SD	Lietuvos statistikos departamentas
SFMIS	ES struktūrinės paramos kompiuterinė informacinė valdymo ir priežiūros sistema
Socialiai pažeidžiami asmenys	Asmenys (šeimos), kurie yra jautresni socialiniams, ekonominiams iššūkiams, rizikoms ir turi mažiau išteklių su jais sėkmingai susidoroti. Socialiai pažeidžiami asmenys gali tuo pačiu metu būti laikomi ir socialinę riziką patiriančiais, ir socialinę atskirtį patiriančiais asmenimis
SPF	Savivaldybių pastatų fondas
SPIS	Socialinės paramos šeimai informacinė sistema
Reglamentas	Komisijos Sanglaudos politikos reglamentų projektų pasiūlymai: <a href="https://esinvesticijos.lt/lt/pasirengimas-2021-2027/2021-2027-m-es-sanglaudos-politikos-reglamentu-projektai-ir-gaires">https://esinvesticijos.lt/lt/pasirengimas-2021-2027/2021-2027-m-es-sanglaudos-politikos-reglamentu-projektai-ir-gaires</a> . Reikalavimai finansinių priemonių <i>ex-ante</i> vertinimui nustatyti 2018 m. gegužės 29 d. Europos Parlamento ir Europos Tarybos reglamento Nr.2018/0196, kuriuo nustatomos bendros Europos regioninės plėtros fondo, „Europos socialinio fondo +“, Sanglaudos fondo ir Europos jūrų reikalų ir žuvininkystės fondo nuostatos ir šių fondų bei Prieglobsčio ir migracijos fondo, Vidaus saugumo fondo ir Sienų valdymo ir vizų priemonės finansinės taisyklės 52 straipsnyje.
NP Planas	Nacionalinės pažangos planas
Vertinimas	Būsto prieinamumo srities planuojamų finansinių priemonių išankstinis vertinimas
VIPA	UAB „Viešųjų investicijų plėtros agentūra“
VPSP	Viešos – privačios partnerystės projektai

# 1. Įvadas

Remiantis 2021–2027 m. Europos Sąjungos (toliau – ES) Sanglaudos politikos reglamentų projektuose<sup>1</sup> (toliau – Reglamentas(– ai) numatytais reikalavimais ir Strateginio planavimo metodika<sup>2</sup> (toliau – Metodika), 2021– 2027 m. programavimo laikotarpiu planuojant įgyvendinti finansines priemones (toliau – FP) turi būti parengti planuojamų FP išankstiniai vertinimai (*ex- ante*). Vadovaujantis Reglamento Nr. 2018/0196 52 straipsniu, *ex- ante* vertinimas turi apimti šiuos elementus: (a) siūlomą FP skiriamo įnašo sumą ir numatomą svėrto poveikį; (b) finansinius produktus, kuriuos numatoma siūlyti, įskaitant galimą poreikį investuotojams taikyti skirtingas sąlygas; (c) siūlomą tikslinę galutinių gavėjų grupę; (d) numatomą FP indėlį, siekiant konkrečių tikslų. Vertinimo ataskaita yra struktūruojama remiantis Reglamento reikalavimuose numatytais elementais.

Finansinės priemonės – tai būdas panaudoti ribotus valstybės biudžeto išteklius, teikiant ne vienkartinės negražinamas subsidijas, o skolinant lėšas, investuojant jas į kapitalą, teikiant garantijas. FP privalumas – „atsinaujinančios“ lėšos, t. y. paskolinus ar investavus FP skirtas lėšas, jos sugrįžta ir gali būti panaudojamos dar kartą. Tokiu būdu naudojant tas pačias lėšas finansavimas yra suteikiamas didesniai projektų skaičiui.

## 1.1. Vertinimo tikslas ir apimtis

Būsto prieinamumo srities planuojamų finansinių priemonių išankstinio vertinimo (toliau – Vertinimo) tikslas – išnagrinėti naujai planuojamų įgyvendinti FP iš ES, valstybės biudžeto lėšų ar kitų finansinių šaltinių, poreikį ir atlikti išankstinį jų poveikio vertinimą (*ex- ante*) pagal Reglamentuose ir Metodikoje numatytus reikalavimus. Planuojamas įgyvendinti būsto prieinamumo didinimo veiklas apibrėžė LR socialinės apsaugos ir darbo ministerija (toliau – SADM), bendradarbiaujant su LR finansų ministerija (toliau – FM). Atsižvelgiant į veiklų turinio ir tikslų suderinamumą su FP taikymo galimybėmis, planuojamos įgyvendinti būsto prieinamumo didinimo srities veiklos yra šios:

- 1) Būsto prieinamumo (angl. *affordable housing*) galimybių Lietuvoje (įsigijimas, nuoma) didinimas;
- 2) Savivaldybės būsto fondo plėtra;
- 3) Socialinio būsto fondo plėtra, siekiant mažas pajamas gaunančius asmenis ir šeimas aprūpinti būstu.

Svarbu paminėti, kad pirmosios veiklos įgyvendinimas be kita ko apima antrąją ir trečiąją veiklas, t. y. būsto prieinamumo didinimas apima savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto fondo plėtrą.

## 1.2. Vertinimo metodika

Atliekant šį Vertinimą, buvo taikoma 2014– 2020 m. ES investicijų programavimo laikotarpio Finansinių priemonių išankstinio vertinimo metodika<sup>3</sup>. Remiantis 2021– 2027 m. ES investicijų programavimo laikotarpio Reglamentų projektų nuostatomis, minėtoji finansinių priemonių išankstinio vertinimo metodika apima keturis pagrindinius elementus (žr. šios ataskaitos Įvado pirmąją pastraipą). Vertinimo turinys buvo suderintas su Vertinimo užsakovu, FM. Vertinimo apimtį apibrėžia 1.1 poskyryje įvardintos planuojamos finansuoti veiklos.

<sup>1</sup> Komisijos Sanglaudos politikos reglamentų projektų pasiūlymai: <https://esinvesticijos.lt/lt/pasirengimas-2021-2027/2021-2027-m-es-sanglaudos-politikos-reglamentu-projektai-ir-gaires>. Reikalavimai finansinių priemonių *ex- ante* vertinimui nustatyti 2018 m. gegužės 29 d. Europos Parlamento ir Europos Tarybos reglamento Nr.2018/0196, kuriuo nustatomos bendros Europos regioninės plėtros fondo, „Europos socialinio fondo +“, Sanglaudos fondo ir Europos jūrų reikalų ir žuvininkystės fondo nuostatos ir šių fondų bei Prieglobsčio ir migracijos fondo, Vidaus saugumo fondo ir Sienų valdymo ir vizų priemonės finansinės taisyklės 52 straipsnyje.

<sup>2</sup> Strateginio planavimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 827 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. rugpjūčio 25 d. nutarimo Nr. 1220 redakcija), naujausia suvestinė redakcija, galiojanti nuo 2019–02–15 < <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.168206/KFUoBosREr>

<sup>3</sup> [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/en/information/publications/guides/2014/ex-ante-assessment-methodology-for-financial-instruments-in-the-2014-2020-programming-period-general-methodology-covering-all-thematic-objectives-volume-i](https://ec.europa.eu/regional_policy/en/information/publications/guides/2014/ex-ante-assessment-methodology-for-financial-instruments-in-the-2014-2020-programming-period-general-methodology-covering-all-thematic-objectives-volume-i)

Vertinimo metu taikyti metodai ir duomenų bei informacijos šaltiniai yra pateikiami Lentelėje Nr. 1.

Lentelė Nr. 1. Vertinimo metu taikyti metodai

Tema	Taikytas metodas	Komentaras
<b>Strateginių krypčių analizė</b>	Pirminių šaltinių analizė	Strateginiai dokumentai, teisės aktai <sup>4</sup> .
	Antrinių šaltinių analizė	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anksčiau atlikti ES investicijų ir kitų finansavimo šaltinių <i>ex-ante</i>, panaudojimo ir <i>ex-post</i> poveikio vertinimai<sup>5</sup>;</li> <li>• Europos tarybos vystymo banko (toliau – ETVB) atlikta būsto prieinamumo Lietuvoje galimybių studija (2019);</li> <li>• Kitos būsto prieinamumo srities studijos<sup>6</sup>.</li> </ul>
	Statistinių duomenų analizė	Statistikos departamento pateikiami duomenys apie atskirų sričių rodiklius ir jų rezultatus.
<b>Investicijų pasiūlos analizė</b>	SFMIS duomenų analizė	2014– 2020 m. ES fondų investicijų priemonių finansiniai duomenys.
	Interviu programa	Atlikti 10 interviu: 6 su finansų tarpininkais (toliau FT), 2 su ministerijomis, 2 su asociacijomis. Išsamus interviu programos dalyvių sąrašas pateikiamas šios Vertinimo ataskaitos 1 priede.
	Savivaldybių apklausa	Apklausos anketos buvo išsiųstos visoms Lietuvos savivaldybėms (60); į apklausą atsakė 18 savivaldybių, t. y. apklausos atsakomumas siekė 30 proc.
	Fokusuotos grupės diskusijos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atliktos 3 fokusuotos grupės diskusijos su savivaldybių atstovais. Nuotolinėje diskusijoje dalyvavo 21 savivaldybės atstovas;</li> <li>• Įgyvendintos 5 darbinės sesijos su LR aplinkos ministerijos (toliau – AM), SADM, FM ir Viešųjų investicijų plėtros agentūros (toliau – VIPA), INVEGOS atstovais.</li> </ul> Išsamus į fokusuotas grupės diskusijas pakviestų savivaldybių atstovų sąrašas pateikiamas šios Vertinimo ataskaitos 2 priede.
	Pirminių šaltinių analizė	Strateginiuose dokumentuose numatytas finansavimas į šio vertinimo apimtį patenkančioms veikloms.
<b>Investicijų paklausos analizė</b>	Interviu programa	Atlikti 10 interviu: 6 su FT, 2 su ministerijomis, 2 su asociacijomis. Išsamus interviu programos dalyvių sąrašas pateikiamas šios Vertinimo ataskaitos 1 priede.
	Fokusuotos grupės diskusijos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atliktos 3 fokusuotos grupės diskusijos su savivaldybių atstovais. Nuotolinėje diskusijoje dalyvavo 21 savivaldybės atstovas;</li> <li>• Įgyvendintos 5 darbinės sesijos su AM, SADM, FM, VIPA ir INVEGOS atstovais.</li> </ul>

<sup>4</sup> Nuorodos į konkrečius šaltinius pateikiamos toliau dokumente.

<sup>5</sup> Nuorodos į konkrečius šaltinius pateikiamos toliau dokumente.

<sup>6</sup> Nuorodos į konkrečius šaltinius pateikiamos toliau dokumente.

Tema	Taikytas metodas	Komentaras
		Išsamus į fokusuotas grupės diskusijas pakviestų savivaldybių atstovų sąrašas pateikiamas šios Vertinimo ataskaitos 2 priede.
	Savivaldybių apklausa	Apklauskos anketos buvo išsiųstos visoms Lietuvos savivaldybėms (60); į apklausą atsakė 18 savivaldybių, t. y. apklauskos atsakomumas siekė 30 proc.
	SFMIS duomenų analizė	2014– 2020 m. ES fondų investicijų priemonių lėšų panaudojimo duomenys.
	Antrinių šaltinių analizė	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anksčiau atlikti ES investicijų ir kitų finansavimo šaltinių <i>ex- ante</i>, panaudojimo ir <i>ex- post</i> poveikio vertinimai<sup>7</sup>;</li> <li>• Europos tarybos vystymo banko (toliau – ETVB) atlikta būsto prieinamumo Lietuvoje galimybių studija (2019);</li> <li>• Kitos būsto prieinamumo srities studijos<sup>8</sup>.</li> </ul>
<b>Siūlomi finansiniai produktai</b>	Antrinių šaltinių analizė	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anksčiau atlikti ES investicijų ir kitų finansavimo šaltinių <i>ex- ante</i>, panaudojimo ir <i>ex- post</i> poveikio vertinimai<sup>9</sup>;</li> <li>• Europos tarybos vystymo banko (toliau – ETVB) atlikta būsto prieinamumo Lietuvoje galimybių studija (2019);</li> <li>• Kitos būsto prieinamumo srities studijos<sup>10</sup>.</li> </ul>
	Interviu programa	Atlikti 10 interviu: 6 su FT, 2 su ministerijomis, 2 su asociacijomis. Išsamus interviu programos dalyvių sąrašas pateikiamas šios Vertinimo ataskaitos 1 priede.
	Fokusuotos grupės diskusijos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atliktos 3 fokusuotos grupės diskusijos su savivaldybių atstovais. Nuotolinėje diskusijoje dalyvavo 21 savivaldybės atstovas;</li> <li>• Įgyvendintos 5 darbinės sesijos su AM, SADM, FM, VIPA ir INVEGOS atstovais.</li> </ul> <p>Išsamus į fokusuotas grupės diskusijas pakviestų savivaldybių atstovų sąrašas pateikiamas šios Vertinimo ataskaitos 2 priede.</p>
<b>Sverto efekto skaičiavimas</b>	SFMIS duomenų analizė	2014– 2020 m. ES fondų investicijų priemonių finansiniai duomenys.
<b>Tikslinė galutinių naudos gavėjų grupė</b>	Interviu programa	Atlikti 10 interviu: 6 su FT, 2 su ministerijomis, 2 su asociacijomis. Išsamus interviu programos dalyvių sąrašas pateikiamas šios Vertinimo ataskaitos 1 priede.
	Fokusuotos grupės diskusijos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atliktos 3 fokusuotos grupės diskusijos su savivaldybių atstovais. Nuotolinėje diskusijoje dalyvavo 21 savivaldybės atstovas;</li> <li>• Įgyvendintos 5 darbinės sesijos su AM, SADM, FM, VIPA ir INVEGOS atstovais.</li> </ul>

<sup>7</sup> Nuorodos į konkrečius šaltinius pateikiamos toliau dokumente.

<sup>8</sup> Nuorodos į konkrečius šaltinius pateikiamos toliau dokumente.

<sup>9</sup> Nuorodos į konkrečius šaltinius pateikiamos toliau dokumente.

<sup>10</sup> Nuorodos į konkrečius šaltinius pateikiamos toliau dokumente.

Tema	Taikytas metodas	Komentaras
		Išsamus į fokusuotas grupės diskusijas pakviestų savivaldybių atstovų sąrašas pateikiamas šios Vertinimo ataskaitos 2 priede.
	Savivaldybių apklausa	Apklausos anketos buvo išsiųstos visoms Lietuvos savivaldybėms (60); į apklausą atsakė 18 savivaldybių, t. y. apklausos atsakomumas siekė 30 proc.
	Pirminių šaltinių analizė	Teisės aktai, įskaitant ES fondų investicijų priemonių projektų finansavimo sąlygų aprašus.
<b>Siūlomi finansinių priemonių rodikliai</b>	Pirminių šaltinių analizė	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ES investicijų priemonių finansavimo sąlygų aprašai;</li> <li>• Europos Komisijos parengtos <i>fiche</i> dėl planuojamų naudoti rodiklių.</li> </ul>
	Antrinių šaltinių analizė	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anksčiau atlikti ES investicijų ir kitų finansavimo šaltinių <i>ex-ante</i>, panaudojimo ir <i>ex-post</i> poveikio vertinimai<sup>11</sup>;</li> <li>• Europos tarybos vystymo banko (toliau – ETVB) atlikta būsto prieinamumo Lietuvoje galimybių studija (2019);</li> <li>• Kitos būsto prieinamumo srities studijos<sup>12</sup></li> </ul>
	Interviu programa	Atlikti 10 interviu: 6 su FT, 2 su ministerijomis, 2 su asociacijomis. Išsamus interviu programos dalyvių sąrašas pateikiamas šios Vertinimo ataskaitos 1 priede.
	Fokusuotos grupės diskusijos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atliktos 3 fokusuotos grupės diskusijos su savivaldybių atstovais. Nuotolinėje diskusijoje dalyvavo 21 savivaldybės atstovas;</li> <li>• Įgyvendintos 5 darbinės sesijos su AM, SADM, FM, VIPA ir INVEGOS atstovais.</li> </ul> Išsamus į fokusuotas grupės diskusijas pakviestų savivaldybių atstovų sąrašas pateikiamas šios Vertinimo ataskaitos 2 priede.
	SFMIS duomenų analizė	2014–2020 m. ES fondų investicijų priemonių rodiklių duomenys.

Sudaryta Vertintojų.

## 2. Finansinių priemonių poreikio analizė

2 skyriuje „Finansinių priemonių poreikio analizė“ yra nagrinėjamos ES ir Lietuvos strateginės kryptys būsto prieinamumo didinimo kontekste. Taip pat yra vertinama investicijų pasiūla, paklausa ir finansavimo poreikis. Ši analizė leidžia įvertinti siūlomų FP skiriamo įnašo sumą.

### 2.1. Strateginių krypčių būsto prieinamumo didinimo kontekste analizė

Šiame skyriuje yra atliekama ES ir Lietuvos strateginių dokumentų ir teisės aktų analizė, susijusi su Vertinime nagrinėjamomis būsto prieinamumo skatinimo veiklomis. Skyriuje toliau aptariami šie dokumentai:

- 1) ES sutartis (suvestinė redakcija 2020–03–01)<sup>13</sup>;

<sup>11</sup> Nuorodos į konkrečius šaltinius pateikiamos toliau dokumente.

<sup>12</sup> Nuorodos į konkrečius šaltinius pateikiamos toliau dokumente.

<sup>13</sup> ES oficialusis leidinys <<https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:C:2008:115:0013:0045:LT:PDF>>



- 2) Sutartis dėl ES veikimo (suvestinė redakcija 2020– 03– 01)<sup>14</sup>;
- 3) ES pagrindinių teisių chartija<sup>15</sup>;
- 4) Europos Parlamento, Tarybos ir Komisijos paskelbtas „Europos socialinių teisių ramstis“<sup>16</sup>;
- 5) Komisijos Sanglaudos politikos reglamentų projektų pasiūlymai<sup>17</sup>;
- 6) 2021– 2027 m. ES fondų investicijų programos projektas<sup>18</sup> (toliau – 2021– 2027 m. veiksmų programa);
- 7) Valstybės pažangos strategija „Lietuva 2030“<sup>19</sup>;
- 8) 2021–2030 m. Nacionalinis pažangos planas<sup>20</sup> (toliau – NP Planas).

### 2.1.1. ES lygmens strateginių dokumentų apžvalga

ES sutarties<sup>21</sup> 3 straipsnyje numatyta, kad ES kovoja su socialine atskirtimi ir diskriminacija bei skatina socialinį teisingumą ir apsaugą, moterų ir vyrų lygybę, kartų solidarumą ir vaiko teisių apsaugą. Sutarties dėl ES veikimo<sup>22</sup> 9 straipsnyje numatyta, kad ES atsižvelgia į reikalavimus, susijusius su užimtumo skatinimu, tinkamos socialinės apsaugos užtikrinimu, kova su socialine atskirtimi, aukšto lygio švietimu, mokymu ir žmonių sveikatos apsauga. ES pagrindinių teisių chartijoje<sup>23</sup> numatyta, kad ES pripažįsta ir gerbia teisę į socialinę paramą ir paramą aprūpinant būstu. Taip pat pagal ES teisės ir nacionalinių teisės aktų nustatytas taisykles bei praktiką, yra svarbu, kad būtų užtikrintos tinkamos gyvenimo sąlygos visiems neturintiems pakankamai lėšų.

Minėtų ES teisės aktų laikymąsi įgalina „Europos socialinių teisių ramstis“<sup>24</sup>. Juo nustatytos gairės, padėsiančios veiksmingai siekti užimtumo ir socialinių rezultatų, patenkinant pagrindinius žmonių poreikius ir siekiant užtikrinti geresnį socialinių teisių įtvirtinimą ir įgyvendinimą. Europos socialinių teisių ramstyje numatoma, kad asmenims, kurie susiduria su būsto prieinamumo problemomis, turi būti suteikiamas kokybiškas socialinis būstas arba teikiama parama aprūpinant būstu, o pažeidžiami asmenys turi teisę į tinkamą pagalbą ir apsaugą nuo priverstinio iškeldinimo.

2021– 2027 m. ES fondų investicijos yra kryptingai sutelktos į penkis ES Bendrųjų nuostatų reglamente nustatytus Sanglaudos politikos tikslus<sup>25</sup>. 4– ajam tikslui „Socialiai atsakinga Europa“ pasiekti, ES fondų lėšomis bus įgyvendinami Europos socialinių teisių ramsčio principai.

### 2.1.2. Nacionalinio lygmens strateginių dokumentų apžvalga

Lietuvos pažangos strategijoje „Lietuva 2030“ sumanios visuomenės pokyčių kryptyje keliamas tikslas mažinti socialinę atskirtį, kuriant ir įgyvendinant nacionalines skurdo mažinimo programas. NP Planas<sup>26</sup> apibrėžia 10 strateginių tikslų, iš kurių 2– asis tikslas „Didinti gyventojų socialinę gerovę ir įtraukti, stiprinti sveikatą ir gerinti Lietuvos demografinę padėtį“ atliepia į Vertinimo apimtį patenkančias veiklas. Šiam tikslui pasiekti NP Plane yra iškeltas uždavinys: „didinti pažeidžiamų ir socialinę riziką ar atskirtį

<sup>14</sup> ES oficialusis leidinys <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/PDF/?uri=CELEX:12012E/TXT&from=LT>>

<sup>15</sup> ES oficialusis leidinys <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/PDF/?uri=CELEX:12016P/TXT&from=HU>>

<sup>16</sup> Europos Parlamento, ES Taryba, Europos Komisija <[https://ec.europa.eu/commission/sites/beta-political/files/social-summit-european-pillar-social-rights-booklet\\_lt.pdf](https://ec.europa.eu/commission/sites/beta-political/files/social-summit-european-pillar-social-rights-booklet_lt.pdf)>

<sup>17</sup> Europos Komisija, Bendrųjų nuostatų reglamentas, ERPF ir SaF reglamentai <<https://www.esinvesticijos.lt/lt/pasirengimas-2021-2027/2021-2027-m-es-sanglaudos-politikos-reglamentu-projektai-ir-gaires>>

<sup>18</sup> 2021– 2027 m. ES fondų investicijų programos projektai <<https://esinvesticijos.lt/lt/pasirengimas-2021-2027/2021-2027-m-es-fondu-investiciju-programos-rengimas>>

<sup>19</sup> LR Seimo nutarimas dėl valstybės pažangos strategijos „Lietuvos pažangos strategija „Lietuva 2030“ patvirtinimo <<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.425517>>

<sup>20</sup> LR Vyriausybė <<https://lrv.lt/lt/aktuali-informacija/xvii-vyriausybe/strateginis-valdymas/2021-2030-m-nacionalinis-pazangos-planas>>

<sup>21</sup> ES oficialusis leidinys <<https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:C:2008:115:0013:0045:LT:PDF>>

<sup>22</sup> ES oficialusis leidinys <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/PDF/?uri=CELEX:12012E/TXT&from=LT>>

<sup>23</sup> ES oficialusis leidinys <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/PDF/?uri=CELEX:12016P/TXT&from=HU>>

<sup>24</sup> Europos Komisija <[https://ec.europa.eu/commission/priorities/deeper-and-fairer-economic-and-monetary-union/european-pillar-social-rights/european-pillar-social-rights-20-principles\\_lt](https://ec.europa.eu/commission/priorities/deeper-and-fairer-economic-and-monetary-union/european-pillar-social-rights/european-pillar-social-rights-20-principles_lt)>

<sup>25</sup> Komisijos Sanglaudos politikos reglamentų projektų pasiūlymai: <https://esinvesticijos.lt/lt/pasirengimas-2021-2027/2021-2027-m-es-sanglaudos-politikos-reglamentu-projektai-ir-gaires>

<sup>26</sup> LR Vyriausybė <<https://lrv.lt/lt/aktuali-informacija/xvii-vyriausybe/strateginis-valdymas/2021-2030-m-nacionalinis-pazangos-planas>>

patiriančių grupių, pavyzdžiui, neįgaliųjų, senyvo amžiaus žmonių, socialinę riziką patiriančių šeimų, mažiau galimybių turinčio jaunimo, taip pat ir kitų tikslinių grupių, socialinę gerovę, integraciją į visuomeninį gyvenimą, spręsti benamystės problemą“. Numatoma, kad įgyvendinant šį uždavinį, bus laikomasi individualizuoto požiūrio, t. y. uždaviniu bus siekiama, kad paslaugos būtų teikiamos kuo arčiau žmogaus ir kuo geriau atitiktų asmenų poreikius, padėtį ir galimybes.

Toliau yra pateikiama būsto prieinamumo srities strateginių kryptių analizė pagal dvi temas – 1) prieinamo būsto tematiką, ir 2) savivaldybės būsto fondo plėtros tematiką. Pirmoji tema atspindi pirmąją planuojamą įgyvendinti veiklą (Būsto prieinamumo (*angl. affordable housing*) galimybių didinimas Lietuvoje (įsigijimas, nuoma). Tuo tarpu atsižvelgiant į tai, kad savivaldybės ir socialinis būstas yra savivaldybės būsto fondo dalis, antroji tema apima antrąją ir trečiąją veiklas (savivaldybės būsto fondo plėtrą, ir socialinio būsto fondo plėtrą, siekiant mažas pajamas gaunančius asmenis ir šeimas aprūpinti būstu). Tolesniuose poskyriuose yra pateikiami Vertinime naudojamų sąvokų (tokių kaip prieinamas būstas, savivaldybės būstas, socialinis būstas) apibrėžimai.

### 2.1.3. Prieinamo būsto sąvoka

ES šalyse šiuo metu nėra oficialiai įtvirtintos „prieinamo būsto“ ar „būsto prieinamumo“ sąvokos<sup>27</sup>. Atlikus tarptautiniame kontekste pateiktą „prieinamo būsto“ sąvokos apibrėžimų analizę (žr. lentelę Nr. 2), galima apibendrinti, kad prieinamas būstas yra suprantamas kaip galimybė turėti pagrindinius poreikius tenkinantį būstą asmenims (šeimoms).

Lentelė Nr. 2. Prieinamo būsto sąvokos apibrėžimas skirtinguose šaltiniuose

Saltinis	Apibrėžimas
Jungtinių Tautų Būsto statybos ir planavimo centras (2011)	Prieinamas būstas – tinkamos kokybės ir tinkamoje vietoje esantis būstas, kurio išlaidos išlaikymui nesukuria naštos namų ūkiui padengti kitų pagrindinių pragyvenimo išlaidų arba nekelia grėsmės pagrindinių žmogaus teisių užtikrinimui (šildymas, maistas, švarūs drabužiai ir kt.)
Europos investicijų bankas (toliau – EIB) <sup>28</sup>	Prieinamas būstas yra būtina sąlyga socialinei sanglaudai skatinti ir integruotai visuomenei kurti, padedanti suformuoti bendruomenę atsparią socialinei, ekonominei ir geografinei segregacijai.
Naujojo Pietų Velso Vyriausybė. Bendruomenių ir teisingumo departamentas <sup>29</sup>	Būstas yra laikomas prieinamu, kai jo išlaikymui yra skiriama mažiau nei 30 proc. bendrų namų ūkio pajamų, o mažas ir vidutinės pajamas gaunantys namų ūkiai turi pakankamai pajamų pasirūpinti kitomis pagrindinėmis žmogaus teisėmis, tokiomis kaip maistas, apranga, transportas, medicinos priežiūra ir švietimas.
Londono planas. 3 skyrius (2016) <sup>30</sup>	Prieinamas būstas yra suteikiamas reikalavimus atitinkančioms šeimoms, kurių baziniai poreikiai nėra patenkinami rinkos sąlygomis. Tinkamumas yra nustatomas atsižvelgiant į šeimos pajamas ir vietinio būsto kainas.
Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacija (toliau – EBPO) (2019) <sup>31</sup>	Būsto prieinamumas gali būti vertinamas įvairiai. Dažniausiai rodikliai nustatomi įvertinus namų ūkio (šeimoms) išlaidas būstui ir gaunamas pajamas. Būsto prieinamumas nustatomas atsižvelgiant į šiuos rodiklius: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Būsto išlaidų dalis – kai namų ūkiai (šeimoms) išleidžia daugiau kaip 40 proc. mėnesinių pajamų būsto nuomai ar paskolai,</li> <li>2) Su būstu susijusių išlaidų dalis – kai didžiąją dalį visų išlaidų sudaro su būstu susijusios išlaidos.</li> </ol> Būsto prieinamumas taip pat gali būti nagrinėjamas kitomis perspektyvomis, pvz.: skaičiuojama kiek namų ūkių negali turėti pakankamai šildomo būsto.

<sup>27</sup> Europos Parlamentas <[https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2020/652729/IPOL\\_STU\(2020\)652729\\_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2020/652729/IPOL_STU(2020)652729_EN.pdf)>

<sup>28</sup> Europos investicijų bankas <[https://www.eib.org/attachments/thematic/social\\_and\\_affordable\\_housing\\_en.pdf](https://www.eib.org/attachments/thematic/social_and_affordable_housing_en.pdf)>

<sup>29</sup> Naujojo Pietų Velso Vyriausybė. Bendruomenių ir teisingumo departamentas

<<https://www.facs.nsw.gov.au/providers/housing/affordable/about/chapters/what-is-affordable-housing>>

<sup>30</sup> Londono Asamblėja <<https://www.london.gov.uk/what-we-do/planning/london-plan/current-london-plan/london-plan-chapter-3/policy-310-definition>>

<sup>31</sup> Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacija (EBPO) <<https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/e885d313-en.pdf?expires=1607000043&id=id&accname=guest&checksum=1039EE755D73E8E818CF94A666D0ED4C>>

Czischke&Bortel (2018) <sup>32</sup>	Prieinamas būstas – už mažesnę nei rinkos kaina nuomojamas būstas, kuris yra prieinamas platesnei visuomenės daliai nei socialinis būstas.
Vienos miestai <sup>33</sup>	Prieinamas būstas Europoje yra suprantamas kaip skirtingų būsto mechanizmų visuma. Prieinamas būstas Europoje yra: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Socialinis būstas – savivaldybės ar regionų skiriamas būstas, kuris gali būti apmokestinamas priklausomai nuo namų ūkio pajamų (kaip Lisabonoje) arba žemiausių išlaidų skaičiavimo principu, skirtu pastatų išlaidymui ir renovacijai (kaip Vienoje),</li> <li>2) Prieinamo būsto nuoma – privačiame sektoriuje nuomojamas būstas, išnuomojamas labdaros organizacijoms, socialinio būsto nuomos agentūroms, įmonėms. Prieinamo būsto nuoma gali būti skatinama kompensacijomis arba investuojant į viešų gyvenamųjų pastatų plėtrą,</li> <li>3) Prieinamo būsto įsigijimas – nenaudojamų viešų pastatų atnaujinimas, renovacija ir pardavimas.</li> </ol>

Sudaryta Vertintojų.

Asmens teisė į būstą yra viena pagrindinių ES piliečių socialinių ir ekonominių asmenų teisių. ES šalys, siekdamos užtikrinti, kad būtų veiksmingai įgyvendinta teisė į būstą, įsipareigojo imtis priemonių, skirtų (1) remti galimybes turėti atitinkamo standarto būstą, (2) neleisti plisti benamystei, (3) siekti būsto kainos prieinamumo tiems, kurie neturi pakankamai lėšų<sup>34</sup>. Vykdydama tarptautinius įsipareigojimus socialinėje srityje, Lietuva turėtų užtikrinti, kad kiekvienam asmeniui, neturinčiam pakankamai lėšų pragyvenimui ir negalinčiam jų gauti (savo pastangomis ar iš kitų šaltinių), jam reikiamą paramą suteiktų veikianti socialinės apsaugos sistema<sup>35</sup>. Apibendrinant viršuje pateiktus prieinamo būsto apibrėžimus ir strateginių dokumentų nuostatas, šioje Vertinimo ataskaitoje prieinamo būsto sąvoka yra suprantama kaip asmenų (šeimų) galimybė įsigyti, išsinuomoti arba išlaikyti būstą, neskiriant su būstu susijusioms išlaidoms daugiau nei 40 proc. disponuojamų namų ūkio pajamų.

#### 2.1.4. Savivaldybės būsto fondo plėtra

NP Plane<sup>36</sup> teigiama, kad siekiant 2-ojo strateginio tikslo numatoma padidinti neįgaliųjų ir jų šeimų, senyvo amžiaus žmonių bei kitų pažeidžiamų ir socialinėje atskirtyje esančių grupių gerovę, integraciją į visuomenę, darbo rinką, spręsti apsirūpinimo būstu, benamystės problemas. NP Plane taip pat nurodoma, kad Lietuvoje egzistuoja didelis socialinio būsto poreikis, o neįgalieji ir gausios šeimos yra tos grupės, kurioms tinkamas būstas rinkoje yra sunkiai arba visai neprieinamas.

LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme<sup>37</sup> (toliau – Paramos būstui įstatymas) numatyta, kad savivaldybės būsto fondą sudaro socialiniai būstai ir savivaldybės būstai, kurie gali būti nuomojami Paramos būstui įstatyme nustatyta tvarka. Remiantis Paramos būstui įstatymu, lentelėje Nr. 3 yra pateikiami savivaldybės būsto ir socialinio būsto apibrėžimai bei išryškunami pagrindiniai sąvokų skirtumai.

Lentelė Nr. 3. Esminiai savivaldybės ir socialinio būsto sąvokų skirtumai

Esminių skirtumų rūšys	Savivaldybės būstas	Socialinis būstas
Asmenys (šeimos), turintys teisę į savivaldybės ar socialinio būsto nuomą	1) Jeigu asmens ar šeimos, nuomojančio (nuomojančios) socialinį būstą, Gyventojų turto	1) Jeigu deklaruoto turto vertė ir pajamos, vadovaujantis Piniginės socialinės paramos

<sup>32</sup> Czischke&Bortel (2018) An exploration of concepts and policies on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and The Netherlands, Journal of Housing and the Built Environment <<https://link.springer.com/article/10.1007/s10901-018-9598-1#:~:text=The%20study%20adopted%20a%20working,household%20incomes%20than%20social%20housing>>

<sup>33</sup> Vienos miestai <[https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/policy\\_guidelines\\_for\\_affordable\\_housing\\_2018.pdf](https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/policy_guidelines_for_affordable_housing_2018.pdf)>

<sup>34</sup> Europos Parlamento studija apie būsto politiką ES šalyse <[https://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/text1\\_en.htm](https://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/text1_en.htm)>

<sup>35</sup> ESTEP (2019) Lietuvos ūkio sektorių finansavimo po 2020 m. vertinimas: Būsto prieinamumo gerinimo socialiai pažeidžiamiems gyventojams po 2020 m. atvejo studija <[https://www.esinvesticijos.lt/media/force\\_download/?url=/uploads/main/documents/docs/107912\\_f66a7fca2f7fcae514c000b9106b189.pdf](https://www.esinvesticijos.lt/media/force_download/?url=/uploads/main/documents/docs/107912_f66a7fca2f7fcae514c000b9106b189.pdf)>

<sup>36</sup> LR Vyriausybė <<https://lr.lt/lt/aktuali-informacija/xvii-vyriausybe/strateginis-valdymas/2021-2030-m-nacionalinis-pazangos-planas>>

<sup>37</sup> Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas <<https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/e944ee0060011e4bad5c03f56793630/asr>>

	<p>deklaravimo įstatyme nustatyta tvarka deklaruoto turto vertė ar pajamos, daugiau kaip 25 proc. viršija Paramos būstui įstatyme nustatytus metinius pajamų ir turto dydžius,</p> <p>2) Asmenims ir šeimoms, kurie LR civiliniame kodekse nustatyta tvarka negali būti iškeldinti iš gyvenamųjų patalpų nesuteikiant jiems kitos gyvenamosios patalpos,</p> <p>3) Asmenims ir šeimoms, kurie su savivaldybe ar jos įstaigomis yra susiję darbo santykiais ar jų esmę atitinkančiais santykiais, apgyvendinti,</p> <p>4) Kitais tikslais, vadovaujantis LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu.</p>	<p>nepasiturintiems gyventojams įstatymo 17 straipsniu, įskaitomos į asmens ar šeimos gaunamas pajamas, neviršija šio įstatymo 11 straipsnio 3 dalyje nustatytų pajamų ir turto dydžių;</p> <p>2) Neturi LR teritorijoje nuosavybės teise būsto arba nuosavybės teise turimas būstas, Nekilnojamojo turto kadastro duomenimis, yra fiziškai nusidėvėjęs daugiau kaip 60 procentų, arba nuosavybės teise turimo būsto naudingasis plotas, tenkantis vienam asmeniui ar šeimos nariui, yra mažesnis kaip 10 kvadratinų metrų arba mažesnis kaip 14 kvadratinų metrų, jeigu šeimoje yra neįgalusis arba asmuo, sergantis sunkia lėtinės ligos, įrašytos į Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos patvirtintą sąrašą, forma.</p>
Nuomos kaina <sup>38</sup>	Kaina apskaičiuojama atsižvelgiant į rinkos kainas (naudojamas rinkos pataisos koeficientas)	Kaina apskaičiuojama neatsižvelgiant į rinkos kainas. Sudarant kainą vertinamas nusidėvėjimas ir amortizaciniai atskaitymai, vietovė, naudingasis plotas, pastato būklė, aprūpinimas komunaliniais patogumais)

Sudaryta Vertintojų, remiantis Paramos būstui įstatymu

Apibendrinant, tiek savivaldybės būstas, tiek socialinis būstas yra savivaldybės būsto fondo dalys, orientuotos į skirtingus naudos gavėjus.

2020 m. birželio 30 d. duomenimis<sup>39</sup> savivaldybės būsto fondą sudarė 15 721 savivaldybės būstas, iš kurių 2,42 proc. laisvų ir 8,3 proc. – avarinės būklės, ir 11 797 socialiniai būstai, iš kurių 2,76 proc. laisvų ir 2,14 proc. avarinės būklės. Paramos būstui įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje yra numatoma, kad „socialinio būsto fondo plėtra vykdoma statant naujus arba rekonstruojant ir pritaikant būsto paskirčiai esamus pastatus, perkant ar kitokiu būdu įsigyjant gyvenamuosius namus, jų dalis, butus, ne trumpesniame kaip 5 metų laikotarpiu išsinuomojant fiziniams ar juridiniams asmenims priklausančius būstus, taip pat savivaldybėms perimant valstybės reikmėms nereikalingas laisvas gyvenamąsias patalpas arba gyvenamąsias patalpas“. Paramos būstui įstatyme taip pat numatyta, kad savivaldybės būstas, atsižvelgiant į socialinio būsto poreikį, gali būti įrašomas į socialinio būsto fondą ir naudojamas aprūpinti būstu teise į socialinio būsto nuomą turinčius asmenims ir šeimoms.

Išnagrinėjus atsitiktine tvarka pasirinktų keturių savivaldybių 2020–2022 m. veiklos planus yra matoma, kad savivaldybės būsto fondo plėtra yra orientuota į būsto pritaikymą socialiai pažeidžiamoms grupėms, tokioms kaip neįgalieji<sup>40,41</sup>, arba į socialinio būsto plėtrą<sup>42,43</sup>.

<sup>38</sup> LR Vyriausybė < <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.130798/asr> >

<sup>39</sup> SADM < [https://socmin.lrv.lt/uploads/socmin/documents/files/veiklos-sritys/seima/pinigine-parama/5\\_%20Duomenys%20apie%20savivaldyb%C4%97s%20b%C5%ABst%C5%B3%20fond%C4%85%202020-06-30.pdf](https://socmin.lrv.lt/uploads/socmin/documents/files/veiklos-sritys/seima/pinigine-parama/5_%20Duomenys%20apie%20savivaldyb%C4%97s%20b%C5%ABst%C5%B3%20fond%C4%85%202020-06-30.pdf) >

<sup>40</sup> Alytaus miesto savivaldybės 2020–2022 m. strateginis veiklos planas < <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/2c1de6904c1611ea8aceadd0c5b168c> >

## 2.2. Investicijų pasiūla

Investicijų pasiūla prieinamo būsto srityje apima a) kompensacinius mechanizmus, b) savivaldybės būsto fondo plėtrą, c) socialinio būsto fondo plėtrą.

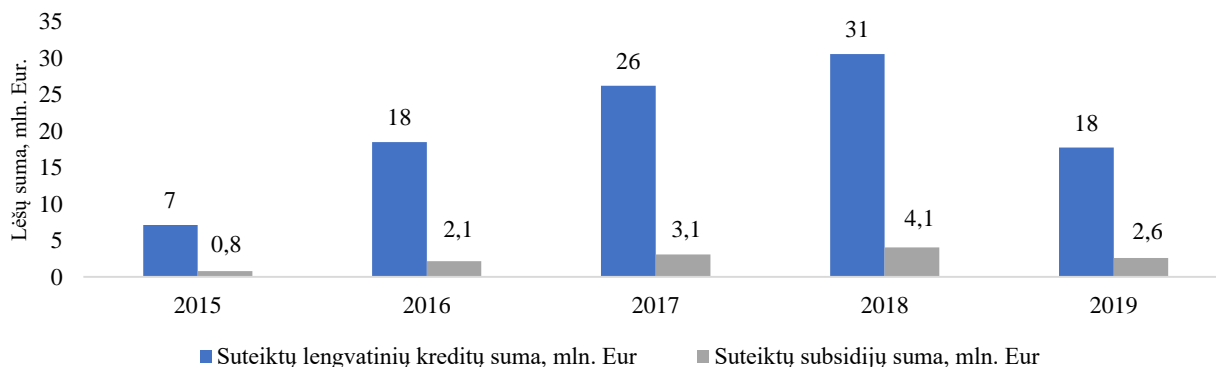
### 2.2.1. Investicijų pasiūla prieinamo būsto srityje – kompensaciniai mechanizmai

Lietuvoje taikomas tikslinis valstybės paramos apsirūpinant būstu modelis, t. y. teisė į būsto nuomos ar įsigijimo dalies kompensaciją yra suteikiama, jeigu besikreipiantys asmenys ir šeimos atitinka Paramos būstui įstatyme nurodytus reikalavimus, tokius kaip: (1) jų deklaruoto turto vertė ir pajamos neviršija Paramos būstui įstatyme nustatytų dydžių<sup>9</sup>, (2) asmenys ir šeimos neturi LR teritorijoje nuosavybės teise priklausančio būsto (3) arba nuosavybės teise turimas būstas, tenkantis vienam asmeniui ar šeimos nariui, yra mažesnis kaip 10 m<sup>2</sup> arba mažesnis kaip 14 m<sup>2</sup>, jeigu šeimoje yra neįgalusis arba asmuo, sergantis sunkia lėtinės ligos forma (teisei į socialinio būsto nuomą arba teisei į būsto nuomos mokesčio dalies kompensaciją nustatyti). Taikant šį modelį valstybės parama yra teikiama tik tiems asmenims ir namų ūkiams, kurių kokybiško būsto poreikis negali būti patenkinamas būsto rinkoje už prieinamą kainą.

Šiuo metu Lietuvoje teikiama dviejų tipų parama būstui:

- 1) Parama būstui įsigyti teikiama:
  - a. valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų gavėjams teikiant subsidijas valstybės iš dalies kompensuojamo būsto kredito daliai apmokėti;
  - b. mokant išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensaciją;
  - c. finansinė paskata pirmąjį būstą įsigyjančioms (įsigijimas, statybos) jaunoms šeimoms (toliau – finansinė paskata).<sup>44</sup>
- 2) Parama būstui išsinuomoti teikiama:
  - a. nuomojant socialinį būstą<sup>45</sup>;
  - b. mokant būsto nuomos mokesčio dalies kompensaciją.

Vertinimo metu nustatyta, kad šiuo metu prieinami kompensaciniai mechanizmai būsto įsigijimui ir nuomai yra vertinami palankiai<sup>46</sup>. Toliau pateikiamuose paveiksluose Nr. 1 – Nr. 3 yra nurodoma informacija, kiek lėšų nuo 2015 m. buvo investuota pasitelkiant kompensacinius mechanizmus.



#### *Paveikslas Nr. 1. Valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų finansuojama kreditų suma ir valstybės subsidijuojama dalis*

Sudaryta Vertintojų, remiantis Socialinės paramos šeimai informacinė sistemos duomenimis (toliau – SPIS), 2020 m. lapkritis–gruodis.

<sup>41</sup> Klaipėdos miesto savivaldybės 2020–2022 m. strateginis veiklos planas <<https://www.klaipeda.lt/lt/administracine-informacija/planavimo-dokumentai/2020-2022-m./7743>>

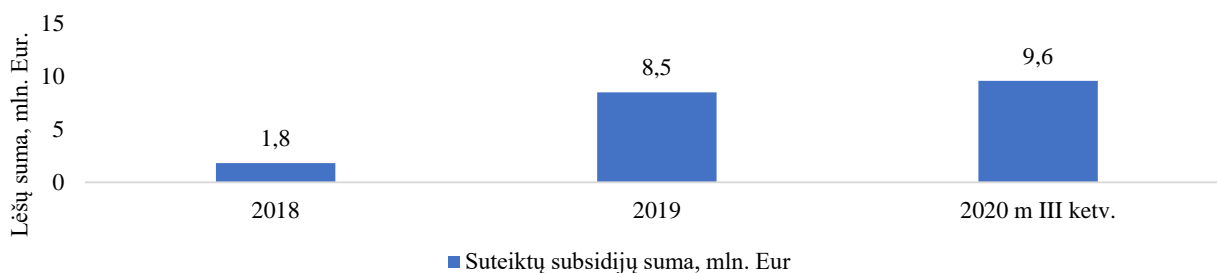
<sup>42</sup> Vilniaus miesto 2020–2022 m. strateginis veiklos planas <[https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2020/04/VMS-2020-2022\\_strateginis\\_veiklos\\_planas.pdf](https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2020/04/VMS-2020-2022_strateginis_veiklos_planas.pdf)>

<sup>43</sup> Šiaulių miesto 2020–2022 m. strateginis veiklos planas <<https://www.siauliai.lt/Miesto%20strateginis%20planas667>>

<sup>44</sup> Žr. LR Socialinės apsaugos ir darbo ministerija “Dėl Finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms teikimo organizavimo tvarkos aprašo patvirtinimo” <<https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/be9c20d0ac5911e88f64a5ecc703f89b/asr>>

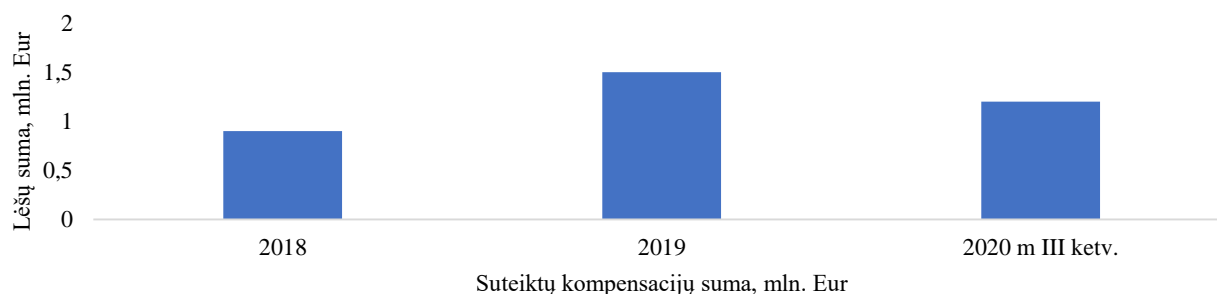
<sup>45</sup> Socialinio būsto pasiūla nagrinėjama vėlesnėse dalyse

<sup>46</sup> Savivaldybių fokusuotų grupės diskusijos dalyvių nuomone, esami kompensacijų mechanizmas yra tikslingi ir tinkami.



### Paveikslas Nr. 2. Finansinės paskatos panaudojimas

Sudaryta Vertintojų, remiantis Socialinės paramos šeimai informacinė sistemos duomenimis (toliau – SPIS), 2020 m. lapkritis–gruodis.



### Paveikslas Nr. 3. Nuomos mokesčio dalies kompensacijos panaudojimas

Sudaryta Vertintojų, remiantis Socialinės paramos šeimai informacinė sistemos duomenimis (toliau – SPIS), 2020 m. lapkritis–gruodis

Savivaldybių fokusuotų grupės diskusijų dalyvių nuomone, siūlomų finansavimo priemonių būsto prieinamumui pasiūla yra pakankama, tačiau pasinaudojimas valstybės siūlomos pagalbos galimybėmis yra sąlyginai žemas. Taip pat paramos būstui įsigyti srityje didelę įtaką nepakankamam valstybės paramos įsisavinimui turėjo maža arba netinkamos kokybės būsto pasiūla (2.3.1. dalyje pateikiama detali analizė) ir didelės išlaidos administraciniams mokesčiams (FT, notaro, VĮ „Registru centras“ įregistravimo ir hipotekos mokesčiai, ir kt.). Kadangi būsto nuomos ir išperkamosios būsto nuomos kompensavimas yra alternatyva savivaldybės būsto nuomai, 2020 m. liepos mėn. priimti Paramos būstui įstatymo pakeitimai dėl būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos (apmokamos valstybės biudžeto lėšomis) tikėtina leis sumažinti būsto laukiančių asmenų (šeimų) skaičių.

## 2.2.2. Investicijų pasiūla savivaldybės būsto plėtros srityje

Atlikus strateginių dokumentų vertinimą ir fokusuotas grupės diskusijas buvo nustatyta, kad investicijų pasiūlos savivaldybės būsto plėtros srityje nėra, t. y. 2014–2020 m. investicijos į savivaldybės būsto plėtrą nebuvo įgyvendinamos. Vertinimo metu buvo nustatyta, kad savivaldybės būsto fondą yra siekiama privatizuoti rinkos kainomis, kaip numatyta Paramos būstui įstatyme, ir už gautas lėšas vykdyti socialinio būsto fondo plėtrą.

Svarbu pabrėžti, kad savivaldybių būsto fondo plėtra gali padėti spręsti būsto prieinamumo problemą. Vakarų Europos valstybėse, tokiose kaip Vokietijoje, Prancūzijoje, Jungtinėje Karalystėje ir Nyderlanduose, savivaldybės būstas (angl. *intermediate housing*) yra suprantamas kaip nuomai skirtas būstas, kurio nuomos kaina yra aukštesnė nei socialinio būsto, tačiau žemesnė nei rinkoje esančių būstų<sup>47</sup>. Remiantis užsienio šalių patirtimi, savivaldybės būstas ateityje gali tapti viena iš galimybių sumažinti būsto prieinamumo problemą ir sudaryti sąlygas asmenims, kurie negali pretenduoti į socialinį būstą, gauti kokybišką būstą už mažesnę nei rinkos kainą. Taip pat, savivaldybės būsto plėtra gali padėti spręsti regionų problemas, pvz.: investuojant į kokybišką būstą galima spręsti migracijos, darbuotojų trūkumo ir kt. problemas. Atsižvelgiant į savivaldybės būsto kuriamą vertę, rekomenduojama pradėti rinkti tikslesnius duomenis apie savivaldybės būsto laukiančių

<sup>47</sup> Maria Sisternas (2017) Affordable Housing in Europe: Innovative Public Policies that can Effectively Address the Housing CrisisT<[https://www.cidob.org/en/publications/publication\\_series/notes\\_internacionals/n1\\_180/affordable\\_housing\\_in\\_europe\\_innovative\\_public\\_policies\\_that\\_can\\_effectively\\_address\\_the\\_housing\\_crisis](https://www.cidob.org/en/publications/publication_series/notes_internacionals/n1_180/affordable_housing_in_europe_innovative_public_policies_that_can_effectively_address_the_housing_crisis)>

asmenų skaičių ir įvertinus savivaldybės būsto sukuriama naudą, investuoti į kokybiško būsto plėtrą, tiesiogiai prisidedančią prie būsto prieinamumo problemų sprendimo.

### 2.2.3. Investicijų pasiūla socialinio būsto plėtros srityje

Atliktose studijose<sup>48</sup>, nagrinėjančiose vis didėjančią būsto prieinamumo problemą Rytų Europos šalyse, pažymima, kad tiek posovietinio laikotarpio metu vykusį privatizaciją, tiek neigiamas privataus būsto nuomos sektoriaus požiūris į socialinio būsto nuomininkus, kaip į pernelyg rizikingus ir nepatikimus, turėjo įtakos socialinio būsto nuomos pasiūlos mažėjimui. Viena iš investicijų krypčių, siekiant padidinti socialinio būsto fondą ir tuo pačiu būsto prieinamumą – investicijos į socialinio būsto plėtrą, kurios 2014–2020 m. programavimo laikotarpiu Lietuvoje buvo finansuojamos negrąžinamosios subsidijos forma.

2014–2020 m. ES investicijų programavimo laikotarpio metu, būsto prieinamumo srityje buvo paskelbtas kvietimas Nr. 08.1.2–CPVA–R–408 „Socialinio būsto fondo plėtra“. Juo buvo skatinama socialinio būsto fondo plėtra (1) statant naujus, rekonstruojant ir pritaikant socialiniam būstui esamus pastatus, juos pritaikant neįgaliųjų poreikiams; ir (2) perkant gyvenamuosius namus ar butus ir juos pritaikant neįgaliųjų poreikiams. Kvietimui buvo skirta 49,93 mln. Eur. Šiame kvietime dalyvavusių savivaldybių nuosavas indėlis turėjo sudaryti bent 15 proc. visų projekto išlaidų (ji valstybės buvo skirta savivaldybėms kaip tikslinė dotacija). Prašomas finansavimas 1,28 karto viršijo numatytą ES SF lėšų sumą (skirta buvo ~50 mln. Eur, prašomas finansavimas sudarė 64 mln. Eur.).

2020 m. gruodžio 8 d. duomenimis, iš viso buvo pasirašytos 66 projektų įgyvendinimo sutartys: 24 projektai buvo baigti įgyvendinti, o 42 projektai dar įgyvendinami<sup>49</sup>. Vidutinė vieno projekto prašoma finansuoti suma siekia ~846 tūkst. Eur. Šių projektų įgyvendinimas prisideda prie aprūpinimo socialiniu būstu problemos sprendimo (siektinų rodiklių informacija pateikiama Lentelėje Nr. 3). Vis dėlto prieinamo būsto problema išlieka: skaičiuojama, jog per penkerius metus numatoma sukurti naujų socialinių būstų pasiūla yra daugiau nei 5 kartus mažesnė nei šiuo metu esamas poreikis<sup>50</sup>.

*Lentelė Nr. 3. Priemonės Nr. 08.1.2–CPVA–R–408 „Socialinio būsto fondo plėtra“ stebėsenos rodiklių reikšmės įtvirtintos priemonės projektų finansavimo sąlygų apraše*

Stebėsenos rodiklio pavadinimas	Matavimo vnt.	Tarpinė reikšmė 2018 m. gruodžio 31 d.	Galutinė reikšmė 2023 m. gruodžio 31 d.
Asmenų (šeimų), kuriems išnuomotas savivaldybės socialinis būstas, dalis nuo visų socialinio būsto nuomos laukiančių asmenų (šeimų)	procentas	3,9	14
Naujai įrengti ar įsigyti socialiniai būstai	skaičius	100	1 150 <sup>51*</sup>

Sudaryta Vertintojų, remiantis *esinvesticijos.lt* duomenimis.

\* Projektų įgyvendinimo etape šis skaičius gali keistis

<sup>48</sup> Metropolitano tyrimų institutas (2017) „Prieinamas būstas Centro ir Rytų Europoje: Apribojimų nustatymas ir įveikimas naujosiose valstybėse narėse”

<[https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/2018.10.22\\_affordable\\_housing\\_in\\_central\\_and\\_eastern\\_europe.pdf](https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/2018.10.22_affordable_housing_in_central_and_eastern_europe.pdf)>

<sup>49</sup> esinvesticijos.lt informacija <[https://www.esinvesticijos.lt/lt/finansavimas/paraiskos\\_ir\\_projektai?priemone%5B%5D=106](https://www.esinvesticijos.lt/lt/finansavimas/paraiskos_ir_projektai?priemone%5B%5D=106)>

<sup>50</sup> ESTEP (2019) Lietuvos ūkio sektorių finansavimo po 2020 m. vertinimas: Būsto prieinamumo gerinimo socialiai pažeidžiamiesiems gyventojams po 2020 m. atvejo studija

<sup>51</sup> esinvesticijos.lt informacija, <[https://www.esinvesticijos.lt/lt/finansavimas/patvirtintos\\_priemones/socialinio\\_busto\\_fondo\\_pletra](https://www.esinvesticijos.lt/lt/finansavimas/patvirtintos_priemones/socialinio_busto_fondo_pletra)>



Finansavimo pasiūla prieinamo būsto srityje yra sudaryta iš a) kompensacinių mechanizmų, b) investicijų į savivaldybės būsto fondo plėtrą, c) investicijų į socialinio būsto plėtrą. 2015–2019 m. iš dalies kompensuojamų būsto kreditų buvo pasinaudota už 99,983 mln. Eur, iš kurių 12,693 mln. Eur sudarė suteikta subsidijų suma būsto kredito daliai kompensuoti. Finansinė paskata jaunoms šeimoms buvo pasinaudota už 19,6 mln. Eur. Būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos kompensacijos 2018–2020 m. III ketv. siekė 3,6 mln. Eur. Kompensacinių mechanizmų pagalba 4336 asmenys (šeimoms) turėjo galimybę sumažinti būsto įsigijimo išlaidas, o 6375 asmenys – sumažinti būsto nuomos išlaidas. 2014–2020 m. investicijų į socialinį būstą pasiūlos suma sudarė 49,93 mln. Eur. Savivaldybės būsto fondo plėtra nebuvo skatinama.

Šiuo metu taikoma kompensacija būsto nuomos mokesčiui bei būsto įsigijimo kompensacinės priemonės ir finansinė paskata jaunoms šeimoms yra vertinamos palankiai ir yra suprantamos kaip tinkamos finansavimo formos būsto prieinamumo didinimui. Viena iš svarbiausių priežasčių, kodėl asmenys (šeimoms) negali aktyviau naudotis nuomos kompensacija – legalios nuomos trūkumas. Taip pat, dalis įsigyti prieinamų būstų nėra patrauklūs (išskyrus Vilniaus, Klaipėdos ir Kauno m. sav.) dėl įvairių priežasčių – nusidėvėjusių inžinerinių tinklų sistemų, senos statybos, nepakankamai išvystytos infrastruktūros ir pan.

Vertinimo metu nustatyta, kad šiuo metu didžioji dalis savivaldybės būstų yra užimti, o 8,3 proc. – avarinės būklės. Neskiriant papildomų investicijų tikėtina, kad savivaldybės būsto pasiūla laikui bėgant mažės – daroma prielaida, kad dalis būstų bus privatizuojami, ir avarinės būklės būstų dalis gali didėti. Taip pat, remiantis užsienio šalių praktika numatoma, kad šiuo metu savivaldybės būsto sukuriama vertė nėra įvertinta ir todėl investicijų pasiūlos nėra. Siekiant padidinti būsto prieinamumą kituose regionuose ir tuo pačiu padidinti regionų konkurencingumą, matomas poreikis investuoti į savivaldybės būsto fondo plėtrą renovuojant esamus būstus ir/ar statant naujus.

Savivaldybių fokusuotų grupės diskusijų dalyvių nuomone Lietuvoje yra pastebima orientacija į investicijas socialinio būsto srityje: savivaldybės nemato galimybių investuoti į savivaldybės būsto plėtrą, nes pirmiausiai yra reikalinga patenkinti poreikius tų asmenų, kurie šiuo metu yra laukiančiųjų išsinuomoti socialinį būstą sąrašė.

### **2.3. Investicijų paklausa ir finansavimo poreikis**

Lietuva, kaip ES narė, yra įsipareigojusi mažinti socialinę atskirtį ir skurdą, visiems piliečiams ir užtikrinti tinkamas gyvenimo sąlygas visiems, neturintiems pakankamai lėšų<sup>52</sup>. Pajamų nelygybė<sup>53</sup> ir ribotos galimybės išsinuomoti tinkamą būstą dėl sparčiausiai Europoje augančių būsto nuomos kainų<sup>54</sup> lemia vis didėjančią būsto prieinamumo problemą ir tuo pačiu augančią investicijų į būsto prieinamumą paklausą.

#### **2.3.1. Investicijų paklausa ir finansavimo poreikis prieinamo būsto srityje**

Investicijų paklausa ir finansavimo poreikis buvo vertinami, remiantis interviu programos, fokusuotų grupės diskusijų ir pirminių bei antrinių šaltinių analizės rezultatais. Siekiant įvertinti finansavimo poreikį buvo nagrinėjami Europos statistikos tarnybos (toliau – Eurostat) ir Statistikos departamento (toliau – SD) duomenys bei kiti aktualūs šaltiniai.

##### **2.3.1.1. Investicijų paklausos analizė**

Remiantis prieinamo būsto apibrėžimu (žr. lentelė Nr. 2) ir kitų ataskaitų<sup>55</sup> duomenimis nustatyta, kad didžiausi būsto prieinamumo iššūkiai (angl. *housing overburden*) kyla tuomet, kai išlaidos būstui sudaro

<sup>52</sup> Europos socialinės chartijos 34 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta, jog „siekdama įveikti socialinę atskirtį ir skurdą, Sąjunga pripažįsta ir gerbia teisę į socialinę paramą ir paramą aprūpinant būstu, kad pagal Sąjungos teisės ir nacionalinių teisės aktų nustatytas taisykles bei praktiką būtų užtikrintos tinkamos gyvenimo sąlygos visiems, neturintiems pakankamai lėšų“

<sup>53</sup> Lietuvos bankas <[https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/22983\\_d5f9235730a54ddfd43af64d137b27f7.pdf](https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/22983_d5f9235730a54ddfd43af64d137b27f7.pdf)>

<sup>54</sup> Europos Parlamentas <[https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2020/652729/IPOL\\_STU\(2020\)652729\\_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2020/652729/IPOL_STU(2020)652729_EN.pdf)>

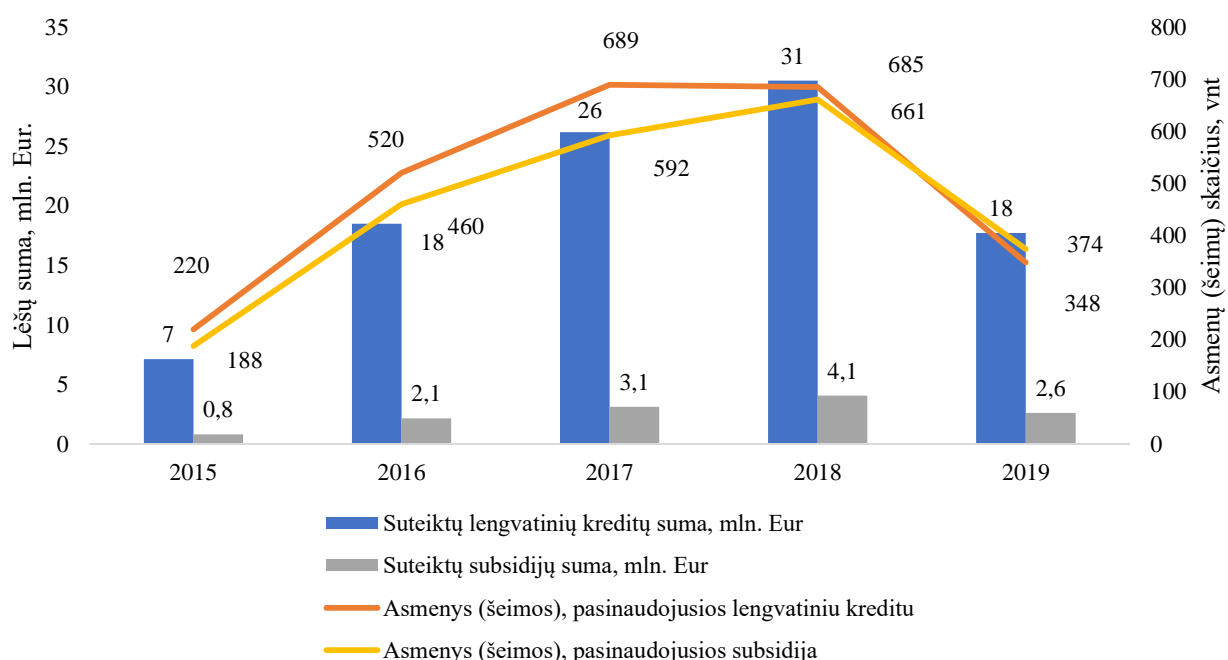
<sup>55</sup> Europos Parlamentas <[https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2020/652729/IPOL\\_STU\(2020\)652729\\_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2020/652729/IPOL_STU(2020)652729_EN.pdf)>



daugiau kaip 40 proc. visų namų ūkio išlaidų. Eurostat duomenimis,<sup>56</sup> 5,6 proc. Lietuvos gyventojų namų ūkių reikmėms išleido 40 proc. ir daugiau visų namų ūkio pajamų, EBPO<sup>57</sup> duomenimis – iš 40 proc. skurdžiomis sąlygomis gyvenančių namų ūkių, net 10 proc. jų būstui ir su būstu susijusioms išlaidoms skyrė 40 proc. ir daugiau savo disponuojamų pajamų.

Vadovaujantis SD duomenimis<sup>58</sup>, Lietuvoje kas dešimtas gyventojas gyveno namų ūkyje, kuris dėl finansinių išteklių trūkumo negalėjo laiku susimokėti būsto nuomos, komunalinių mokesčių, būsto ar kitų paskolų ar kredito įmokų. Taip pat nustatyta, kad būstuose be tualetu su nutekamuoju vandeniu gyveno 10 proc. gyventojų, tiek pat jų – be vonios ar dušo. 14 proc. asmenų gyveno būstuose su varvančiu stogu, supuvusiais langais, grindimis ar drėgnomis sienomis. Triukšmu skundėsi 13 proc. gyventojų, o oro ir aplinkos užterštumu – 17 proc.<sup>59</sup> Eurostat, EBPO ir SD pateikti duomenys indikuoja, kad dalis gyventojų dėl materialinio nepritekliaus negali įsigyti ar išsinuomoti namų su pagrindiniais patogumais, t. y. susiduria su būsto prieinamumo iššūkiais. Atsižvelgiant į tai, investicijų paklausa namų ūkiams, susiduriantiems su būsto prieinamumo iššūkiais yra didelė.

Vertinant esamų kompensacinių mechanizmų panaudojamumą, yra stebimi teigiami pokyčiai. Visgi Vertinimo metu apklaustų rinkos dalyvių nuomone, dėl kokybiškos ir legalios būsto nuomos pasiūlos trūkumo, kompensacinių mechanizmų potencialas nėra pakankamai išnaudojamas.



*Paveikslas Nr. 4. Valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų finansuojama kreditų suma ir valstybės subsidijuojama dalis ir asmenų (šeimų) pasinaudojusių kompensaciniais mechanizmais skaičius*

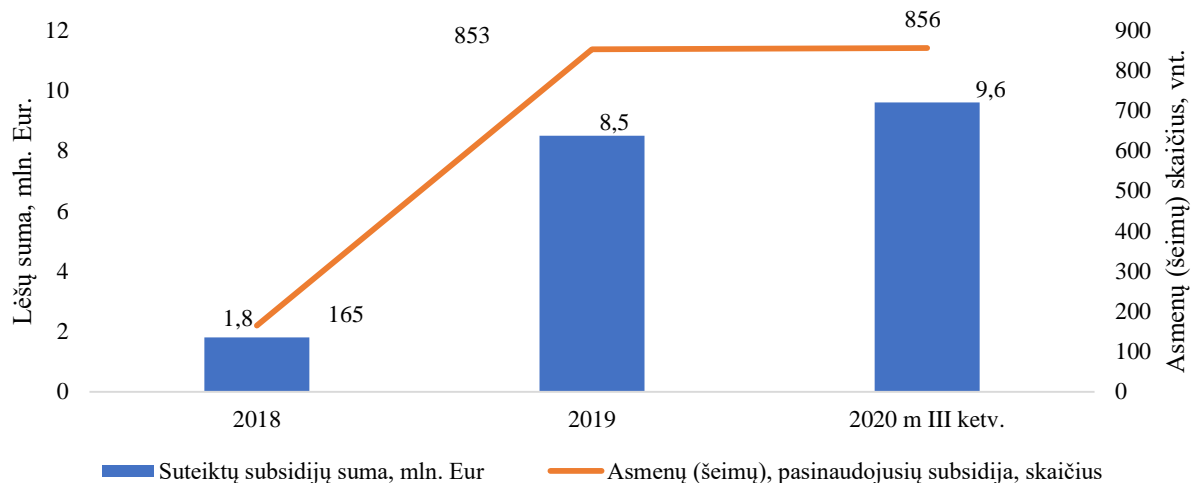
Sudaryta Vertintojų, remiantis Socialinės paramos šeimai informacinė sistemos duomenimis (toliau – SPIS), 2020 m. lapkritis–gruodis

<sup>56</sup> Eurostat <[https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Overcrowing\\_rate,\\_2018\\_\(%25\)\\_SILC20.png](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Overcrowing_rate,_2018_(%25)_SILC20.png)>

<sup>57</sup> EBPO <<https://www.oecd.org/statistics/Better-Life-Initiative-country-note-Lithuania.pdf>>

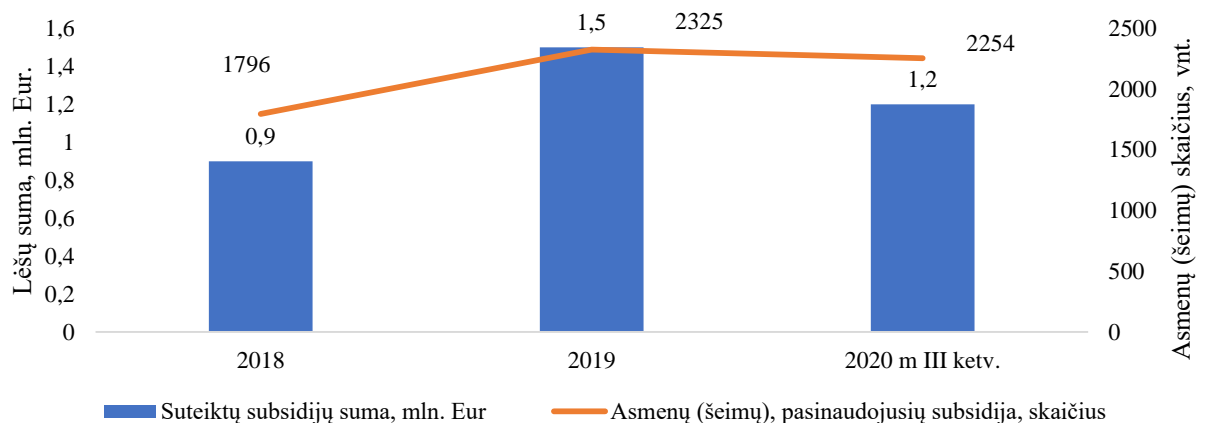
<sup>58</sup> Statistikos departamentas <<https://osp.stat.gov.lt/lietuvos-statistikos-metrastis/lsm-2019/gyventojai-ir-socialine-statistika/namu-ukiu-pajamos-ir-gyvenimo-salygos>>

<sup>59</sup> Statistikos departamentas <<https://osp.stat.gov.lt/lietuvos-gyventoju-pajamos-ir-gyvenimo-salygos-2020/gyvenimo-salygos/busto-problemos>>



**Paveikslas Nr. 5. Finansinės paskatos panaudojimas (mln. Eur ir asmenų (šeimų) skaičius)**

Sudaryta Vertintojų, remiantis Socialinės paramos šeimai informacinė sistemos duomenimis (toliau – SPIS), 2020 m. lapkritis–gruodis



**Paveikslas Nr. 6. Nuomos mokesčio dalies kompensacijos panaudojimas**

Sudaryta Vertintojų, remiantis Socialinės paramos šeimai informacinė sistemos duomenimis (toliau – SPIS), 2020 m. lapkritis–gruodis

Siekiant įvertinti būsto prieinamumą iš būsto pasiūlos perspektyvos, 2020 m. gruodžio 3–4 d. buvo atlikta būsto nuomos ir pardavimo pasiūlos analizė (žr. Vertinimo ataskaitos 5 priedą). Analizės metu buvo nagrinėjami dviejų populiarių skelbimų portalų pateikiami duomenys: *skelbiu.lt* ir *aruodas.lt*. Vertinimo metu buvo nustatyta, kad daugiau kaip 50 proc. skelbimų portale *skelbiu.lt* patalpintų skelbimų dubliuojasi su *aruodas.lt*, todėl aiškumo tikslais tolimesnėje analizėje buvo naudojami tik *aruodas.lt* duomenys. Atlikus analizę (žr. šio Vertinimo ataskaitos 5 priedą) buvo nustatyta:

- 1) 24 iš 60 savivaldybių nebuvo nei vieno būsto nuomos skelbimo. Minėtos savivaldybės yra priskiriamos prie mažųjų savivaldybių;
- 2) Visose savivaldybėse buvo pateikiamas bent vienas skelbimas apie gyvenamųjų būstų pardavimus. Mažesnė butų ir namų pardavimo pasiūla vyravo mažosiose savivaldybėse (iki 10 butų pardavimo skelbimų buvo prieinama Alytaus r., Kalvarijoje, Kazlų Rūdoje, Lazdijų r., Molėtų r., Pagėgiuose, Rietave, Skuodo r., Šakių r. ir Varėnos r., o namų pardavimuose – Neringoje, Pagėgiuose ir Visagine). Remiantis bendrais duomenimis iki 30 gyvenamo būsto pardavimo skelbimų buvo 6 savivaldybėse (Kalvarijos, Pagėgių, Rietavo, Skuodo r., Šilalės r. ir Visagino);
- 3) Įvertinus kvadratinio metro kainą, galima teigti, kad didžiuosiuose miestuose ir kurortuose vyrauja aukštos būsto nuomos ir įsigijimo kainos, lyginant su kitais miestais.

Apibendrinant, būsto prieinamumo analizės rezultatai ir surengtų savivaldybių fokusuotų grupės diskusijų metu pateikta informacija leidžia teigti, kad būsto nuomos ir įsigijimo pasiūla mažuosiuose

miestuose (kurie nėra priskiriami kurortams) yra nedidelė arba nepatraukli. Būsto rinkos nepatrauklumą regionuose iš dalies lemia maža kokybiško būsto pasiūla.

### 2.3.1.2. Finansavimo poreikis

Atsižvelgiant į investicijų paklausą būsto prieinamumo srityje, finansavimo poreikis buvo nustatytas remiantis toliau pateikiamomis prielaidomis.

Remiantis SD duomenimis Lietuvoje 2019 m. buvo 1 308,3 tūkst. namų ūkių; vidutinis namų ūkio dydis – 2,13 asmenų<sup>60</sup>. Remiantis 2018 m. Eurostat duomenimis, 5,6 proc. gyventojų Lietuvoje susiduria su būsto prieinamumo problemomis. SD atlikto tyrimo metu buvo nustatyta, kad 2019 m. 8,2 proc. asmenų dėl finansinių išteklių trūkumo negalėjo sumokėti būsto nuomos, komunalinių mokesčių, būsto ar kitų paskolų, kredito įmokų, o 26,8 proc. – negalėjo pakankamai šildyti būsto. Atsižvelgiant į pateiktus duomenis skaičiuojama, kad šiuo metu **73,85 – 107,28 tūkst. namų ūkių** susiduria su tiesioginėmis būsto prieinamumo problemomis, o dar 321,87 tūkst. namų ūkių negali tinkamai šildyti turimo būsto.

Atsižvelgiant į prieinamo būsto apibrėžimą (žr. Vertinimo 2.1.3. dalyje), tikėtina, kad šie namų ūkiai daugiau nei 40 proc. disponuojamų pajamų išleidžia būsto reikmėms. SD duomenimis vidutiniškai namų ūkiai išleidžia 10,2 proc. disponuojamų pajamų būstui išlaikyti.<sup>61</sup> Eurostat duomenimis Lietuvoje 2018 m. vidutiniškai 15 proc. visų išlaidų sudarė išlaidos būstui<sup>62</sup>. EBPO duomenimis 2019 m. ES šis vidurkis siekė 22 proc. Vertinime finansavimo poreikis apskaičiuojamas darant tris prielaidas:

- (i) išlaidos būsto išlaikymui hipotetiškai turėtų mažinamos iki vidutinės ribos (pagal SD duomenis), t. y. iki 10,2 proc.;
- (ii) išlaidos būsto išlaikymui hipotetiškai turėtų mažinamos iki vidutinės ribos (pagal Eurostat duomenis), t. y. 15 proc.;
- (iii) išlaidos būsto išlaikymui hipotetiškai turėtų mažinamos iki ES šalių vidurkio (pagal EBPO duomenis), t. y. 22 proc.

<sup>60</sup> Statistikos departamentas <[https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=892f6494-9016-4d93-98ff-9e6ffc3a7a31#/>](https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=892f6494-9016-4d93-98ff-9e6ffc3a7a31#/)

<sup>61</sup> Statistikos departamentas <<https://osp.stat.gov.lt/lietuvos-gyventoju-pajamos-ir-gyvenimo-salygos-2020/gyvenimo-salygos/islaidos-bustui-islaikyti>>

<sup>62</sup> Eurostat <<https://ec.europa.eu/eurostat/news/themes-in-the-spotlight/household-expenditure-2018>>

<b>1. Prieinamo būsto poreikis</b>	
Namų ūkių skaičius Lietuvoje	1.308.300,00
Vidutinis asmenų, tenkančių 1 namų ūkiui skaičius	2,13
Patiria sunkumų sumokėti už būsto nuomą ir komunalinius mokesčius	8,2%
Neturi galimybių pakankamai šildyti būsto	26,8%
<b>Su būsto prieinamumo problemomis susiduriantys namų ūkiai (SD)</b>	<b>107.280,60</b>
<b>Namų ūkių, neturinčių galimybės pakankamai apšildyti skaičius (SD)</b>	<b>321.873,20</b>
Su būsto prieinamumo problemomis susidurianti gyventojų dalis (Eurostat)	5,6%
2018 m. gyventojų skaičius	2.808.901,00
Su būsto prieinamumo problemomis susiduriančių gyventojų skaičius	157.298,46
<b>Su būsto prieinamumo problemomis susiduriančių namų ūkių skaičius (Eurostat)</b>	<b>73.849,04</b>
Vidutinės disponuojamos namų ūkio pajamos, 2019 m.	1063
Išlaidų, tenkančių namų ūkiui išlaikyti dalis, visų namų ūkio išlaidų atžvilgiu, 2019 m.	40,0%
Išlaidos namų ūkiui išlaikyti	425,20
Tikslas: sumažinti vienam namų ūkio išlaidas iki vidutinės būsto išlaidoms tenkančios ribos nuo disponuojamų pajamų pagal SD	10,2%
Jeigu būtų pasiektas tikslas, būtų išleidžiama	108,43
Skirtumas (kompensacija)	316,77
<b>Namų ūkiams pasiekti adekvačią išlaidų ribą reikalinga 2021-2027 m. (SD)</b>	<b>2.854.631.201,89</b>
<b>Namų ūkiams pasiekti adekvačią išlaidų ribą reikalinga 2021-2027 m. (Eurostat)</b>	<b>1.965.050.296,94</b>
Tikslas: sumažinti vienam namų ūkio išlaidas iki vidutinės būsto išlaidoms tenkančios ribos nuo disponuojamų pajamų pagal EBPO	22,0%
Jeigu būtų pasiektas tikslas, būtų išleidžiama	233,86
Skirtumas (kompensacija)	191,34
<b>Namų ūkiams pasiekti adekvačią išlaidų ribą reikalinga 2021-2027 m. (SD)</b>	<b>1.724.273.880,34</b>
<b>Namų ūkiams pasiekti adekvačią išlaidų ribą reikalinga 2021-2027 m. (Eurostat)</b>	<b>1.186.943.132,38</b>
Tikslas: sumažinti vienam namų ūkio išlaidas iki vidutinės būsto išlaidoms tenkančios ribos nuo disponuojamų pajamų pagal Eurostat	15,0%
Jeigu būtų pasiektas tikslas, būtų išleidžiama	159,45
Skirtumas (kompensacija)	265,75
<b>Namų ūkiams pasiekti adekvačią išlaidų ribą reikalinga 2021-2027 m. (SD)</b>	<b>2.394.824.833,80</b>
<b>Namų ūkiams pasiekti adekvačią išlaidų ribą reikalinga 2021-2027 m. (Eurostat)</b>	<b>1.648.532.128,30</b>

*Paveikslas Nr. 7. Prieinamo būsto srities finansavimo poreikio skaičiavimas*

Jeigu dalis išlaidų, tenkančių namų ūkių išlaikymui, būtų kompensuojama visiems namų ūkiams, kurie susiduria su būsto prieinamumo problemomis, investuojama suma 2021–2027 m. turėtų sudaryti **1,19 – 2,85 mlrd. Eur**<sup>63</sup>. Nustatytas finansavimo poreikis galėtų būti atliepiamas per šiuo metu veikiančius kompensacinius mechanizmus bei įgyvendinant savivaldybės ir socialinio būsto plėtros projektus (žr. šios Vertinimo ataskaitos 3 skyrių).

### 2.3.2. Investicijų paklausa ir finansavimo poreikis savivaldybės būsto fondo plėtros srityje

Investicijų paklausa ir finansavimo poreikis buvo vertinami, remiantis interviu programos, fokusuotų grupės diskusijų ir pirminių bei antrinių šaltinių analizės rezultatais. Siekiant įvertinti finansavimo poreikį, buvo nagrinėjami pirminių šaltinių duomenys bei kiti aktualūs informacijos šaltiniai.

#### 2.3.2.1. Investicijų paklausos analizė

Remiantis 2020 m. birželio 30 d. SADM pateiktais duomenimis<sup>64</sup>, savivaldybės būsto fondą sudaro 15 721 savivaldybės būstas. Skaičiuojama, kad 89,3 proc. savivaldybės būstų yra užimti, 8,3 proc. – avarinės būklės, o 2,4 proc. – laisvi. Dalis savivaldybės būstuose gyvenančių nuomininkų yra sudarę sutartis iki 2003 m. sausio 1 d. ir turi teisę į privatizavimą rinkos kainomis. Svarbu paminėti, kad sutartys dėl savivaldybės

<sup>63</sup> Finansavimo poreikis priklauso nuo pasirinktų skaičiavimo prielaidų

<sup>64</sup> SADM <[https://socmin.lrv.lt/uploads/socmin/documents/files/veiklos-sritis/seima/pinigine-parama/5\\_%20Duomenys%20apie%20savivaldyb%C4%97s%20b%C5%ABst%C5%B3%20fond%C4%85%202020-06-30.pdf](https://socmin.lrv.lt/uploads/socmin/documents/files/veiklos-sritis/seima/pinigine-parama/5_%20Duomenys%20apie%20savivaldyb%C4%97s%20b%C5%ABst%C5%B3%20fond%C4%85%202020-06-30.pdf)>

būsto nuomos su minėtais nuomininkais nėra siejamos su asmens (šeimoms) turine padėtimi, todėl būstai nuomojami arba privatizuojami rinkos kainomis. .

Atlikus 60 savivaldybių skelbiamos informacijos apie savivaldybės ir socialinį būstą<sup>65</sup> analizę buvo nustatyta, kad tik Marijampolės savivaldybė sudaro asmenų (šeimų), pageidaujančių išsinuomoti savivaldybės būstą, sąrašą<sup>66</sup>. 2020 m. lapkričio 10 d. duomenimis, Marijampolės savivaldybėje savivaldybės būsto laukiančių skaičius yra 109<sup>67</sup>. Vis dėl to, atsižvelgiant į tai, kad duomenys apie kitų savivaldybių būsto poreikį nėra prieinami, vieningų išvadų dėl savivaldybės būsto paklausos daryti nėra tikslinga. Savivaldybių fokusuotų grupės diskusijų dalyvių nuomone, didžioji dalis savivaldybės būstų yra užimti, o galimybei esant, gyventojai yra skatinami išsipirkti savivaldybės būstą rinkos sąlygomis.

### 2.3.2.2. Finansavimo poreikis

Atsižvelgiant į fokusuotų grupės diskusijų dalyvių nuomonę, šiuo metu Lietuvoje nėra suformuotos gairės savivaldybės būsto plėtrai. Vertindami finansavimo poreikį, skaičiuojame tikėtiną laukiančių asmenų skaičių, vidutinį asmeniui tenkantį naudingąjį plotą ir vidutinę 1 kvadratinio metro kainą.

Kaip minėta anksčiau, savivaldybės būsto laukiančių asmenų (šeimų) sąrašą skelbia tik Marijampolės savivaldybė. Remiantis pateikiamais duomenimis, Marijampolės savivaldybėje socialinio būsto laukia 313 asmenų (šeimų), o savivaldybės būsto – 109. Savivaldybės būsto laukia 25,8 proc. visų savivaldybėje prieinamo būsto laukiančių asmenų. Darant prielaidą, kad panaši dalis asmenų (šeimų) yra įrašyta į savivaldybės būsto fonde išsinuomoti būstą laukiančių sąrašą ir kitose savivaldybėse, skaičiuojama, kad visoje Lietuvoje savivaldybės būsto laukiančių skaičius iš viso galėtų siekti 2 984 asmenis (šeimas). Remiantis SD duomenimis skaičiuojama, kad 2019 m. vienam gyventojui Lietuvoje vidutiniškai teko 35,5 m<sup>2</sup> naudingojo ploto<sup>68</sup>. Atliekant prieinamo būsto analizę savivaldybėse buvo taip pat nustatyta (žr. šio Vertinimo ataskaitos 5 priedą) vidutinė 1 m<sup>2</sup> kaina (įvertinus ir parduodamus butus ir namus), kuri 2020 m. gruodžio mėn. duomenimis siekė 654,54 Eur.

#### 2. Savivaldybės būsto poreikis

<i>apskaičiuotas remiantis Marijampolės savivaldybės būsto laukiančiųjų duomenimis</i>	
Marijampolės savivaldybėje socialinio būsto laukiančių asmenų (šeimų) skaičius	313
Marijampolės savivaldybėje savivaldybės būsto laukiančių asmenų (šeimų) skaičius	109
Savivaldybės būsto laukiančiųjų dalis	25,8%
Savivaldybės būsto laukiančių namų ūkių skaičius	2.984,33
Vidutinis asmenų, tenkančių 1 namų ūkiui skaičius	2,13
Vienam gyventojui vidutiniškai tenkantis naudingasis plotas, m <sup>2</sup>	35,50
Vidutinė 1 m <sup>2</sup> kaina	654,54
<b>Savivaldybės būsto plėtros finansavimo poreikis</b>	<b>147.702.929,52</b>

#### Paveikslas Nr. 8 Savivaldybių būsto fondo plėtros finansavimo poreikio skaičiavimas

Jeigu savivaldybės būstas būtų plėtojamas papildomai išigyjant arba statant būstus, remiantis viršuje pateiktomis prielaidomis, skaičiuojama, kad bendras investicijų poreikis siektų **147,7 mln. Eur** (apskaičiuota įvertinus potencialų savivaldybės būsto laukiančių asmenų (šeimų) skaičių), vidutinį asmenų skaičių ir 1 asmeniui tenkantį naudingąjį plotą bei vidutinę 1 m<sup>2</sup> kainą). Svarbu pabrėžti, kad ši suma yra viena iš sudedamųjų 2.3.1.2. poskyryje identifikuoto finansavimo poreikio dalių.

Remiantis užsienio šalių pavyzdžiu, investicijų paklausa taip pat galėtų būti skatinama minkštosiomis priemonėmis, tokiomis kaip nekilnojamo turto (toliau – NT) vystytojų skatinimas ar viešosios privačios partnerystės projektai.

<sup>65</sup> Buvo nagrinėta 60 savivaldybių interneto tinklapiuose pateikiama informacija apie savivaldybės būsto fondą.

<sup>66</sup> Marijampolės savivaldybės administracija < <https://teisineinformacija.lt/marijampole/document/56283>>

<sup>67</sup> Palyginimui, Marijampolės savivaldybėje 2020 m. birželio 30 d. duomenimis laukiančiųjų socialinio būsto asmenų (šeimų) skaičius siekė 313.

<sup>68</sup> Statistikos departamentas < <https://osp.stat.gov.lt/lietuvos-statistikos-metrastis/lsm-2019/gyventojai-ir-socialine-statistika/bustas>>

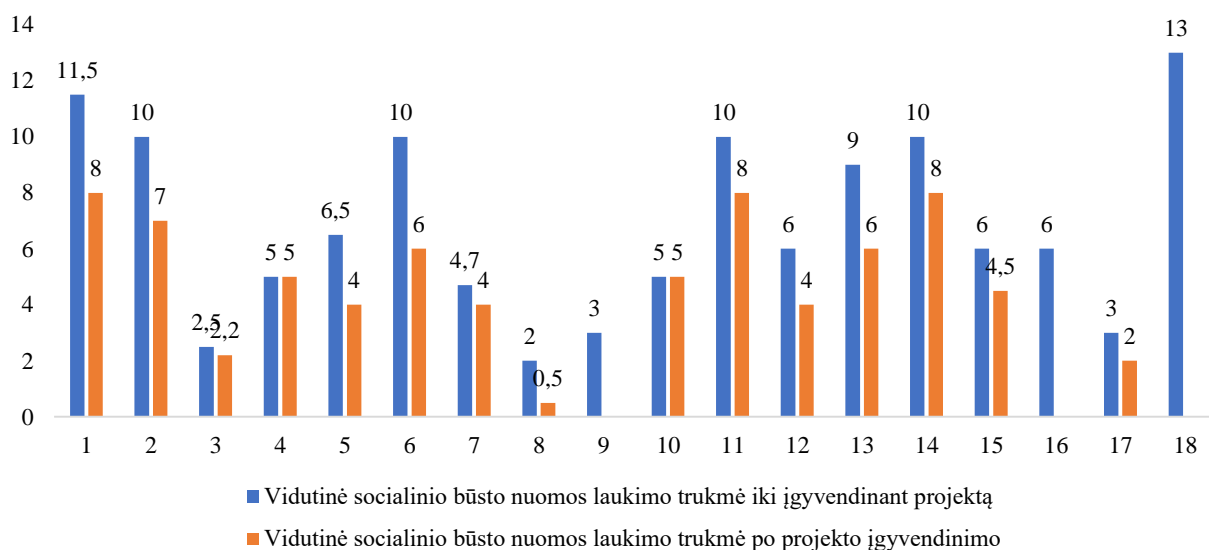
### 2.3.3. Investicijų paklausa ir finansavimo poreikis socialinio būsto fondo plėtros srityje

SADM skelbiamais duomenimis asmenų (šeimų), įrašytų į laukiančių paramos būstui išsinuomoti sąrašus, skaičius didėjo<sup>69</sup> (žr. šio Vertinimo ataskaitos 4 priede). Pateikta informacija iš dalies atliepia ne tik laukiančių paramos būstui išsinuomoti asmenų (šeimų) skaičių, tačiau ir indikuoja informaciją, kuria remiantis, galima nustatyti investicijų trūkumą ir potencialą kitokių finansavimo formų taikymo atžvilgiu.

#### 2.3.3.1. Investicijų paklausos analizė

Atsižvelgiant į šio Vertinimo ataskaitos 4 priede pateikiamą asmenų (šeimų), įrašytų į laukiančių paramos būstui išsinuomoti sąrašus, statistiką, matoma, kad bendras asmenų (šeimų) laukiančių socialinio būsto skaičius augo. Tam įtakos turėjo BVP augimas, infliacija, nedarbo lygio pokyčiai<sup>70</sup>. Nors augimas nėra didelis, o kitų kompensavimo mechanizmų panaudojamumas nuolat auga. Vertinimo ataskaitos 4 priede pateikiama socialinio būsto fondo statistika rodo, kad socialinio būsto laukiančiųjų skaičius yra didesnis, nei prieinamos valstybės paramos priemonės. Iš labiausiai pažeidžiamų socialinių grupių didelis socialinio būsto skaičiaus trūkumas yra matomas tarp neįgalių arba lėtinėmis ligomis sergančių asmenų (šeimų), jaunų ir daugiavaikių šeimų.

Vertinimo metu buvo atlikta asmenų (šeimų), įrašytų į laukiančių paramos būstui išsinuomoti sąrašus, analizė. Buvo nustatyta, kad Vilniaus m. savivaldybėje yra didžiausias laukiančiųjų asmenų (šeimų) skaičius, kuris siekia 1 952, o mažiausias – Birštono savivaldybėje ir siekia 27. Didžiausias laisvų tiek savivaldybės, tiek socialinio būsto skaičius yra Vilniaus m. savivaldybėje. Detali savivaldybės būsto fondo statistika yra pateikiama šio Vertinimo ataskaitos 6 priede.



Paveikslas Nr. 9. Vidutinė socialinio būsto laukimo trukmė prieš ir po projekto įgyvendinimo, metai.

Siekiant įvertinti investicijų paklausą, buvo atlikta savivaldybių apklausa. Jos metu buvo prašoma įvardinti vidutinę socialinio būsto nuomos laukimo trukmę iki ir po projektų įgyvendinimo pagal priemonę

<sup>69</sup> SADM <<https://socmin.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/socialine-statistika/savivaldybiu-teikiami-statistiniai-duomenys-apie-parama-bustui>>

<https://socmin.lrv.lt/uploads/socmin/documents/files/veiklos-sritys/seima/pinigine-parama/1-%20Apie%20laukian%C4%8Dius%20paramos%20b%C5%ABstui%20i%C5%A1sinuomoti%202020-06-30.pdf>

<sup>70</sup> esinvesticijos.lt informacija

<[https://www.esinvesticijos.lt/uploads/main/documents/files/Post%202020/Programos%20rengimas/Socialinio%20busto%20analize-%202020%2004\\_final.pdf](https://www.esinvesticijos.lt/uploads/main/documents/files/Post%202020/Programos%20rengimas/Socialinio%20busto%20analize-%202020%2004_final.pdf)>

Nr. 08.1.2– CPVA– R– 408 „Socialinio būsto fondo plėtra“. Remiantis apklausos duomenimis, nurodoma, kad įgyvendinus projektus pagal anksčiau nurodytą ES SF priemonę, bus iš dalies sutrumpinta socialinio būsto nuomos laukimo trukmė. Dalis savivaldybių atstovų nurodė, kad dėl savivaldybėse esančios būstų pasiūlos: pasiūlai mažėjant, o paklausai augant, valstybės finansinės paskatos FP forma ne suaktyvina rinką, o padidina būsto įsigijimo kainą. Tokiu būdu stipriai išauga finansinių įsipareigojimų našta šeimoms, įsigyjančioms būstą.

Remiantis savivaldybių fokusuotų grupės diskusijų rezultatais, savivaldybėse prieinamas būstas yra suprantamas per socialinio būsto plėtros perspektyvą, todėl, fokusuotų grupės diskusijų dalyvių nuomone, socialinio būsto fondo plėtra yra priimtinausia priemonė spręsti būsto prieinamumo problemą. Remiantis kokybinio tyrimo metu gautais rezultatais ir atlikta ETVB studija nustatyta, kad investicijų į socialinio būsto plėtrą paklausą Lietuvoje lemia socialinio būsto „kultūra“, t. y. būsto prieinamumo didinimas yra skatinamas daugiausiai nukreipiant investicijas į socialinio būsto plėtrą.

### 2.3.3.2. Finansavimo poreikis

Skaičiuojant finansavimo poreikį, daroma prielaida, kad socialinio būsto poreikis išliks toks pat – t. y. socialinis būstas bus suteikiamas asmenims (šeimoms) tokiu pat tempu, kaip ir augs į sąrašą įtrauktų asmenų skaičius. Finansavimo poreikis yra apskaičiuotas remiantis toliau pateikiamomis prielaidomis.

Šiuo metu asmenų (šeimų), įrašytų į laukiančių paramos būstui išsinuomoti sąrašus, skaičius siekia 11 554 (2020– 06– 30 duomenimis)<sup>71</sup>. Remiantis finansuojamų projektų pagal priemonę Nr. 08.1.2– CPVA– R– 408 „Socialinio būsto fondo plėtra“ *esinvesticijos.lt*, pateiktais duomenimis nustatyta, kad iki 2023 m. gruodžio 31 d. stebėsenos rodiklio „Naujai įrengti ar įsigyti socialiniai būstai“ reikšmė bus 1 150. Atsižvelgiant į planuojamus pasiekti stebėsenos rodiklius numatoma, kad asmenų (šeimų), įrašytų į laukiančių paramos būstui išsinuomoti sąrašus, skaičius įgyvendinus projektus sumažės ir sieks 7 258. Taip pat vertinant bendrą projekto vertę paraiškoje (skaičiuojamas visų projektų vidurkis) skaičiuojama, kad 1 socialiniam būstui įrengti ar įsigyti tenka 51,3 tūkst. Eur.

#### 3. Socialinio būsto poreikis

Socialinio būsto laukiančių asmenų (šeimų), įrašytų į laukiančių paramos būstui išsinuomoti sąrašus, skaičius	8.407,60
Iki 2023 m. gruodžio 31 d. naujai įrengti ar įsigyti socialiniai būstai	1.150,00
Socialinių būstų trūkumas	7.257,60
Vidutinė 1 projekto suma pagal priemonę Nr. 08.1.2-CPVA-R-408 „Socialinio būsto fondo plėtra“	58.994.467,12
Vieną socialinį būstą įrengti tenkanti suma, Eur	51.299,54
<b>Socialinio būsto plėtros finansavimo poreikis</b>	<b>372.311.619,62</b>

*Paveikslas Nr. 10 Socialinio būsto plėtros finansavimo poreikio skaičiavimas*

Šio Vertinimo metu atliktų skaičiavimų metu nustatyta, kad siekiant atliepti socialinio būsto paklausą bendras investicijų poreikis siekia **372,31 mln. Eur**. Šis skirtumas galėtų būti sumažintas investuojant į dalyvavimo darbo rinkoje didinimą ir kitas socialinės įtraukties didinimo veiklas. Šioje dalyje apskaičiuotas finansavimo poreikis patenka į 2.3.1. dalyje nurodytą finansavimo poreikį, kadangi socialinio būsto plėtra yra viena iš keleto būsto prieinamumo didinimo priemonių.

<sup>71</sup> <https://socmin.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/socialine-statistika/savivaldybiu-teikiami-statistiniai-duomenys-apie-parama-bustui>

<https://socmin.lrv.lt/uploads/socmin/documents/files/veiklos-sritys/seima/pinigine-parama/1-%20apie%20laukian%C4%8Dius%20paramos%20b%C5%ABstui%20i%C5%A1sinuomoti%202020-06-30.pdf> >

<sup>71</sup> [esinvesticijos.lt informacija](https://www.esinvesticijos.lt/informacija)

<<sup>71</sup> [https://www.esinvesticijos.lt/uploads/main/documents/files/Post%202020/Programos%20rengimas/Socialinio%20busto%20analize%202020%2004\\_final.pdf](https://www.esinvesticijos.lt/uploads/main/documents/files/Post%202020/Programos%20rengimas/Socialinio%20busto%20analize%202020%2004_final.pdf)>



### 3. Siūlomi finansiniai produktai

Lietuvoje taikomos kompensacijų priemonės nuomos ar būsto įsigijimui sutampa su Pasaulio ekonomikos forumo (toliau – PEF) pranešime<sup>72</sup> tiksliniam modeliui priskiriamomis paramos priemonėmis. Tikslinis būsto paramos modelis pateikiamas lentelėje toliau.

Lentelė Nr. 5. Tikslinis būsto paramos modelis

Pajamų Grupė	Apgyvandinimo tipas	Valstybinė pagalba ieškantiems / nuomojantiems būstą
Vidutinės pajamos ↑ Mažos pajamos	Prieinamo būsto įsigijimas	Subsidijos pirmojo būsto įsigijimui; Mokestinės lengvatos; Garantijos bankams, teikiantiems lengvatines paskolas.
	Nuoma rinkos kaina	Dalinės nuomos kompensacijos, kt. programos.
	Nuoma prieinamos rinkos kaina	Būsto atkūrimo subsidijos (skirtos būsto renovacijai); Mokestinės lengvatos.
	Socialinio būsto nuoma	Subsidijos būsto savininkams, kurie sutinka savo būstą naudoti būsto prieinamumo didinimo tikslais; Išmokos, pašalpos.

Šaltinis: PEF<sup>73</sup>.

Interviu ir savivaldybių fokusuotų grupės diskusijų dalyvių nuomone šiuo metu taikomi kompensacijų mechanizmai būsto nuomai ir įsigijimui bei finansinės paskatos būsto prieinamumui didinti skirti finansavimo mechanizmai yra tinkami, tačiau investicijų paklausa turėtų būti papildomai atliepiama keičiant/pritaikant kai kurias finansavimo sąlygas, pavyzdžiui: (1) padidinant šiuo metu taikomas pajamų normas, (2) keičiant jaunos šeimos apibrėžimą, (3) į kompensacijų mechanizmus įtraukiant ir jaunos, šeimų nesukūrusius asmenis, (4) šiuo metu esančius mechanizmus pritaikant naujo būsto statyboms ir kt. Atsižvelgiant į tai, kad kompensacijų taikymas iš dalies mažina būsto išsinuomoti laukiančių asmenų (šeimų) eilę, kompensacijos yra suprantamos kaip svarbios priemonės, didinančios būsto prieinamumą. Rekomenduojama ir toliau tęsti kompensacines išmokas tiek nuomai, tiek įsigijimui.

Vertinimo metu buvo nustatyta, kad atsižvelgiant į didelį būsto išsinuomoti laukiančiųjų asmenų (šeimų) skaičių socialinio būsto plėtra yra neatsiejama bendros būsto prieinamumo politikos dalis. Atsižvelgiant į tai, kad socialinis būstas savivaldybėms negeneruoja pajamų<sup>74</sup> ir nepadengia susijusių išlaidų, nustatyta, kad socialinio būsto plėtra turėtų būti ir toliau skatinama (a) subsidijomis, (b) parduodant tiksliniams gyventojams neaktualų savivaldybės būstą<sup>75</sup>, ir (ar) (c) paliekant galimybę savivaldybėms naudotis 3.1. ir 3.2. dalyse nurodytomis FP. Atsižvelgiant į Vertinimo tikslą, kompensacinės priemonės būsto prieinamumui didinti ir socialiniam būstui plėsti toliau nėra nagrinėjamos.

#### 3.1. FP taikymas savivaldybės būsto fondo modernizavimui ir plėtrai

Remiantis interviu ir fokusuotų grupės diskusijų, antrinių šaltinių ir būsto prieinamumo analizės duomenimis buvo nustatyta, kad, siekiant padidinti būsto prieinamumą reikalingos papildomos investicijos į prieinamo būsto pasiūlos didinimą regionuose. Nustatyta, kad investicijos turėtų būti nukreiptos dviem

<sup>72</sup> PEF Making Affordable Housing a Reality in Cities < [http://www3.weforum.org/docs/WEF\\_Making\\_Affordable\\_Housing\\_A\\_Reality\\_In\\_Cities\\_report.pdf](http://www3.weforum.org/docs/WEF_Making_Affordable_Housing_A_Reality_In_Cities_report.pdf)>

<sup>73</sup> PEF Making Affordable Housing a Reality in Cities < [http://www3.weforum.org/docs/WEF\\_Making\\_Affordable\\_Housing\\_A\\_Reality\\_In\\_Cities\\_report.pdf](http://www3.weforum.org/docs/WEF_Making_Affordable_Housing_A_Reality_In_Cities_report.pdf)>

<sup>74</sup> Žr. Veiksmų programoje

<sup>75</sup> LR socialinės apsaugos ir darbo ministerija < <https://socmin.lrv.lt/lt/naujienos/savivaldybes-turi-13-2-mln-eur-socialiniams-bustams-bet-eileje-laukia-10-5-tukst-seimu-ir-asmenu>>



kryptomis: (1) pastatų modernizavimo<sup>76</sup> ir (2) naujos statybos. Šios kryptys turėtų būti papildytos tam tikrų mokestinių ir reguliacinių priemonių (pvz.: savivaldybių skolinimosi limitų koregavimas) įgyvendinimu.

Vertinimo metu nustatyta, kad, įgyvendinant savivaldybės būsto plėtros projektus iš dalies būtų sprendžiama būsto prieinamumo problema ir sukuriamos palankesnės sąlygos kurtis ir gyventi regionuose. Pažymėtina, kad prieinamo būsto problematika yra kompleksiška, todėl lygiagrečiai didinant prieinamo būsto pasiūlą, reikalinga kitomis priemonėmis didinti regionų perkamąją galią, t. y. skatinti verslumą, darbo vietų kūrimąsi, verslo konkurencingumą.

Prieinamo būsto pasiūlai didinti buvo analizuojami trys savivaldybės būsto fondo plėtros scenarijai: (1) pastatų rekonstrukcija ir (ar) renovacija; (2) pastatų įsigijimas ir pritaikymas; (3) naujų NT projektų įgyvendinimas. Apačioje yra pateikiama informacija apie tris veiklas, skirtas padidinti būsto prieinamumą.

Pirma, būsto prieinamumas gali būti didinamas pritaikant nenaudojamus viešuosius pastatus gyvenamajai paskirčiai. Vienos miesto ir Būsto partnerystės (angl. *Housing Partnership*) projekto galutinėje ataskaitoje<sup>77</sup> nustatyta<sup>78</sup>, kad vienas iš pagrindinių prieinamo būsto skatinimo politikos formavimo aspektų – renovacijos ir energijos vartojimo efektyvumo skatinimas. Lietuvoje, kaip ir Europoje, didžioji dalis gyvenamųjų namų yra senos statybos (tik 15 proc. bendro gyvenamųjų būstų fondo yra pastatyti po 1990 m.)<sup>79</sup>. Ši tendencija atsispindi ir savivaldybės būsto fonde. Kaip minima šios Vertinimo ataskaitos investicijų paklausos ir pasiūlos dalyje (skyrius 2 „Finansinių priemonių poreikio analizė“), didžioji dalis savivaldybės būsto fonde esančių būstų šiuo metu yra užimti, o sąlyginai maža dalis yra avarinės būklės. Vis dėlto, prieinamo būsto problema atskirose savivaldybėse yra platesnė nei savivaldybės būsto fondo sudėtis. Siekiant padidinti būsto prieinamumą Lietuvoje reikalingas savivaldybių valdomų pastatų revizavimas (ne tik gyvenamųjų pastatų fondo), kurio metu būtų nustatoma, kurie savivaldybės valdomi pastatai galėtų būti renovuojami ir pritaikomi gyventi.

Antra, fokusuotų grupės diskusijų metu buvo nustatyta, kad šiuo metu, socialinis būstas yra aktyviai plečiamas iš privačių asmenų įsigyjant butus. Valstybės kontrolės duomenimis nustatyta, kad socialinio būsto įsigijimas yra efektyvus būdas, siekiant užtikrinti ekonomiškumo principais pagrįstą būsto prieinamumo problemos sprendimą. Ši praktika taikytina ir savivaldybės būsto kontekste. Pavyzdžiui, 2012–2014 m. socialinio būsto fondas perkant butus išaugo net 66,1 proc. Siekiant įvertinti naujų pastatų statybų efektyvumą, Valstybės kontrolė atliko savivaldybių atvejų analizę. Buvo nustatyta, kad, įgyvendinant naujos statybos projektus Vilniaus m. savivaldybėje, 1 m<sup>2</sup> su visa apdaila kaina siekė 1 120 Eur, tuo tarpu standartinių butų Vilniaus m. Naujosios Vilnios gyvenamajame rajone 1 m<sup>2</sup> vidutinė kaina siekė 520–985 Eur. Nustatyta, kad Marijampolės savivaldybėje vykdomų naujos statybos butų galutinė 1 m<sup>2</sup> kaina siekė 916 Eur, o rinkoje esančių būstų 1 m<sup>2</sup> vidutinė kaina rinkoje tuo metu buvo 442 Eur. Audito metu nustatyta, kad savivaldybės tuo metu rinkoje galėjo nupirkti daugiau butų, nei jų pastatė.<sup>80</sup> PEF ataskaitoje minima, kad savivaldybės būsto įsigijimas yra ypač skatintinas tose savivaldybėse, kur yra daug nenaudojamų, tačiau gyvenamajai paskirčiai galimų pritaikyti pastatų<sup>81</sup>. Savivaldybių būsto įsigijimas yra skatinamas ir kitose valstybėse<sup>82</sup>. Remiantis pateiktais pavyzdžiais, galima teigti, kad viena iš būsto pasiūlos didinimo alternatyvų yra savivaldybės būsto fondo plėtra įsigyjant nekilnojamąjį turtą.

Trečia, savivaldybių valdomas NT ne visuomet gali būti renovuojamas ir (arba) pritaikomas gyventi, o būsto įsigijimo galimybės yra apribotos dėl pasiūlos trūkumo. Atsižvelgiant į tai, viena iš gyvenamojo būsto

<sup>76</sup> Vienos miestas ir Būsto partnerystės galutinė ataskaita <[https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/policy\\_guidelines\\_for\\_affordable\\_housing\\_2018.pdf](https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/policy_guidelines_for_affordable_housing_2018.pdf)>

<sup>77</sup> Vienos miestas ir Būsto partnerystės galutinė ataskaita <[https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/policy\\_guidelines\\_for\\_affordable\\_housing\\_2018.pdf](https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/policy_guidelines_for_affordable_housing_2018.pdf)>

<sup>78</sup> Ataskaitoje taip pat nustatyta, kad 2018 m. Europoje 75 proc. pastatų reikalinga renovacija, o 44 proc. gyvenamosios paskirties pastatų yra pastatyti 1980 m. ir anksčiau. Atsižvelgiant į tai, kad duomenų apie gyvenamųjų pastatų fondo nusidėvėjimą nėra, toliau laikoma ši prielaida.

<sup>79</sup> Sveikatos mokymo ir ligų prevencijos centras <[http://www.smlpc.lt/media/image/Naujienoms/2017%20metai/Aplinkos%20sveikatos%20skyrius/busto\\_vertinimo\\_ataskaita%20G.pdf](http://www.smlpc.lt/media/image/Naujienoms/2017%20metai/Aplinkos%20sveikatos%20skyrius/busto_vertinimo_ataskaita%20G.pdf)>

<sup>80</sup> Valstybės kontrolė „Ar užtikrinamas būsto prieinamumas mažas pajamas gaunantiems gyventojams?“ <<https://www.vkontrolė.lt/failas.aspx?id=3667>>

<sup>81</sup> PEF <<https://www.weforum.org/agenda/2019/06/10-ways-cities-are-tackling-the-global-affordable-housing-crisis/>>

<sup>82</sup> Deutsche Welle <<https://www.dw.com/en/berlin-spends-nearly-1-billion-buying-back-apartments/a-50617775>>

pasiūlos didinimo alternatyvų – naujų savivaldybės būsto projektų vystymas. 2017 m. Valstybės kontrolės atlikto valstybės audito ataskaitoje „Ar užtikrinamas būsto prieinamumas mažas pajamas gaunantiems gyventojams“<sup>83</sup> teigiama, kad savivaldybės neįvertino kitų alternatyvų, tokių kaip socialinio būsto įsigijimas, ir pasirinko neefektyvias investicijas statydamos socialinį būstą. Vis dėlto, atlikus būsto pasiūlos analizę savivaldybėse (žr. šio Vertinimo ataskaitos 5 priedą), nustatyta, kad parduodamų būstų kiekis regionuose yra itin mažas. Taigi savivaldybių būsto fondo plėtra išigyjant būstus, tikėtina, bus labiau pritaikoma didžiųjų miestų savivaldybėse.

Vertinimo metu buvo nustatyta, kad pagrindinis investicijų į NT projektus kriterijus – jų gyvybingumas. Jeigu rekonstrukcijos ir (ar) renovacijos bei naujos statybos projektai būtų orientuoti į savivaldybės būsto plėtrą ir generuotų gražą iš tiesiogiai gyventojų sumokamų nuomos mokesčių bei netiesiogiai gyventojų sumokamų mokesčių, šioms iniciatyvoms finansuoti galėtų būti taikomos FP. Siekiant padidinti NT projektų atsiperkamumą ir sumažinti riziką savivaldybėms, reikalinga paskolų FP, kuri pasižymėtų žemesnėmis nei rinkos kaina palūkanomis ir ilgesniu paskolos gražinimo terminu. Atsižvelgiant į tai, kad investicijos yra reikalingos įgyvendinti socialinę politiką, rekomenduojama siūlomą paskolų FP derinti su subsidija. Toks finansavimas laikytinas optimaliu pasirinkimu pereinamuoju laikotarpiu, pereinant prie šimtaprocentinio finansavimo FP. Subsidijos dalis galėtų sudaryti iki 50 proc. viso projekto lėšų.

*Lentelė Nr. 6. Siūloma paskolų FP būsto prieinamumui didinti įgyvendinant savivaldybės būsto fondo plėtros projektus*

<b>FP sąlygos</b>	<b>FP, skirta kreditavimui (paskoloms)</b>
Finansavimo poreikis	Iki 147,7 mln. Eur <sup>84</sup>
Finansavimo šaltinis	ES SF, biudžeto lėšos ir kiti viešųjų lėšų šaltiniai
FP pagrindu pritrauktos papildomos lėšos, proc.	Rekomenduojama siekti 50 proc. (ar daugiau) <sup>85</sup>
Maksimalus finansavimo dydis	Bendra paskolos suma vienam projektui negali viršyti 10 mln. Eur*
Paskolos terminas	Iki 20 metų
Palūkanų marža	0,9– 1,5 proc. (priklauso nuo GNG rizikos vertinimo) + 6 mėn. EURIBOR (bet ne mažiau kaip 0 proc.)
FP įgyvendina	Per fondų fondą
Maksimalus finansavimo dydis	Bendra paskolos suma vienam projektui negali viršyti 10 mln. Eur*
GNG	Savivaldybės
Finansuojamos veiklos	1) Investicijos į savivaldybių viešųjų pastatų modernizavimo/rekonstrukcijos/renovacijos (įskaitant nugriovimą) projektus ir paskirties keitimą į gyvenamosios paskirties pastatą, siekiant padidinti būsto prieinamumą; 2) Investicijos į pastatų įsigijimą ir (jeigu reikia) pritaikymą apgyvendinimui; 3) Investicijos į naujus savivaldybės būsto plėtros projektus (įskaitant įgyvendinamus VPSP būdu).
Finansavimo nuostatos	Jeigu finansuojamos 1– 2 veiklos (žr. aukščiau) numatoma galimybė paskolos FP derinti su papildomu finansavimu subsidijos (įskaitant gražinamosios) forma.
Papildomos paskatos	Projekto dalies įgyvendinimui rekomenduojama taikyti subsidiją.
Valdymo (administravimo) mokestis FT	Galimas, NPĮ ir FT lygiu (jei yra FT)

Sudaryta Vertintojų

<sup>83</sup> Valstybės kontrolė „Ar užtikrinamas būsto prieinamumas mažas pajamas gaunantiems gyventojams?“

<<https://www.vkontrolė.lt/failas.aspx?id=3667>>

<sup>84</sup> Su galimybe poreikiui esant padidinti finansavimo sumą

<sup>85</sup> Atliekant vertinimą FT pastebėjo, kad tokia įnašo suma yra galima, tačiau dalyvavimas priemonės įgyvendinime priklausytų nuo detalių FP sąlygų.

\*projektams, kurių apimtis didesnė nei numatyta didžiausia paskolos suma, rekomenduojama paskolą derinti su kitais finansavimo šaltiniais

EBPO atliktoje studijoje pateikiama savivaldybių skolinimosi lyginamoji analizė. Nustatyta, kad visose nagrinėjamosiose valstybėse (Danijoje, Suomijoje, Nyderlanduose, Airijoje ir Naujoje Zelandijoje) yra nusistovėjusios valstybinės finansų agentūros, kurios specializuojasi savivaldybių skolinimo srityje (pvz., *MuniFin* Suomijoje, *KommuneKredit* Danijoje). Komercinės paskolos naudojamos retai, nes minimos vietos valdžios finansavimo agentūros sudaro geresnes sąlygas paskoloms gauti. Tik didžiausios savivaldybės skolinasi komerciniuose bankuose ir (arba) išleidžia obligacijas, nes jų finansavimo poreikiai leidžia subalansuoti vietos valdžios finansavimo agentūros portfelį.

Vis dėlto, savivaldybių skolinimasis yra ribojamas, atsižvelgiant į savivaldybių galimybes gražinti paskolą einamaisiais metais. EBPO duomenimis<sup>86</sup> Lietuvos savivaldybių skola susideda iš paskolų (82 proc.), o likusius 18 proc. sudaro kitos mokėtinos sumos. Kitos mokėtinos sumos Lietuvos savivaldybėse yra mažesnės nei daugumoje šalių, tuo tarpu pasitikėjimas banko paskolomis yra didesnis. Skolinimasis daugiausia naudojamas finansuojant ES SF projektus, kurie yra pagrindinis savivaldybių viešųjų investicijų finansavimo šaltinis. EBPO teigimu, skolinimosi limitai riboja mažesnių savivaldybių galimybes pritraukti lėšas iš komercinių bankų dėl mažos paskolos sumos ir tik kelios didžiųjų miestų savivaldybės gali pritraukti lėšas iš tarptautinių investuotojų, tokių kaip EIB, ETVB ir kt. Šiuo metu Lietuvos savivaldybių asociacija siekia atkreipti Prezidentūros, Vyriausybės ir Seimo dėmesį ir imtis konkrečių veiksmų suteikiant savivaldybėms daugiau savarankiškumo ir įgalinant jas vykdyti regionų plėtrai būtinas investicijas.

Fokusuotų grupės diskusijų dalyvių teigimu, VPSP projektai būsto prieinamumui didinti šiuo metu nėra svarstomi dėl ribotos savivaldybių patirties šioje srityje ir numatomų didelių administravimo kaštų. Remiantis gerąja VPSP patirtimi pateikta ETVB atliktoje studijoje<sup>87</sup>, yra siūloma paskatinti didesnę ne pelno siekiančių organizacijų, pvz.: bendrijų, kooperatyvų, būsto nuomos agentūrų, savivaldybės valdomų įmonių, įsitraukimą. Skandinavijos šalyse yra pastebima tendencija, kad vietos valdžia nebedalyvauja statant naujus socialinės paskirties pastatus ir susitelkia į esamos infrastruktūros valdymą, o atsakomybė už naujus statinius perleidžiama būsto asociacijoms<sup>88</sup>.

Naujų savivaldybės būstų plėtrai skatinti būtų galima įgyvendinti viešos ir privačios partnerystės projektus (toliau – VPSP). Vertinimo metu atliktų interviu buvo nustatyta, kad NT vystytojai šiuo metu mato galimybes investuoti tik didžiųjų miestų savivaldybėse. Vis dėlto, buvo minima, kad NT vystytojai taip pat matytų galimybę įgyvendinti projektus VPSP būdu, jeigu būtų suteikiamos finansinės paskatos, reikalinga infrastruktūra ir valstybinė žemė. EBPO studijoje<sup>89</sup> taip pat analizuojamas VPSP pritaikymas savivaldybių infrastruktūros plėtrai. Nustatyta, kad 2020 m. sausio mėn. duomenimis, 28 Lietuvos savivaldybės buvo pasirašiusios 55 sutartis dėl VPSP įgyvendinimo, daugiausiai jų – koncesijos būdu. Studijoje pabrėžiama, kad savivaldybių įgyvendinami VPSP projektai dažnai yra per mažos apimties – dėl to dalyvaujančių partnerių skaičius yra nedidelis, o konkurencija yra maža. Nustatyta, kad, dėl masto ekonomijos, nacionalinio lygmens arba kelių savivaldybių vykdomi VPSP projektai galėtų turėti didesnę vertę. Atsižvelgiant į tai, VPSP projektų įgyvendinimas galėtų būti vykdomas regionų mastu.

Svarbu paminėti, kad kuriama nauja infrastruktūra generuoja daugiau pajamų ir savivaldybėms ateityje – didėja sumokami NT mokesčiai ir kiti komercinių veiklų generuojami mokesčiai. Taip pat, investicijų į infrastruktūrą dėka didėja ir bendra žemės vertė. Atsižvelgiant į šias naudas, numatoma, kad savivaldybės būsto fondo plėtra galėtų paskatinti naujų gyventojų kūrimąsi mažesnėse savivaldybėse, kas taip pat prisidėtų prie didesnio savivaldybių pajamų generavimo.

<sup>86</sup> EBPO (2020) Improving Lithuanian municipalities' capacity to fund and finance public investment

<sup>87</sup> ETVB (2019) *Social and Affordable Housing Provided by Non-Profit Private Organisations in Europe*  
<[https://coebank.org/media/documents/Technical\\_Brief\\_Affordable\\_Housing.pdf](https://coebank.org/media/documents/Technical_Brief_Affordable_Housing.pdf)>

<sup>88</sup> CECODHAS Housing Europe (2012) *Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems*  
<<http://www.iut.nu/wp-content/uploads/2017/07/Housing-Europe-Review-CECODHAS-2012.pdf>>

<sup>89</sup> EBPO (2020) Improving Lithuanian municipalities' capacity to fund and finance public investment

### 3.2. Nefinansinės priemonės būsto prieinamumui didinti

Savivaldybių fokusuotų grupės diskusijų dalyvių nuomone, būsto prieinamumas gali būti skatinamas ir nefinansinėmis priemonėmis, tokiomis kaip:

- 1) Priimtinesnės pajamų apmokestinimo sąlygos būsto nuomotojams,
- 2) Finansinės paskatos ne tik šeimoms, bet ir vienišioms jauniems asmenimis, kurie planuoja kurtis regionuose,
- 3) Mokesčių lengvatos asmenims (šeimoms), esantiems žemiau skurdo ribos, tačiau nesinaudojantiems socialiniu būstu.

Šios ir kitos paskatos yra nagrinėjamos ir PEF atliktoje studijoje. Nustatyta, kad nefinansinės priemonės turėtų būti inicijuojamos SADM, o įgyvendinamos – NPI, atsižvelgiant į kompetencijas ir veiklos sritis. Toliau lentelėje yra pateikti pagrindiniai siūlymai, kuriais savivaldybės galėtų skatinti NT vystytojus investuoti į prieinamo būsto projektus ir taip padidinti prieinamo būsto pasiūlą.

*Lentelė Nr. 8. Nefinansinės paskatos būsto pasiūlai didinti*

<b>Galimos paskatos būsto prieinamumui didinti</b>
Komercinė veikla užsiimantys vystytojai gali būti skatinami įgyvendinti prieinamo būsto projektus, mažinant tam tikrus suvaržymus (pvz.: pastatų aukštis, tankis, energijos vartojimo efektyvumas). Ribojimų mažinimas turėtų būti suderintas su poveikiu aplinkai ir kitoms vietos struktūroms.
Vystytojams, plėtojantiems prieinamą būstą, galėtų būti sumažinami administraciniai mokesčiai ar inicijuojamas dalies savivaldybei mokamų mokesčių grąžinimas.
Savivaldybės turėtų įvertinti papildomas mokesčines priemones, skirtas lėšų infrastruktūros plėtrai kaupimui. Nuo tokių mokesčių vystytojai, plėtojantys prieinamo būsto projektus, galėtų būti iš dalies atleidžiami.
Miestai gali paskatinti stambius, vidutinius ir mažus NT vystytojus kartu dalyvauti didelės apimties prieinamo būsto projektų vystyme. Pagrindinis vystytojas (daugiausiai patirties turintis) galėtų vadovauti ir dalintis patirtimis su mažiau patirties turinčiais vystytojais (subrangovais).

Šaltinis: PEF<sup>90</sup>.

Atsižvelgiant į ribotą prieinamo būsto pasiūlą, rekomenduojama ir toliau taikyti nuomos kompensavimo ir būsto įsigijimo paramos mechanizmus<sup>91</sup>, tačiau paklausos poreikis turėtų būti papildomai atliepiamas keičiant/pritaikant kai kurias finansavimo sąlygas. Socialiai pažeidžiamų grupių apgyvendinimo srityje aktualiausia priemonė – socialinio būsto plėtra. Remiantis fokusuotų grupių diskusijų metu gautais rezultatais buvo nustatyta, kad socialinio būsto fondo plėtra negeneruoja teigiamos grąžos, todėl ir toliau turėtų būti skatinama subsidijomis.

Vertinimo metu nustatyta, kad maža būstų pasiūla apriboja asmenų galimybes nuomotis ir (ar) įsigyti būstą kompensacijų pagalba, todėl valstybės intervencija reikalinga didinant gyvenamo būsto pasiūlą. Investicijos turėtų būti nukreiptos trejomis kryptimis: (1) pastatų rekonstrukcijos/renovacijos; (2) pastatų įsigijimo ir pritaikymo gyventi; (3) naujų NT projektų vystymo. Nustatyta, kad savivaldybės būsto fondo modernizavimas ir plėtra galėtų būti vykdoma įgyvendinant lengvatinių paskolų FP derinant ją su subsidiniais elementais. Rekomenduojama naujų NT projektų vystymą vykdyti VPSP būdu. Šis derinimas galėtų paskatinti NT vystytojus ir investuotojus aktyviau investuoti regionuose.

Įgyvendinus savivaldybės būsto plėtros projektus būsto prieinamumo problema būtų sprendžiama iš dalies. Kartu su investicijomis į prieinamą būstą, papildomomis priemonėmis turėtų būti ir didinama gyventojų perkamoji galia.

## 4. Sverto efekto skaičiavimas

Šiame skyriuje pateikiamas numatomo sverto efekto skaičiavimas 3 skyriuje „Siūlomi finansiniai produktai“ įvardytoms FP. Sverto efektas buvo apskaičiuotas remiantis 2014–2020 m. ES SF lėšomis

<sup>90</sup> PEF Making Affordable Housing a Reality in Cities <

[http://www3.weforum.org/docs/WEF\\_Making\\_Affordable\\_Housing\\_A\\_Reality\\_In\\_Cities\\_report.pdf](http://www3.weforum.org/docs/WEF_Making_Affordable_Housing_A_Reality_In_Cities_report.pdf)>

<sup>91</sup> Kaip nurodyta Paramos būstui įstatyme <<https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/e944ee00600111e4bad5c03f56793630/asr>>

planuojamų finansuoti finansinių instrumentų *ex-ante* vertinimo metodologija ir EK parengtu metodiniu dokumentu, skirtu ES valstybėms narėms FP vertinimo ataskaitoms pateikti<sup>92</sup>. Pagal Finansinio reglamento 140 straipsnio ir 223 straipsnio dalis svarto efektas apskaičiuojamas sudėjus visą galutiniams naudos gavėjams prieinamą finansavimo sumą ir padalinus ją iš ES SF skirtų lėšų<sup>93</sup>. Svarto efektas yra suprantamas kaip kiekybinis metodas, skirtas įvertinti FP sukuriamą pridėtinę vertę. Finansinio svarto efekto prielaidos ir skaičiavimai yra pateikti pagal Vertinime nagrinėjamas veiklas ir rekomenduojamas taikyti FP.

#### 4.1. Finansinis FP, skirtų kreditavimui (paskoloms), svarto efektas

Lietuva 2014–2020 m. programavimo laikotarpiu FP pritaikė pastatų modernizavimo srityje. Šio Vertinimo metu apskaičiuota, kad įgyvendinus paskolų FP, netaikant multiplikatoriaus, atspindinčio grįžtančių lėšų efektą buvo pasiektas svarto efektas, kurio vidutinė svartinė vertė siekia 2,8 (žr. šio Vertinimo ataskaitos 7 priedą).

Vis dėl to, būsto prieinamumo srityje (pastatų modernizavimui ir įsigijimui) siūloma taikyti paskolų FP. Svarto efektas skaičiuojamas remiantis šiomis prielaidomis:

- 1) Paskolų FP poreikis (įskaitant kartu su paskola suteikiamą subsidiją) – 1,40– 1,53 mlrd. Eur. Šią sumą sudaro: paskolų FP (sudaro 54– 60 proc. bendros sumos), leidžiama finansuoti didžiausia subsidijos suma (sudaro 15– 22 proc. bendros sumos), nuosavas indėlis (sudaro 23– 26 proc. bendros sumos);
- 2) Daroma prielaida, kad per 2021– 2027 m. papildomų, FP pagrindu pritrauktų lėšų dalis gali sudaryti 20– 50 proc.;
- 3) Svarto efektas siektų **1,52– 2,24** (1,40 mlrd. Eur/626,57 mln. Eur ir 1,53 mlrd. Eur/1,0 mlrd. Eur)

Multiplikatoriaus efektas skaičiuojamas remiantis šiomis prielaidomis:

- 1) Lengvatinei paskolai taikoma metinė palūkanų marža – 0,9 proc. iki 3 proc., priklausomai nuo GNG ir jo rizikos vertinimo (žr. 3.1. dalyje);
- 2) Daroma prielaida, kad ilgiausias galimas paskolos gražinimo laikotarpis – 20 metų;
- 3) Skaičiuojant multiplikatoriaus efektą daroma prielaida, kad paskola būtų gražinama ir iš gražintos metinės dalies būtų galima išduoti vis naujas paskolas, t. y. būtų sukuriamos naujos paskolų FP. Finansinė kiekybinė FP vertė skaičiuojama perpetuiteto pagrindu. Perpetuitetas (einamaisiais metais gražinamos paskolos dalis/palūkanų norma) arba būsimas pinigų srautas tolimesnėms investicijoms dabartine verte sudaro nuo 682,5 mln. Eur iki 2,275 mlrd. Eur. Atsižvelgiant į tai, multiplikatoriaus efektas sudarytų **1,67– 5,56** priklausomai nuo paskolos termino ir metinės palūkanų maržos.

Detali skaičiavimo metodika pateikiama priede Nr. 8.

Finansinis svarto efektas rodo, kad FP mobilizuotų lėšų dalis yra didesnė nei ES SF arba biudžeto lėšos. Rekomenduotina įgyvendinti priemonę taip pat pasižymi aukštu multiplikatoriaus efektu, t. y. dėl gražinamų lėšų efekto būtų galima tęsti savivaldybės būsto fondo plėtros projektų įgyvendinimą ateityje.

## 5. Tikslinė galutinių naudos gavėjų grupė

Vertinimo metu buvo nustatyta, kad būsto prieinamumui didinti gali būti naudojamos tiek subsidinės priemonės, tiek FP. Atsižvelgiant į augantį lėšų panaudojamumą ir naudos gavėjus, t. y. asmenis (šeimas), neturinčius galimybės įsigyti, išsinuomoti ar išlaikyti pagrindinius poreikius tenkinantį būstą, nustatyta, kad būsto įsigijimo ir nuomos kompensacijos ir paskatos turėtų būti tęsiamos įgyvendinti. Vertinant socialinio

<sup>92</sup> Europos Komisija (2019) Guidance for Member States on Article 46 – reporting on financial instruments and on Article 37(2)(c) – leverage effect.

<sup>93</sup> Atsižvelgiant į tai, kad šiuo metu nėra žinoma kokiomis lėšomis būtų finansuojamos siūlomos įgyvendinti FP, į vardiklio dalį įtraukiamos visos viešosios lėšos, įskaitant biudžeto lėšas.

būsto fondo plėtrą buvo remiamasi trečiuoju 2021–2027 m. veiksmų programos projektu<sup>94</sup> ir fokusuotų grupės diskusijų rezultatais, kurie patvirtino, kad socialinio būsto plėtra turėtų būti subsidijuojama, nes negeneruoja pajamų.

Lietuvos energetikos instituto studijoje<sup>95</sup> teigiama, kad visose ES šalyse dažniausiai būsto prieinamumo srityje parama besinaudojantys namų ūkiai gauna mažesnes nei vidutines pajamas, tarp vyraujančių gyventojų grupių – pensininkai ir vieniši tėvai su vaikais. Remiantis šio Vertinimo ataskaitos 4 priede pateikta informacija matyti, kad ypač didelis būsto poreikis yra tarp jaunų ir daugiavaikių šeimų ir neįgalių ar lėtinėmis ligomis sergančių asmenų (šeimų). Atliktoje socialinio būsto analizėje<sup>96</sup> teigiama, kad nuomojamo būsto rinka daugelyje savivaldybių nėra pakankama neįgaliesiems dėl nepritaikyto būsto ir gausioms šeimoms dėl per mažų būstų rinkoje. Todėl neįgaliųjų ir gausių šeimų grupės yra tos grupės, kurioms tinkamas būstas rinkoje yra sunkiai arba visai neprieinamas. Atsižvelgiant į atliktą analizę nustatyta, kad pirmosios ir antrosios planuojamų įgyvendinti veiklų tikslinė grupė – asmenys (šeimos), kurie daugiau nei 40 proc. disponuojamų pajamų išleidžia būsto reikmėms, o trečiosios veiklos – socialiai pažeidžiami asmenys (šeimos), ypač neįgalieji ir gausios šeimos.

Kadangi pirmajai ir trečiajai veiklai įgyvendinti FP taikyti nerekomenduojama, lentelėje Nr. 8 pateikiama tik antrosios veiklos, kuriai siūloma pritaikyti FP, galutiniai naudos gavėjai.

*Lentelė Nr. 9. Rekomenduojamos galutinių naudos gavėjų tikslinės grupės siūlomoms taikyti FP*

Planuojamos veiklos būsto prieinamumo srityje	Galutinis naudos gavėjas
Savivaldybės būsto fondo plėtra	Savivaldybės

Sudaryta Vertintojų.

## 6. Siūlomų finansinių priemonių rodikliai

Šiame skyriuje pateikiami siūlomų taikyti FP siektinų rodiklių pavyzdžiai. Informacija yra pateikiama pagal planuojamas įgyvendinti veiklas ir joms siūlomas taikyti FP.

*Lentelė Nr. 10. Siūlomų taikyti FP rodikliai*

Planuojamos veiklos	Siūloma finansavimo forma	Stebėsenos rodiklių pavadinimas	Rodiklio apibūdinimas	Matavimo vnt.	Skaičiavimo metodika
Savivaldybės būsto plėtra	FP, skirta kreditavimui (paskoloms)	Naujai įsigytų ar modernizuotų savivaldybės būstų pajėgumas	Skaičiuojama kiek asmenų (šeimų) buvo apgyvendinta naujai įsigytoje, pastatytoje ar modernizuotoje savivaldybės būsto fondui priklausančioje infrastruktūroje.	Asmenys (šeimos)	Apskaičiuojamas remiantis NPĮ renkamais duomenimis apie projektų įgyvendinimą.

<sup>94</sup> Trečiasis 2021–2027 m. ES fondų investicijų programos projektas,

<[https://esinvesticijos.lt/uploads/main/documents/files/Post%202020/Programos%20rengimas/third%20draft%20of%20Programme%2012\\_18.docx](https://esinvesticijos.lt/uploads/main/documents/files/Post%202020/Programos%20rengimas/third%20draft%20of%20Programme%2012_18.docx)>

<sup>95</sup> Lietuvos energetikos institutas (2019) “Gyventojų galimybės apsirūpinti būstu ir priemonės būsto prieinamumui didinti”

<[https://socmin.lrv.lt/uploads/socmin/documents/files/veiklos-sritys/GABu\\_Studija\\_20190130.pdf](https://socmin.lrv.lt/uploads/socmin/documents/files/veiklos-sritys/GABu_Studija_20190130.pdf)>

<sup>96</sup>Socialinio būsto situacijos analizė

<[https://esinvesticijos.lt/uploads/main/documents/files/Post%202020/Programos%20rengimas/Socialinio%20busto%20analize\\_%202020%2004\\_final.pdf](https://esinvesticijos.lt/uploads/main/documents/files/Post%202020/Programos%20rengimas/Socialinio%20busto%20analize_%202020%2004_final.pdf)>

		Vietų skaičius naujoje ir (ar) modernizuotoje infrastruktūroje	Skaičiuojama kiek vietų įrengta naujai įsigytoje, pastatytoje ar modernizuotoje savivaldybės būsto fondui priklausančioje infrastruktūroje.	Vietos	Apskaičiuojamas remiantis NPI renkama duomenimis apie projektų įgyvendinimą.
--	--	--	---	--------	--

Sudaryta Vertintojų.

## 7. Išvados ir rekomendacijos

Būsto prieinamumo srities planuojamų finansinių priemonių išankstinio vertinimo tikslas – išnagrinėti naujai planuojamų įgyvendinti FP iš ES, valstybės biudžeto lėšų ar kitų finansinių šaltinių poreikį ir atlikti išankstinį jų poveikio vertinimą (*ex-ante*) pagal Reglamentų ir Metodikoje numatytus reikalavimus. Atsižvelgiant į veiklų turinio ir tikslų suderinamumą su FP taikymo galimybėmis, planuojamos įgyvendinti būsto prieinamumo didinimo srities veiklos yra šios:

- 1) Būsto prieinamumo (angl. *affordable housing*) galimybių didinimas Lietuvoje (įsigijimas, nuoma);
- 2) Savivaldybės būsto fondo plėtra;
- 3) Socialinio būsto fondo plėtra, siekiant mažas pajamas gaunančius asmenis ir šeimas aprūpinti būstu.

Atlikus minėtų trijų veiklų analizę buvo nustatyta, kad pirmosios veiklos įgyvendinimas be kita ko apima antrąją ir trečiąją veiklas, t. y. būsto prieinamumas yra didinamas vykdant savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto fondo plėtrą.

Atlikus ES ir nacionalinio lygmens strateginių kryptių analizę, galima teigti, kad visos planuojamos finansuoti veiklos atitinka ES ir Lietuvos strateginių dokumentų nuostatas bei yra grįstos pastarųjų metų Lietuvos ekonominės situacijos rodikliais. Finansavimas planuojamų vykdyti veiklų srityse prisideda prie 2021–2027 m. veiksmų programos ketvirtojo politikos tikslo „Socialiai atsakinga Europa“, o taip pat prie NP Plano antrojo strateginio tikslo „Didinti gyventojų socialinę gerovę ir įtrauktį, stiprinti sveikatą ir gerinti Lietuvos demografinę padėtį“.

### *Investicijos būsto prieinamumui didinti*

Remiantis Paramos būstui įstatymu, šiuo metu Lietuvoje teikiama dviejų tipų parama būstui: parama būsto nuomai (įskaitant socialinį būstą) ir parama būsto įsigijimui. Vertinimo metu buvo nustatyta, kad šiuo metu taikoma kompensacija būsto nuomos mokesčiui bei būsto įsigijimo kompensacinės priemonės ir finansinė paskata jaunoms šeimoms yra vertinamos palankiai ir yra suprantamos kaip tinkamos finansavimo formos būsto prieinamumo didinimui. Nepaisant to, dalis šiuo metu rinkoje esančių būstų nėra prieinami.

Vertinimo metu apskaičiuota, kad šiuo metu 73,85 – 107,28 tūkst. namų ūkių susiduria su būsto prieinamumo problemomis. Atsižvelgiant į prieinamo būsto apibrėžimą daroma prielaida, kad šie namų ūkiai daugiau nei 40 proc. disponuojamų pajamų išleidžia būsto reikmėms. SD duomenimis vidutiniškai namų ūkiai išleidžia 10,2 proc.<sup>97</sup> disponuojamų pajamų būstui išlaikyti. Remiantis Eurostat duomenimis, 2018 m. Lietuvoje 15 proc. visų išlaidų sudarė išlaidos būstui<sup>98</sup>, o 2019 m. ES šis vidurkis siekė 22 proc. Vertinime finansavimo poreikis apskaičiuojamas darant tris prielaidas: (i) išlaidos būsto išlaikymui hipotetiškai turėtų mažinamos iki vidutinės ribos (pagal SD duomenis), t. y. iki 10,2 proc.; (ii) išlaidos būsto išlaikymui hipotetiškai turėtų mažinamos iki vidutinės ribos (pagal Eurostat duomenis duomenis), t. y. 15 proc.; (iii) išlaidos būsto išlaikymui hipotetiškai turėtų mažinamos iki ES šalių vidurkio (pagal EBPO duomenis), t. y. 22 proc. Jeigu dalis išlaidų, tenkančių namų ūkių išlaikymui, būtų kompensuojama visiems namų ūkiams, kurie susiduria su būsto prieinamumo problemomis, investuojama suma 2021–2027 m. turėtų sudaryti **1,19 – 2,85 mlrd. Eur**<sup>99</sup>. Nustatytas finansavimo poreikis galėtų būti atliepiamas kompensacijomis bei įgyvendinant savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto plėtros projektus.

### *Investicijos savivaldybės būsto plėtrai*

Remiantis Paramos būstui įstatyme numatytais savivaldybės būsto naudojimo atvejais ir 2.1.2. dalyje analizuojamais strateginiais dokumentais, šiuo metu didžioji dalis savivaldybės būstų yra užimti, o 8,3 proc. – avarinės būklės. Neskiriant papildomų investicijų tikėtina, kad savivaldybės būsto pasiūla laikui bėgant

<sup>97</sup> Statistikos departamentas < <https://osp.stat.gov.lt/lietuvos-gyventoju-pajamos-ir-gyvenimo-salygos-2020/gyvenimo-salygos/islaidos-bustui-islaikyti> >

<sup>98</sup> Eurostat < <https://ec.europa.eu/eurostat/news/themes-in-the-spotlight/household-expenditure-2018> >

<sup>99</sup> Finansavimo poreikis priklauso nuo pasirinktų skaičiavimo prielaidų



mažės – daroma prielaida, kad dalis būstų bus privatizuojami o kita dalis – taps avarinės būklės. Šiuo metu savivaldybės būsto sukuriama vertė nėra įvertinta ir todėl investicijų pasiūlos nėra.

Remiantis užsienio šalių pavyzdžiu ir antrinių šaltinių analize nustatyta, kad investicijos į savivaldybės būstą, kaip vieną iš prieinamo būsto galimybių, galėtų būti skatinamos tokiais nefinansinėmis priemonėmis, kaip mokestinės lengvatos NT vystytojams, ar kitomis reguliacinėmis nuostatomis (plačiau žr. šio Vertinimo ataskaitos 3.3. poskyryje). Įvertinus potencialų savivaldybės būsto laukiančių asmenų (šeimų) skaičių, vidutinį asmenų skaičių ir 1 asmeniui tenkantį naudingą plotą bei vidutinę 1 m<sup>2</sup> kainą, buvo nustatyta, kad bendras investicijų poreikis savivaldybės būsto plėtrai galėtų siekti **147,7 mln. Eur**.

#### *Investicijos socialinio būsto plėtrai*

Savivaldybių fokusuotų grupės diskusijų dalyvių nuomone Lietuvoje yra pastebima orientacija į investicijas socialinio būsto srityje: savivaldybės nemato galimybių investuoti į savivaldybės būsto plėtrą, nes rinkos dalyvių nuomone, prioritetą turi būti teikiamas socialinio būsto laukiančių eilių mažinimui. ES SF investicijos subsidijos forma yra suprantama kaip būtina, siekiant sumažinti laukiančių socialinio būsto asmenų (šeimų) skaičių.

Vertinimo metu buvo nustatyta, kad siekiant atliepti socialinio būsto paklausą, bendras investicijų poreikis siekia **372,31 mln. Eur**. Nepaisant didelio investicijų poreikio, vėta pastebėti, kad šis skirtumas galėtų būti sumažintas investuojant į dalyvavimo darbo rinkoje didinimą ir kitas socialinės įtraukties didinimo veiklas.

#### *FP ir kitų finansavimo formų taikymas*

Atsižvelgiant į prieinamo būsto pasiūlos trūkumą, rekomenduojama tęsti nuomos kompensavimo ir būsto įsigijimo paramos mechanizmų įgyvendinimą. Paklausa turėtų būti papildomai atliepiama keičiant/pritaikant kai kurias finansavimo sąlygas. Socialiai pažeidžiamų grupių apgyvendinimo srityje aktualiausia priemonė – socialinio būsto plėtra. Remiantis fokusuotų grupių diskusijų metu gautais rezultatais buvo nustatyta, kad socialinio būsto fondo plėtra negeneruoja grąžos, todėl ir toliau turėtų būti skatinama subsidijomis.

Vertinimo metu nustatyta, kad maža būstų pasiūla apriboja asmenų galimybes nuomotis ir (ar) įsigyti būstą kompensacijų pagalba, todėl valstybės intervencija reikalinga didinant gyvenamo būsto pasiūlą. Investicijos turėtų būti nukreiptos trimis kryptimis: (1) pastatų renovacijos/rekonstrukcijos; (2) naujų pastatų įsigijimo ir (3) naujos statybos. Nustatyta, kad savivaldybės būsto fondo plėtra galėtų būti skatinama lengvatinių paskolų FP derinant su subsidiniais elementais. Skatinama, kad prieinamo būsto projektų vystymas būtų vykdomas platesniu lygmeniu, t. y. regioniniu, ir VPSP būdu.

Plėtojama gyvenamoji infrastruktūra generuoja daugiau pajamų – auga sumokami NT mokesčiai ir kiti komercinių veiklų generuojami mokesčiai. Taip pat, investicijų į infrastruktūrą dėka didėja ir bendra žemės vertė. Atsižvelgiant į šias naudas, numatoma, kad savivaldybės būsto fondo plėtra galėtų paskatinti naujų gyventojų kūrimąsi mažesnėse savivaldybėse, kas taip pat prisidėtų prie didesnio savivaldybių pajamų generavimo.

Atsižvelgiant į šioje Vertinimo ataskaitoje pateiktus duomenis, galima daryti išvadą, kad ilgalaikėje perspektyvoje yra reikalingas perėjimas nuo subsidinių finansavimo formų prie FP. Vis dėlto nustatyta, kad subsidinės priemonės turėtų būti ir toliau taikomos tose srityse, kurios negeneruoja grąžos (kaip socialinio būsto plėtra<sup>100</sup>). Jeigu veiklos generuoja grąžą, subsidijos turi būti nuosekliai keičiamos FP, turinčiomis grįžtančių lėšų efektą.

Įgyvendinus savivaldybės būsto plėtros projektus ir didinant prieinamo būsto pasiūlą, būtų iš dalies sprendžiama būsto prieinamumo problema ir sukuriama palankesnė sąlyga kurtis ir gyventi regionuose.

<sup>100</sup> Trečiasis 2021–2027 m. ES fondų investicijų programos projektas, <[https://esinvesticijos.lt/uploads/main/documents/files/Post%202020/Programos%20rengimas/third%20draft%20of%20Programme%2012\\_18.docx](https://esinvesticijos.lt/uploads/main/documents/files/Post%202020/Programos%20rengimas/third%20draft%20of%20Programme%2012_18.docx)>



## 1 priedas. Interviu dalyvių sąrašas

	Interviu dalyvis	Organizacija	Interviu dalyvio atstovaujamos organizacijos tipas
2020.09.22	Arvydas Bložė	Practica Capital	FT
2020.09.23	Tadas Gudaitis	Swedbank	FT
2020.09.23	Svetlana Kulpina Alena Daujotienė Soneta Brinienė Aloyzas Stapulionis Vytenė Pivoraitė	SADM	Ministerijos
2020.09.23	Arminas Petraitis	Citadele	FT
2020.09.24	Žaneta Valauskė	AB Šiaulių bankas	FT
2020.09.24	Ramūnas Šveikauskas	AM	Ministerijos
2020.11.12	Audronė Vareikytė	Savivaldybių asociacija	Asociacijos
2020.11.19	Mindaugas Statulevičius	Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija	Asociacijos
2021.04.16	Benas Poderis	Orion Asset Management	FT
	Inga Beiliūnienė Ausma Bartkutė	INVEGA	Finansų įstaiga
2021.04.20	Šarūnas Stepukonis	BaltCap	FT
	Inga Beiliūnienė Ausma Bartkutė	INVEGA	Finansų įstaiga

Sudaryta Vertintojų.

## 2 priedas. Savivaldybių fokusuotų grupių diskusijų dalyvių sąrašas

Data	Fokusuotos grupės diskusijos dalyviai
2020.11.24	<p>I nuotolinę savivaldybių fokusuotų grupių diskusiją buvo kviečiami šių savivaldybių atstovai:</p> <p>Klaipėdos r. sav.  Kauno r. sav.  Šiaulių r. sav.  Skuodo r. sav.  Rokiškio r. sav.  Palangos m. sav.  Jurbarko r. sav.  Vilniaus r. sav.  Alytaus r. sav.  Anykščių r. sav.  Kauno m. sav.  Utenos r. sav.  Ukmergės r. sav.  Panevėžio r. sav.  Kėdainių r. sav.  Mažeikių r. sav.  Pagėgių sav.  Kretingos r. sav.  Vilniaus m. sav.  Šakių r. sav.  Švenčionių r. sav.  Kelmės r. sav.  Panevėžio m. sav.</p>
2020.11.24	<p>I nuotolinę savivaldybių fokusuotų grupių diskusiją buvo kviečiami šių savivaldybių atstovai:</p> <p>Alytaus m. sav.  Kupiškio r. sav.  Elektrėnų sav.  Biržų sav.  Širvintų r. sav.  Šilutės r. sav.  Klaipėdos m. sav.  Telšių r. sav.  Raseinių r. sav.  Pasvalio r. sav.  Vilkaviškio r. sav.  Lazdijų r. sav.  Radviliškio r. sav.  Prienų r. sav.  Druskininkų sav.  Šiaulių m. sav.  Šalčininkų r. sav.  Plungės r. sav.  Pakruojo r. sav.  Marijampolės sav.  Trakų r. sav.</p>
2020.11.25	<p>I nuotolinę savivaldybių fokusuotų grupių diskusiją buvo kviečiami šių savivaldybių atstovai:</p> <p>Ignalinos r. sav.  Kazlų Rūdos sav.  Kaišiadorių r. sav.</p>

Šilalės r. sav. Akmenės r. sav. Birštono sav. Neringos sav. Joniškio r. sav. Rietavo sav. Tauragės r. sav. Visagino sav. Jonavos r. sav. Kalvarijos sav. Varėnos r. sav. Zarasų r. sav.
--

<b>Data</b>	<b>Darbinės sesijos dalyviai</b>	<b>Organizacija</b>
2020.11.04	Alena Daujotienė Aloyzas Stapulionis Asta Misiukienė Soneta Brinienė Svetlana Kulpina Vytenė Pivoraitė	SADM
	Simona Rozockina Laurita Kazickienė Agnė Kvedarienė Agnė Kazlauskaitė Goda Idzelytė Banga Vaitkutė Neringa Morkvėnienė	FM
	Justinas Bučys Kristina Vaškeliienė	VIPA
	Algimantė Teinienė Alvydas Geigalas Asta Rokickienė Ramūnas Šveikauskas Virginija Pipilienė	AM
	Ausma Bartkutė Inga Beiliūnienė	INVEGA
2020.11.12	Alena Daujotienė Asta Misiukienė Soneta Brinienė Svetlana Kulpina	SADM
	Simona Rozockina	FM
2020.12.02	Alena Daujotienė Asta Misiukienė Soneta Brinienė Svetlana Kulpina	SADM
	Simona Rozockina	FM
2020.12.22	Alena Daujotienė Aloyzas Stapulionis Asta Misiukienė Soneta Brinienė Svetlana Kulpina Vytenė Pivoraitė	SADM
	Simona Rozockina Laurita Kazickienė Agnė Kvedarienė Agnė Kazlauskaitė	FM

	Goda Idzelytē Banga Vaitkutē Neringa Morkvėniėnė	
	Justinas Bučys Kristina Vaškeliėnė	VIPA
2021.04.29	Inga Beiliūniėnė Ausma Bartkutė Kęstutis Motiejūnas	INVEGA

### 3 priedas. Valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų teikimo limitas, Eur, 2015– 2020 m.

Eil.	Kredito įstaigos pavadinimas	2015 <sup>101</sup>	2016 <sup>102</sup>	2017 <sup>103</sup>	2018 <sup>104</sup>	2019 <sup>105</sup>	2020 <sup>106</sup>
1	AB SEB bankas	14 000 000	10 306 300	13 500 000	16 500 000	17 000 000	14 000 000
2	Akademinė kredito unija	400 000	144 800	160 000	140 000	400 000	400 000
3	Anykščių kredito unija	400 000			90 000	400 000	400 000
4	Aukštaitijos kredito unija	400 000			90 000	400 000	400 000
5	Centro kredito unija	400 000			90 000	400 000	400 000
6	Grigiškių kredito unija	200 000			90 000	400 000	200 000
7	Kaišiadorių kredito unija			100 000			
8	Kredito unija „Baltija“						200 000
9	Kredito unija „Tikroji viltis“	400 000			90 000	400 000	400 000
10	Kretingos kredito unija	200 000		100 000	90 000	400 000	200 000
11	Luminor Bank AS Lietuvos skyrius	4 000 000			6 000 000	4 000 000	4 000 000
12	Mažeikių kredito unija	200 000					200 000
13	Panevėžio kredito unija	400 000			90 000	400 000	400 000
14	Raseinių kredito unija		111 500	140 000			
15	Sedos kredito unija				90 000	400 000	
16	„Swedbank“, AB	15 000 000	8 450 000	13 500 000	14 000 000	13 000 000	15 000 000
17	Šilutės kredito unija	200 000			90 000	400 000	200 000
	<b>Iš viso:</b>	<b>36 200 000</b>	<b>19 012 600</b>	<b>27 500 000</b>	<b>37 450 000</b>	<b>38 000 000</b>	<b>36 200 000</b>

Sudaryta Vertintojų.

<sup>101</sup> Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro įsakymas “Dėl Valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų teikimo 2015 metais limitų kredito įstaigoms patvirtinimo”  
<<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/cb9566205cc511eaac56f6e40072e018>>

<sup>102</sup> Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro įsakymas “Dėl Valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų teikimo 2016 metais limitų kredito įstaigoms patvirtinimo”  
<<https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/c87fa010c5c311e583a295d9366c7ab3/hkqdaEcbZ>>

<sup>103</sup> Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro įsakymas “Dėl Valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų teikimo 2017 metais limitų kredito įstaigoms patvirtinimo”  
<<https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/eb556520e7c311e68503b67e3b82e8bd>>

<sup>104</sup> Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro įsakymas “Dėl Valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų teikimo 2018 metais limitų kredito įstaigoms patvirtinimo”  
<<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/5a939fb015b811e88a05839ea3846d8e/OPQXCINMG>>

<sup>105</sup> Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro įsakymas “Dėl Valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų teikimo 2019 metais limitų kredito įstaigoms patvirtinimo”  
<<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/40aafa622b1711e9a505bd13c24940c9?jfwid=-vdxstkj38>>

<sup>106</sup> Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro įsakymas “Dėl Valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų teikimo 2019 metais limitų kredito įstaigoms patvirtinimo”  
<<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/cb9566205cc511eaac56f6e40072e018>>

**4 priedas. Asmenų (šeimų), įrašytų į laukiančių paramos būstui išsinuomoti sąrašus, skaičius**

		2018.01.01		2018.06.30		2019.01.01		2019.06.30		2020.01.01		2020.06.30	
		Asmenų (šeimų) sk.	Šeimos narių sk.	Asmenų (šeimų) sk.	Šeimos narių sk.	Asmenų (šeimų) sk.	Šeimos narių sk.	Asmenų (šeimų) sk.	Šeimos narių sk.	Asmenų (šeimų) sk.	Šeimos narių sk.	Asmenų (šeimų) sk.	Šeimos narių sk.
1	Jaunų šeimų	1676	4385	1807	4710	1792	4662	1818	4723	1908	4974	2044	5323
2	Šeimų, auginančių tris ar daugiau vaikų ir (ar) vaikų, kuriems nustatyta nuolatinė globa	927	4497	956	4628	942	4560	952	4659	964	4699	981	4783
3	Likusių be tėvų globos asmenų ir jų šeimų	905	1196	960	1243	964	1249	963	1222	959	1180	1016	1240
4	Neįgaliųjų, asmenų, sergančių lėtinių ligų sunkiomis formomis, ir šeimų, kuriose yra tokių asmenų	1772	2623	1781	2608	1782	2600	1740	2510	1802	2606	1850	2728
5	Bendrasis	4491	7022	4756	7266	4792	7360	4865	7373	5123	7685	5403	7956
6	Socialinio būsto nuomininkų, turinčių teisę į socialinio būsto sąlygų pagerinimą	222	891	226	897	230	915	212	841	253	1031	260	1045
<b>Iš viso:</b>		<b>9993</b>	<b>20614</b>	<b>10486</b>	<b>21352</b>	<b>10502</b>	<b>21346</b>	<b>10550</b>	<b>21328</b>	<b>11009</b>	<b>22175</b>	<b>11554</b>	<b>23075</b>

Sudaryta Vertintojų, remiantis SADM skelbiamais duomenimis.



**5 priedas. Prieinamo būsto nuomai ir pardavimui analizė (2020 m. gruodžio 3– 4 d. duomenimis, *aruodas.lt svetainė*)**

	Nuoma				Pardavimas			
	Butas		Namas		Butas		Namas	
	Skelbimų kiekis	Vid. kaina už m <sup>2</sup>	Skelbimų kiekis	Vid. kaina už m <sup>2</sup>	Skelbimų kiekis	Vid. kaina už m <sup>2</sup>	Skelbimų kiekis	Vid. kaina už m <sup>2</sup>
Akmenės r.	10	0,40 €	0	– €	69	335,00 €	47	316,00 €
Alytaus r.	0	– €	1	12,13 €	1	369,00 €	102	355,00 €
Alytus	5	5,50 €	0	– €	86	720,00 €	38	608,00 €
Anykščių r.	1	3,57 €	0	– €	16	503,00 €	110	474,00 €
Birštonas	2	7,50 €	0	– €	15	1.798,00 €	24	935,00 €
Biržų r.	0	– €	0	– €	13	453,00 €	37	211,00 €
Druskininkai	12	7,80 €	0	– €	125	1.625,00 €	75	701,00 €
Elektrėnai	2	4,00 €	2	5,10 €	28	834,00 €	66	602,00 €
Ignalinos r.	0	– €	0	– €	23	211,00 €	74	570,00 €
Jonavos r.	4	6,20 €	0	– €	65	652,00 €	57	552,00 €
Joniškio r.	0	– €	0	– €	19	364,00 €	41	283,00 €
Jurbarko r.	0	– €	1	4,52 €	18	290,00 €	56	257,00 €
Kaišiadorių r.	0	– €	1	5,50 €	18	447,00 €	73	513,00 €
Kalvarija	0	– €	0	– €	4	258,00 €	18	284,00 €
Kaunas	471	7,22 €	27	5,00 €	930	1.345,00 €	492	964,00 €
Kauno r.	12	6,07 €	13	6,70 €	208	948,00 €	541	792,00 €
Kazlų Rūda	0	– €	0	– €	6	538,00 €	31	488,00 €
Kėdainių r.	1	4,48 €	1	0,37 €	64	527,00 €	94	352,00 €
Kelmės r.	0	– €	1	1,86 €	20	441,00 €	86	350,00 €
Klaipėda	206	7,27 €	15	7,90 €	1220	1.255,00 €	226	1.182,00 €
Klaipėdos r.	2	4,00 €	6	7,20 €	54	1.096,00 €	874	906,00 €
Kretingos r.	2	4,90 €	2	3,80 €	58	791,00 €	165	610,00 €
Kupiškio r.	0	– €	0	– €	10	385,00 €	41	258,00 €
Lazdijų r.	0	– €	0	– €	1	393,00 €	62	241,00 €

	Nuoma				Pardavimas			
	Butas		Namas		Butas		Namas	
	Skelbimų kiekis	Vid. kaina už m <sup>2</sup>	Skelbimų kiekis	Vid. kaina už m <sup>2</sup>	Skelbimų kiekis	Vid. kaina už m <sup>2</sup>	Skelbimų kiekis	Vid. kaina už m <sup>2</sup>
Marijampolė	2	2,60 €	0	– €	55	717,00 €	81	411,00 €
Mažeikių r.	4	6,20 €	4	5,10 €	47	669,00 €	64	602,00 €
Molėtų r.	0	– €	0	– €	7	416,00 €	121	425,00 €
Neringa	3	10,00 €	0	– €	48	3.228,00 €	9	4.324,00 €
Pagėgiai	0	– €	0	– €	3	312,00 €	7	135,00 €
Pakruojo r.	1	0,27 €	1	5,25 €	12	501,00 €	29	273,00 €
Palanga	14	7,58 €	6	16,00 €	380	1.891,00 €	209	1.531,00 €
Panevėžio r.	0	– €	1	4,00 €	22	745,00 €	159	462,00 €
Panevėžys	20	5,32 €	3	3,50 €	183	827,00 €	114	595,00 €
Pasvalio r.	0	– €	0	– €	15	457,00 €	37	253,00 €
Plungės r.	0	– €	0	– €	23	589,00 €	70	540,00 €
Prienų r.	0	– €	0	– €	13	694,00 €	63	416,00 €
Radviliškio r.	5	2,60 €	0	– €	42	434,00 €	77	281,00 €
Raseinių r.	0	– €	1	1,91 €	20	514,00 €	78	396,00 €
Rietavas	0	– €	0	– €	7	310,00 €	19	421,00 €
Rokiškio r.	0	– €	0	– €	15	561,00 €	64	334,00 €
Skuodo r.	0	– €	0	– €	5	248,00 €	21	261,00 €
Šakių r.	0	– €	0	– €	7	731,00 €	44	153,00 €
Šalčininkų r.	0	– €	0	– €	21	913,00 €	80	422,00 €
Šiauliai	34	5,78 €	3	7,30 €	291	892,00 €	197	639,00 €
Šiaulių r.	0	– €	1	1,71 €	28	585,00 €	164	509,00 €
Šilalės r.	0	– €	0	– €	10	533,00 €	17	639,00 €
Šilutės r.	0	– €	0	– €	60	608,00 €	67	467,00 €
Širvintų r.	0	– €	0	– €	15	692,00 €	68	725,00 €
Švenčionių r.	0	– €	1	7,78 €	13	237,00 €	103	402,00 €
Tauragės r.	2	5,50 €	0	– €	46	660,00 €	54	494,00 €
Telšių r.	0	– €	0	– €	25	559,00 €	67	416,00 €

	Nuoma				Pardavimas			
	Butas		Namas		Butas		Namas	
	Skelbimų kiekis	Vid. kaina už m <sup>2</sup>	Skelbimų kiekis	Vid. kaina už m <sup>2</sup>	Skelbimų kiekis	Vid. kaina už m <sup>2</sup>	Skelbimų kiekis	Vid. kaina už m <sup>2</sup>
Trakų r.	6	7,30 €	9	9,20 €	45	1.069,00 €	221	976,00 €
Ukmergės r.	1	6,82 €	0	– €	24	597,00 €	96	497,00 €
Utenos r.	0	– €	1	4,81 €	46	810,00 €	104	508,00 €
Varėnos r.	0	– €	0	– €	9	414,00 €	79	464,00 €
Vilkaviškio r.	0	– €	0	– €	11	304,00 €	57	242,00 €
Vilniaus r.	3	7,90 €	19	5,10 €	80	1.065,00 €	591	843,00 €
Vilnius	1515	9,83 €	86	40,00 €	2729	2.146,00 €	1356	1.261,00 €
Visaginas	0	– €	0	– €	21	445,00 €	0	– €
Zarasų r.	0	– €	1	4,40 €	12	272,00 €	70	546,00 €

Sudaryta Vertintojų, remiantis SADM skelbiamais duomenimis.

**6 priedas. Savivaldybės būsto fondas (2020 m. birželio 30 d. duomenimis)**

Savivaldybė	Asmenų (šeimų), įrašytų į laukiančių paramos būstui išsinuomoti sąrašus, skaičius	Savivaldybės būstas				Socialinis būstas		
		Iš viso	Laisvi	Netinkami/ Avarinės būklės	Naudojami	Iš viso	Laisvi	Netinkami/ Avarinės būklės
Klaipėdos r. sav.	102	110	1	12	97	66	0	3
Kauno r. sav.	195	338	1	0	337	160	7	0
Šiaulių r. sav.	90	229	24	37	168	188	10	0
Skuodo r. sav.	41	59	3	0	56	36	1	0
Rokiškio r. sav.	74	54	7	2	45	106	12	4
Palangos m. sav.	44	71	0	8	63	44	0	0
Jurbarko r. sav.	69	56	2	0	54	105	2	0
Vilniaus r. sav.	259	372	26	30	316	74	5	0
Alytaus r. sav.	71	23	1	2	20	72	3	0
Anykščių r. sav.	64	153	2	49	102	103	4	6
Kauno m. sav.	857	2972	2	526	2444	1056	9	58
Utenos r. sav.	114	85	3	0	82	109	2	4
Ukmergės r. sav.	107	141	1	8	132	296	3	4
Panevėžio r. sav.	116	189	10	52	127	147	19	2
Kėdainių r. sav.	154	376	10	10	356	292	12	19
Mažeikių r. sav.	177	206	1	1	204	419	5	19
Pagėgių sav.	29	24	1	1	22	36	1	0

Savivaldybė	Asmenų (šeimų), įrašytų į laukiančių paramos būstui išsinuomoti sąrašus, skaičius	Savivaldybės būstas				Socialinis būstas		
		Iš viso	Laisvi	Netinkami/ Avarinės būklės	Naudojami	Iš viso	Laisvi	Netinkami/ Avarinės būklės
Kretingos r. sav.	135	180	2	30	148	60	2	0
Vilniaus m. sav.	1952	2332	79	0	2253	1194	28	0
Šakių r. sav.	101	128	3	31	94	145	4	0
Švenčionių r. sav.	87	186	12	17	157	159	12	1
Kelmės r. sav.	101	60	0	4	56	147	1	1
Panevėžio m. sav.	332	501	22	0	479	201	28	0
Alytaus m. sav.	207	569	14	1	554	218	3	0
Kupiškio r. sav.	70	97	16	16	65	149	5	16
Elektrėnų sav.	102	71	0	9	62	90	0	0
Biržų sav.	103	196	7	24	165	225	11	0
Širvintų r. sav.	65	136	2	17	117	72	4	4
Šilutės r. sav.	174	167	2	0	165	134	0	0
Klaipėdos m. sav.	680	998	57	7	934	557	16	3
Telšių r. sav.	181	194	3	17	174	191	5	1
Raseinių r. sav.	140	59	1	6	52	226	2	0
Pasvalio r. sav.	109	123	2	37	84	128	6	6
Vilkaviškio r. sav.	167	227	5	24	198	185	3	11
Lazdijų r. sav.	89	71	1	0	70	105	7	1

Savivaldybė	Asmenų (šeimų), įrašytų į laukiančių paramos būstui išsinuomoti sąrašus, skaičius	Savivaldybės būstas				Socialinis būstas		
		Iš viso	Laisvi	Netinkami/ Avarinės būklės	Naudojami	Iš viso	Laisvi	Netinkami/ Avarinės būklės
Radviliškio r. sav.	174	336	0	84	252	324	2	21
Prienų r. sav.	128	129	0	9	120	156	5	5
Druskininkų sav.	100	85	0	3	82	92	0	0
Šiaulių m. sav.	536	561	16	16	529	310	5	3
Šalčininkų r. sav.	169	219	6	0	213	99	1	6
Plungės r. sav.	183	128	4	2	122	171	5	0
Pakruojo r. sav.	107	84	1	28	55	120	4	0
Marijampolės sav.	313	439	5	7	427	234	7	2
Trakų r. sav.	187	229	2	3	224	105	4	1
Ignalinos r. sav.	91	267	2	72	193	160	6	11
Kazlų Rūdos sav.	67	41	4	0	37	81	4	0
Kaišiadorių r. sav.	174	76	0	0	76	112	0	0
Šilalės r. sav.	142	117	6	0	111	96	1	0
Akmenės r. sav.	125	136	2	19	115	226	6	2
Birštono sav.	27	38	1	0	37	49	2	0
Neringos sav.	31	58	0	0	58	16	2	0
Joniškio r. sav.	149	57	0	51	6	315	0	8
Rietavo sav.	55	11	0	0	11	54	1	0
Tauragės r. sav.	289	189	3	22	164	307	6	12

Savivaldybė	Asmenų (šeimų), įrašytų į laukiančių paramos būstui išsinuomoti sąrašus, skaičius	Savivaldybės būstas				Socialinis būstas		
		Iš viso	Laisvi	Netinkami/ Avarinės būklės	Naudojami	Iš viso	Laisvi	Netinkami/ Avarinės būklės
Visagino sav.	158	171	0	0	171	196	3	0
Jonavos r. sav.	335	396	1	3	392	561	17	7
Kalvarijos sav.	85	56	0	1	55	140	1	10
Varėnos r. sav.	192	111	3	0	108	188	10	0
Zarasų r. sav.	156	34	1	7	26	190	2	1

Sudaryta Vertintojų, remiantis 2020 m. birželio 30 d. SADM duomenimis.

## 7 priedas. Paskolų FP svorto efektas pastatų modernizavimo srityje

FP	Skirtos ES SF lėšos, mln. Eur	Panaudotos kitos lėšos, mln. Eur	Iš viso, mln. Eur	Svorto efektas
Daugiabučių namų modernizavimo fondas	74,00	285,50	359,50	4,86
Daugiabučių namų modernizavimo fondas (įskaitant planuojamą pritraukti papildomą privačių lėšų sumą <sup>107</sup> )	74,00	345,50	419,50	5,67
Jessica II FF Lietuva / FI 85143	67,90	57,80	125,70	1,85
Jessica II FF Lietuva / FI 86419	70,00	166,60	236,60	3,38
Paskolos centrinės valdžios viešiesiems pastatams	29,40	32,70	62,10	2,11

Sudaryta Vertintojų.

<sup>107</sup> Remiantis 2021 m. sausio 22 d. VIPA pateiktais duomenimis



## 8 priedas. FP, skirtos kreditavimui (paskoloms), svorto skaičiavimas

<b>FP, skirta kreditavimui (paskoloms)</b>				
Nuosavas indėlis, Eur	15%	358.045.593	15%	358.045.593
Paskola, Eur	35%	835.439.718	35%	835.439.718
FT lėšos, Eur	50%	417.719.859	20%	167.087.944
ES SF lėšų dalis	50%	417.719.859	80%	668.351.774
Subsidija, teikiama su paskolų FP	50%	208.859.929	50%	334.175.887
Viešų lėšų dalis	44,68%	626.579.788	65,63%	1.002.527.662
Privačių lėšų dalis	55,32%	775.765.452	34,38%	525.133.537
FP lėšų (išskaitant planuojamas pritraukti FP lėšas) poreikis iš viso		1.402.345.241		1.527.661.199
<b>Finansinis svorto efektas</b>		<b>2,24</b>		<b>1,52</b>
Vidutinė metinė palūkanų norma		0,90%	1,50%	3,00%
Vidutinis paskolos grąžinimo laikotarpis, metai		20	20	20
Perpetuitetas		2,27	29,96	696.199.764,98
<b>Paskolos dalis arba multiplikatorius</b>		<b>5,56</b>	<b>3,33</b>	<b>1,67</b>

## 9 priedas. Savivaldybių apklausos telefonu metodika ir gautų duomenų analizė

2021 m. birželio 7-16 dienomis buvo atlikta 20-ies atsitiktinai atrinktų savivaldybių apklausa telefonu. Apklausos tikslas – nustatyti ar savivaldybėse yra juntamas savivaldybės būsto poreikis; jeigu taip, koks būtų indikatyvus poreikis.

Apklausos telefonu metu savivaldybių atstovai (daugiausiai dirbantys turto valdymo arba socialinės paramos skyriuose) buvo paprašyti atsakyti į šiuos klausimus:

1. Trumpai apibūdinkite savivaldybės būsto situaciją Jūsų savivaldybėje. Ar turite savivaldybės būsto? Jeigu taip, kam jis suteikiamas?
2. Ar renkate duomenis apie savivaldybės būsto laukiančių asmenų (šeimų) skaičių? Jeigu ne, kaip dažnai žmonės kreipiasi dėl galimybės išsinuomoti savivaldybės būstą?
3. Ar matote poreikį papildomam būstui tarp tų asmenų, kurie negali gauti socialinio būsto, tačiau tuo pačiu susiduria su iššūkiais išlaikant būstą už rinkos kainą? Jeigu taip, koks numatomas poreikis?

Susisteminius apklausos telefonu gautus kokybinius duomenis gauti šie rezultatai:

1. Savivaldybės būstas yra suteikiamas atvejais, kaip numatyta Paramos būstui įstatyme.
2. Jeigu socialinio būstų gyventojų pajamos viršija Piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatyme nustatytą pajamų ribą, socialinis būstas dažniausiai būna pakeičiamas į savivaldybės būstą, o savivaldybės skatina šio būsto įsigijimą.
3. Šiuo metu didelės dalis savivaldybės būsto yra išnuomota arba yra avarinės būklės.
4. Daugelyje savivaldybės būsto laukiančių asmenų (šeimų) sąrašas nėra sudaromas, nes (i) žmonės dažniausiai į savivaldybes kreipiasi dėl socialinio būsto; (ii) nėra patvirtintų tvarkų dėl savivaldybės būsto laukiančių žmonių prašymų rinkimo, duomenų kaupimo ir viešinimo.
5. Iš 20-ies apklaustų savivaldybių tik 2 savivaldybės sudaro savivaldybės laukiančių asmenų (šeimų) sąrašus. Marijampolės savivaldybėje iš viso 109 asmenys (šeimos) laukia savivaldybės būsto, o Vilniaus m. dėl savivaldybės būsto per metus vidutiniškai kreipiasi ~40 asmenų (šeimų). Šios savivaldybės renka duomenis, nes turi bendrabučius, kuriuose gali apgyvendinti besikreipiančius.
6. Savivaldybių atstovai negali įvardyti savivaldybės būsto poreikio, nes (i) asmenys (šeimos) dažniausiai kreipiasi dėl socialinio būsto; (ii) pagal galiojantį Paramos būstui įstatymą savivaldybės būstas yra suteikiamas siaurai tikslinei grupei, todėl šiuo metu nėra aktualus.
7. Keletas savivaldybių pastebėjo, kad poreikis savivaldybės būsto plėtrai galėtų atsirasti jeigu būtų patenkintos šios sąlygos: (i) atsirastų galimybė savivaldybės būstą išsinuomoti žemesne nei rinkos kaina; (ii) būtų atnaujintas Paramos būstui įstatymas.

Atsižvelgiant į surinktus duomenis nustatyta, kad dėl duomenų trūkumo šiuo metu nėra galimybės nustatyti papildomas prielaidas investicijų savivaldybės būsto plėtrai skaičiavimui.