

KREDITAVIMO SISTEMOS LIETUVOJE IR UŽSIENYJE

Šio dešimtmečio pradžioje daugelyje Rytų ir Centrinės Europos šalių įvykusios politinės permainos įtakojo ekonomikos žlugimą ir perorientavimą į rinkos principais pagrįstą ekonomiką. Tačiau jau dešimtmetį besitęsiančios reformos nėra baigtos. Beveik visos šalys kamuoja ekonomikos nuosmukis, padidėjęs nedarbo lygis, infliacija, realių gyventojų pajamų mažėjimą, blogėjanti būsto fondo būklė.

Šiaurės šalių gyvenamosios statybos finansavimo sistemas galima būtų skirstyti į tris grupes:

- 1) paskolų obligacijų modelis (Danija, Švedija, Islandija),
- 2) bankinis modelis (Suomija ir dalinai Norvegija),
- 3) valstybinis modelis (Norvegija, dalinai Suomija ir Islandija).

Sistemos viena nuo kitos skiriasi finansavimo metodais, finansinio tarpininkavimo principais ir finansinių produktų įvairove ir pasiūla.

Valstybinis modelis

Šis modelis reiškia, kad valstybė finansuoja gyvenamą statybą tiesiogiai arba per atitinkamas institucijas. Valstybinių paskolų finansiniais šaltiniais gali būti surinktų mokesčių pajamos ar į kapitalo rinką išleidžiamos valstybinės obligacijos. Paprastai tokios obligacijos, dėl valstybės garanto, yra mažiausios rizikos vertybiniai popieriai.

Valstybinės paskolos subsidijuojamos laikant palūkanų normas žemesnes nei rinkos. Palūkanų normos gali būti žymiai sumažintos pirmaisiais atsiskaitymo metais ir palaiptai priartėti prie rinkos normų baigiantis paskolos grąžinimo terminui. Valstybė skirdama tokias paskolas stengiasi sumažinti būsto kainas tam tikram visuomenės sluoksniui (piliečiams turintiems teisę į valstybės paramą). Norvegijoje valstybė teikia paskolas visiems piliečiams, o tai reiškia, kad jos skirstomos eilės principu. Suomijoje valstybinės paskolos yra tikslinės arba apribotos. Tiek Suomijoje, tiek ir Norvegijoje gyvenamai statybai numatytos lėšos nustatomos tvirtinant kitų metų biudžetus.

Paskolų obligacijų modelis

Pagrindiniai šio modelio tarpininkai yra specializuotos kredito institucijos. Jų paskolos finansuojamos išleidžiant ilgalaikes gyvenamosios statybos obligacijas. Paskolos palūkanų norma nustatoma pagal tuo metu esančią rinką. Paprastai palūkanų norma nustatoma visam paskoliniam laikotarpiui išskyrus Švediją kur numatomos periodinės palūkanų normos priežiūros, atitinkamai koreguojant normos dydį.

Šis modelis grindžiamas balansiniu principu (Danijoje ir dalinai Islandijoje). Tai yra aiškus ryšys tarp pinigų srautų susijusių su individualiomis paskolomis ir atitinkamomis statybos

obligacijomis, išleistomis jas finansuojant. Statybos obligacijos apdraudžiamos užstatant turta. Tai mažina investuotojo riziką, tuo būdu ir paskolos bei kapitalo kainą.

Kreditavimo institucijos tai paprastai efektyviai dirbančios, nedidelio valdymo aparato organizacijos, kurių palūkanų normos nėra didelės.

Bankinis modelis

Pagal šį modelį statybos finansuojamos depozito bankų, kurie teikia trumpalaikį ir ilgalaikį verslo ir namų ūkių finansavimą bei vykdo kitas įprastas finansines operacijas. Bankai linę periodiškai peržiūrėti bei koreguoti paskolų palūkanų normas ir skolinti trumpesniai nei kreditavimo institucijos laikotarpiui. Bankų obligacijos nėra tokios patikimos ir likvidžios kaip kreditavimo institucijų. Bankai skolindami savo klientams formuoja rinkos informacinę bazę, tuo pačiu mažindami blogų paskolų riziką. Tačiau tokia paskolų tiekimo sistema reikalauja didesnio bankų filialų tinklo, daugiau aptarnaujančio personalo, ryšio priemonių ir pan. Todėl galima sakyti, kad bankų efektyvumas yra žymiai mažesnis būsto finansavimo procese nei specializuotų kreditavimo institucijų.

Norvegijoje galima sutikti visus būsto finansavimo modelius naudojamus praktikoje: valstybinį, bankinį ir kreditavimo institucijų. Didelė dalis naujos gyvenamos statybos finansuojama valstybinių bankų. Norvegijoje yra vienas specializuotas valstybinis statybos finansavimo bankas. Bankai paprastai gauna paskolas iš valstybės išdo. Bankams skiriamos lėšos nustatomos tvirtinant kitų metų biudžetą. Likusi rinkos dalis finansuojama privačių finansinių institucijų: bankų, kreditavimo institucijų, draudimo kompanijų.

Islandijoje šiuo metu būsto finansavimo sistema reformuota: didžiąją dalį valstybinių paskolų keičiant į paskolos obligacijas. Likusi valstybinių paskolų dalis skiriama tiesiogiai finansuoti visuomeninę statybą. Čia taip pat pagrindiniai obligacijų rinkos dalyviai yra centrinis šalies bankas ir *NHA*. Pagrindiniai investuotojai, neskaitant visuomeninių, yra depozitinės institucijos ir pensijiniai fondai.

Suomijos būsto finansavimo sistemą sudaro dvi pagrindinės dalys: valstybinė ir privati. Valstybinės paskolos naudojamos finansuoti nuomojamam sektoriui, kooperatiniams ir privatiems butams. Bet tam tikromis sąlygomis gali būti finansuojama ir individualių gyvenamų namų statyba. Valstybinės paskolos Suomijoje finansuojamos dalinai iš valstybės biudžeto, dalinai išleidžiant į apyvartą statybos obligacijas. Privatūs depozito bankai finansuoja didelę dalį gyvenamos statybos pirkimų. Suomijos rinkoje depozito bankai (komerciniai, taupomieji ir kooperatiniai) dirba kaip universalūs bankai – siūlo trumpalaikes bei ilgalaikes paskolas ir teikia kitas finansines paslaugas.

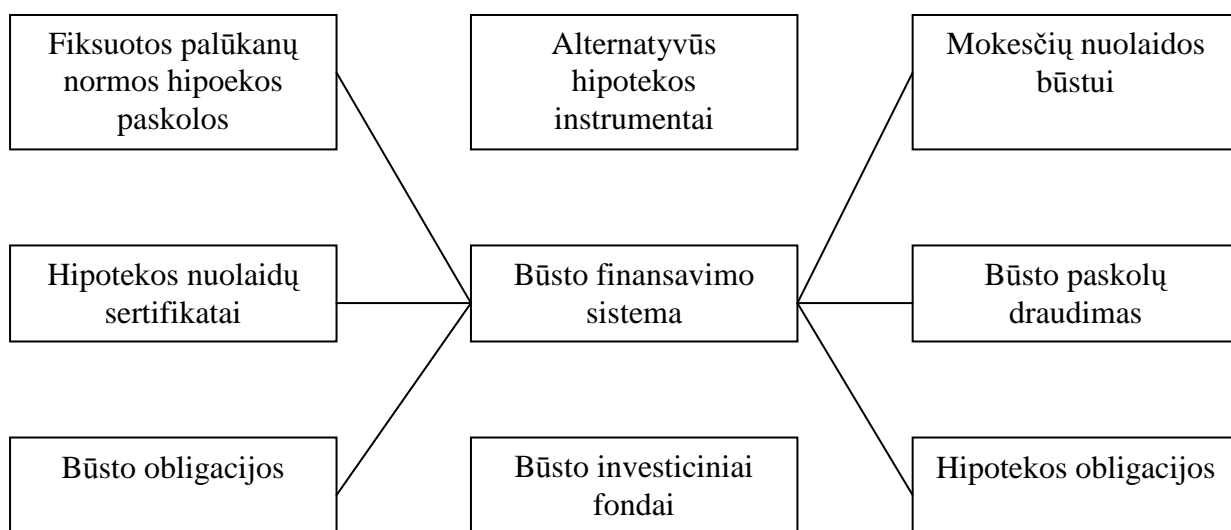
Danijoje bankai paprastai teikia nedideles iki 80% nuo turto vertės, papildomas ir likutines paskolas. Šiuo metu šalyje būsto finansavimo rinką pasidalino keturios didžiausios

kreditavimo institucijos. Mažesnės priklauso bankų grupei. Institucijų veiklos ribos tiksliai apibrėžtos Danijos įstatymų. Normatyviniai dokumentai taip pat reglamentuoja obligacijų leidimą, paskolos lyginant su turto verte normas, amortizacijos periodus bei paskolų tikslus.

Švedijoje kaip ir Danijoje kreditavimo institucijos užima svarbią vietą būsto finansavimo rinkoje. Valstybinė statybos finansavimo kompanija *SBAB* teikia paskolas tokiomis pat sąlygomis kaip ir kitos kreditavimo institucijos. Valstybinėms paskoloms valdyti buvo sukurta speciali valstybinė tarnyba *BKN*. Ši tarnyba teikia paskolas siekiančias nuo 70% iki 95% turto vertės. Valstybės garantija šiuo atveju įvertinama 0,5% nuo paskolos dydžio ir yra pridedama prie bendrosios finansavimo sumos. Didžiausia iš kreditavimo institucijų – *Stadtshypotek*, ji užima 32% rinkos.

Danijoje, Švedijoje ir Islandijoje galiojančios kreditavimo sistemos leidžia finansuoti būstą iki numatytos atitinkamos paskolos santykio su turto verte ribos. Paskolos su turto verte santykis šiose valstybėse numatomas įstatymiškai ir atskiros kreditavimo institucijos negali nuo jų nukrypti. Šiose šalyse paskolos teikiamos gana ilgam laikotarpiui. Švedijoje palūkanų norma bei kitos paskolos sąlygos periodiškai kas penki metai peržiūrimos [4].

Šiuo metu pasaulinėje praktikoje naudojamos įvairios būsto finansavimo efektyvumo didinimo kryptys. Tai – būsto obligacijos, hipotekos obligacijos, būsto investiciniai fondai, mokesčių lengvatos būstui, antrinė hipoteka, alternatyvūs hipotekos instrumentai ir daugelis kitų. Ekonomiškai išsivysčiusių pasaulio šalių patirtis rodo, kad efektyviai veikiančiose būsto finansavimo sistemose derinami įvairūs finansiniai instrumentai.

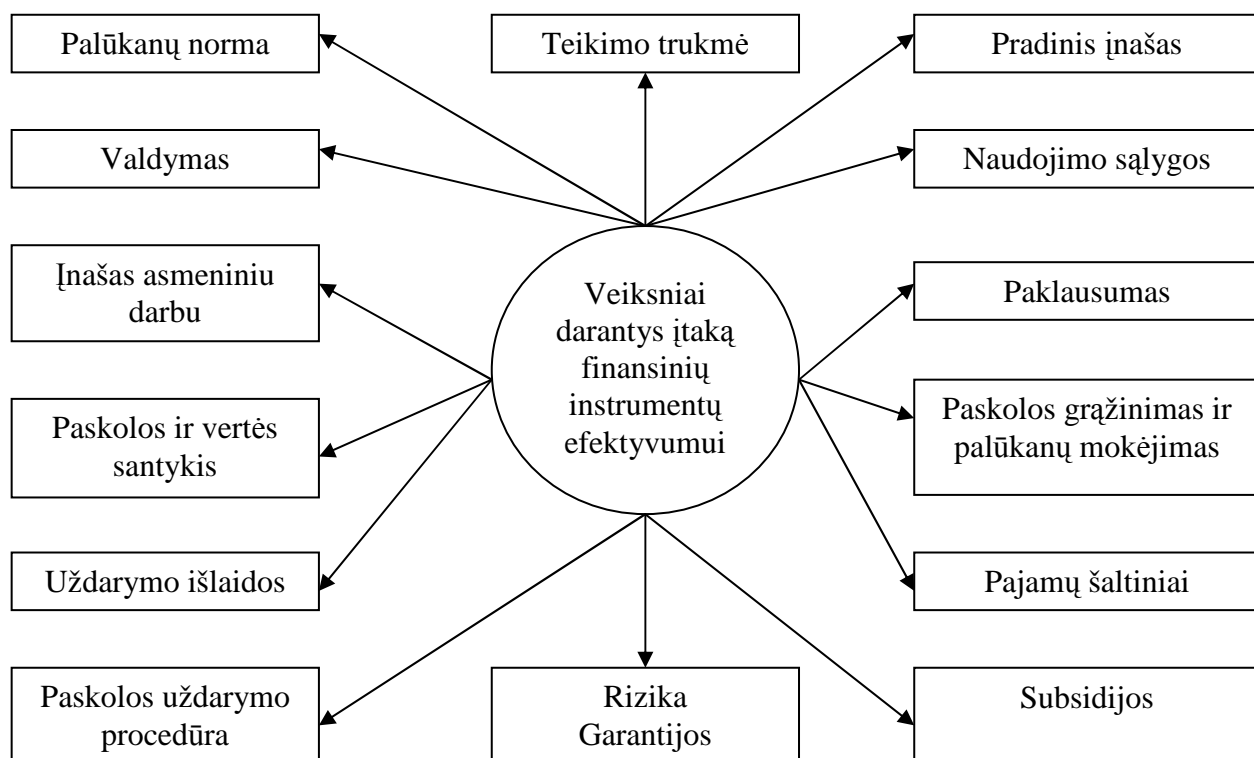


1. pav. Būsto finansavimo efektyvumo didinimo kryptys.

Būsto finansavimo didinimo kryptys veikia įvairūs faktoriai, įtakoiantys jų efektyvumą:

- ♦ Palūkanų norma;
- ♦ Teikimo trukmė;
- ♦ Pradinis įnašas;
- ♦ Naudojimo sąlygos;
- ♦ Paklausumas;
- ♦ Paskolos gražinimas ir palūkanų mokėjimas;
- ♦ Pajamų šaltiniai;
- ♦ Subsidijos;
- ♦ Rizika ir garantijos;
- ♦ Valdymas;
- ♦ Įnašas asmeniniu darbu;
- ♦ Paskolos ir vertės santykis;
- ♦ Paskolos uždarymo procedūra.

2. paveiksle pateikiami veiksniai darantys įtaką investicinių instrumentų efektyvumui.



2.pav. Veiksniai darantys įtaką investicinių instrumentų efektyvumui.

Sekančiuose paragrafuose detaliau apžvelgsime Vokietijos, Danijos, Švedijos ir Lenkijos būsto plėtros raidą, o taip pat būsto finansavimo sistemą šiose šalyse.

1. BŪSTO FINANSAVIMO SISTEMA DANIJOJE

Pirmasis būsto kreditavimo bankas buvo įsteigtas 1799 m. Pagrindinis tikslas – kreditų suteikimas gyventojams, kurių būstas buvo nuniokotas gaisro. Dauguma šio banko veikimo principų ir dabar taikomi hipotekos bankui, pvz.: paskolos limitas nustatomas atsižvelgiant į nekilnojamojo turto vertę, finansavimas atliekamas išleidžiant obligacijas.

Pirmasis būsto kreditavimo aktas įsigaliojo 1850 m. Vadovaujantis šiuo aktu turėjo būti įsteigtos bendradarbiaujančios skolininkų asociacijos, registruojami besiskolinantieji. Pagrindinės taisyklės buvo tokios:

- ♦ paskola negalėjo viršyti 60% nuosavybės vertės;
- ♦ besiskolinantieji buvo bendrai ir atskirai atsakingi už paskolą nemokumo atveju;
- ♦ obligacijų vertė negalėjo viršyti bendro kredito vertės;
- ♦ paskolos turėjo būti reguliariai apmokamos.

Paskolos terminas nebuvo ribojamas tačiau labiausiai paplitęs buvo 60 metų terminas. Po 1861 m. akto koregavimo kreditai ir obligacijos buvo suskirstyti į grupes taip, kad grupinė ir asmeninė atsakomybė buvo taikoma tik atskiros grupės nariams. Šis aktas galiojo net iki 1970 m. Nuo 1970 m. standartiniai kredito bankai gavo teisę suteikti pirmines (iki limito ribos) ir antrines paskolas (virš limito ribos) paskolas statyti arba pirkti būstus. Buvo patvirtintas 40% limitas būstui ir 50% limitas ūkiams. Be to jie galėjo suteikti pirmines paskolas komerciniams tikslams.

1980 m. Danijos parlamentas padarė keletą esminių pataisymų, kurių esmė buvo tokia:

1. Pagrindinis kriterijus paskolos dydžiui buvo apibrėžtas kaip nekilnojamojo turto rinkos vertė bei pagal ją nustatytas paskolos limitas.
2. Skirtumai tarp pirminės ir antrinės paskolos buvo panaikinti būsto kreditavimo paskoloms,- tai reiškė, kad hipotekos bankas turėjo teisę suteikti tik vieną paskolą iki tam tikro tuo metu nustatyto limito.

1982 m. paskolų limitai gyvenamiesiems būstams buvo padidinti nuo 40% iki 80%. 1985 m. Folketinget išleido naują įstatymų rinkinį, kuris numatė paskolų limitų gyvenamiesiems būstams sumažinimą nuo 80% iki 70% perparduodant bei tam tikrus paskolų apribojimus būsto rekonstrukcijos bei išplėtimo atveju.

Nuo 1982 m. Danijoje būsto kreditavimo sistemos vystymasis buvo paženklintas paskolų teikimo taisyklių liberalizacija. Pagrindinis šių taisyklių tikslas buvo įgalinti Danijos hipotekos bankus konkuruoti su užsienio kreditavimo institucijomis bei kitomis finansinėmis kredito institucijomis Danijoje bei už jos ribų. Šis naujasis aktas išpildė visus įsipareigojimus, atsiradusius Danijai įstojus į Europos sąjungą.

Daugelį metų būsto kreditavimo institucijos buvo griežtai kontroliuojamos. Šito reikalavo šalies ekonominė politika bei stabilumo šioje finansų srityje poreikis. Tačiau nuo 1990 m. kreditų būstui statyti arba pirkti suteikimo įstatymai buvo gerokai liberalizuoti. Buvo panaikinti beveik visi paskolų teikimo apribojimai, kurių reikalavo ankstesnė ekonominė politika. Šios liberalizacijos bei griežtos kontrolės panaikinimo pasėkoje kreditus pradėjo teikti daug naujų institucijų: du didžiausi Danijos bankai įsteigė savo filialus. Šitai iš pagrindų pakeitė pastarųjų metų konkurencinę situaciją.

2. BŪSTO FINANSAVIMO SISTEMA LENKIJOJE

Nuo 1990 metų Lenkija atlieka reformas, susijusias su rinkos ekonomikos įvedimu. Reformuojant butų ūkį, Vyriausybė perdavė gminoms teisę formuoti vietinę butų politiką. Svarbiausias sprendimas šioje srityje buvo 1994 metais perduota gminoms teisė nustatyti nuomos mokesčio lygį už komunalinius butus. Jau dabar daugelyje gyvenamųjų fondų jų išlaikymo kaštus visiškai padengia jo naudotojai. Tai liečia privačius namus, kurių Lenkijoje yra arti 5 milijonų, kooperuotus fondus bei hipotekos išpirktus butus komunaliniame fonde. Įvykdyta nuomos mokesčio reforma gminoms perdavė kompetenciją nustatyti diferencijuotus nuomos mokesčio tarifus už 1 m² būsto naudingojo ploto, atsižvelgiant į faktorius, pakeliančius ar sumažinančius jo vartojamąją vertę, o būtent [5].

- ◆ pastato vietą, tai yra ar pastatas yra centre, ar periferijoje, ar jis stovi pastatų eilėje, ar yra pavienis;
- ◆ būsto vietą pastate, tai yra kuriame aukšte, ar langai išeina į parką, ar į judrią gatvę ir panašiai;
- ◆ pastato ir būsto aprūpinimą technine įranga bei instaliacijomis taip pat jų techninę būklę;
- ◆ bendrą techninę pastato būklę.

Tam, kad gyventojai būtų apsaugoti nuo pernelyg didelių nuomos mokesčio tarifų, nutarta, kad gminų reguliuojamasis nuomos mokestis per metus neturi viršyti 3% regeneracinės būsto vertės. Kartu buvo parengta ir pradėta taikyti socialinės paramos sistema mažas pajamas gaunančioms šeimoms, kuri amortizuoja augančių išlaidų butams pasekmes. 1994 metais įvesta paramos sistema siejama su trimis pagrindiniais [parametrais, maksimalaus buto naudingojo ploto limitavimu, maksimalaus namų ūkio pajamų lygio limitavimu bei minimalių išlaidų butui limitavimu. Būsto rėmimo išmokų mokėjimo pareigas prisiėmė gminos, šiam reikalui jos gali naudotis paskolomis iš valstybės biudžeto.

Tokiu būdu efektyvias ligšiolines dotacijas visiems namų ūkiams arba ir tiems, kurie turėjo didesnes pajamas ir galėjo mokėti tokio lygio nuomos mokestį, kuris visiškai padengtų

gyvenamųjų pastatų eksploatacijos kaštus, pakeitė būsto rėmimo išmokos, į kurias teisę suteikia įstatymas, bei mažas pajamas gaunantiems šeimos ūkiams. Taip pat buvo įsteigta nauja kategorija – žemo standarto socialiniai butai. Tai gminos gyvenamajame jau egzistuojantys ar naujai pastatyti butai tiems šeimų ūkiams, kurie atsidūrė sunkioje materialinėje situacijoje ir negali apmokėti gminos nustatyto reguliuojamojo nuomos mokesčio. Teismas sprendžia, ar šeima išskeldinama, nesuteikiant jokio būsto, ar į socialinį butą.

Be nuomos mokesčio reformos ir gyventojų bendrijų įkūrimo planuojama įgyvendinti naują įstatymą, dėl miesto statinių modernizavimo. Jis palietė apibrėžtos miesto teritorijos renovaciją ir modernizavimą. Šiems uždaviniams finansuoti yra numatyta įsteigti Gyvenamojo Fondo Renovacijos ir Modernizavimo Fondą. Šios lėšos bus skiriamos preferencinių kreditų suteikimui gminoms arba nekilnojamojo turto savininkams miesto tam tikro kvartalo renovacijos programos realizavimui.

Lenkijoje yra įkurtas Hipotekos Fondas, paremtas paskolomis iš Pasaulio Banko, Europos Agentūros Garantijomis, o taipogi valstybės biudžeto lėšomis. Tuo tikslu buvo įsteigtas Gyvenamosios Statybos plėtros bankas, kuris kitiems bankams perskolina Hipotekos Fondo lėšas, užtikrindamas tų bankų suteikiamų hipotekinių kreditų refinansavimą. Šia paslauga gali pasinaudoti didesnes pajamas turintieji ir norintieji pastatyti namus ar įsigyti butą asmenys.

Gyvenamosios Statybos Plėtros Banko kapitalą perskolinantys bankai teikia kreditus, kurių dydis negali viršyti 75% namo ar buto vertės. Pirmosios mėnesinės skolos gražinimo įmokos dydis nustatomas ne didesnis kaip 25% šeimos ūkio pajamų. Kitos mėnesinės įmokos kas ketvirtį yra indeksuojamos pagal vidutinio atlyginimo augimo liaudies ūkyje indeksą.

Rinkoje daugelis bankų siūlo hipotekinius kreditus. Pvz.: didžiausias Valstybės bankas “PKO bp” siūlo ilgalaikį būsto kreditą, atidedant dalies įsiskolinimo gražinimą. Suteikiamo kredito dydis gali siekti kreditą imančio asmens 25 mėnesinių pajamų lygį. Kreditas yra skiriamas finansuoti 70% statybos kaštų, likusius 30% kreditą imantis asmuo turi finansuoti pats. Kredito gražinimas gali vykti pagal normatyvą, kurį kas pusę metų skelbia Erdvės Ūkio ir statybos ministras, remiantis vidutiniu mėnesiniu atlyginimu liaudies ūkyje arba pagal indekso formulę, panašia kaip ją taiko iš Gyvenamosios statybos Plėtros banko perskolinantys kapitalą bankai.

Pradėjo veikti hipotekinių kontraktinių kreditų sistema, paremta kreditą imančių asmenų santaupomis, kuri ateityje turi užtikrinti ilgalaikį aprūpinimą lėšomis butus ar namus įgyjančius asmenis, suteikti jiems vidutinės trukmės kreditus būstui. Ir šiam tikslui kaupiamų santaupų, ir suteikiamų kreditų palūkanos bus nustatomos žemiau infliacijos lygio. Šiam tikslui kuriamose būstų kasose daromiems santaupų įnašams bus taikomos mokesčių nuolaidos. Sukurtosios būstų kasos gali suteikti kontraktinį kreditą, siekiant 150% sukauptų santaupų. Minimalus taupymo laikotarpis 3

metai, o kredito palūkanos yra 50% mažesnės nei Centrinio banko proporcingai infliacijos lygiui nustatytos privalomosios.

Kadangi dėl infliacijos palūkanos už suteiktus kreditus viršija nustatytus normatyvus, tai skirtumas tarp faktiškos kredito grąžinimo mokėtinos dalies kartu su bankų nustatytais palūkanomis ir faktiškai mokamos dalies pagal normatyvus laikinai padengia valstybės biudžetas. Ta suma turi būti grąžinta į biudžetą vėlesniu laikotarpiu mokant dalimis kas mėnesį, kai infliacijos lygis sumažės.

Siekiant plėtoti Lenkijoje nuomojamų pastatų statybą, įkurtas Šalies Gyvenamasis Fondas, kuris teikia preferencinius kreditus Visuomeninės Statybos Asociacijoms bei gyventojų kooperatyvams. Fondą sudaro valstybės biudžeto lėšos, paskolos iš užsienio bei lėšos iš obligacijų emisijos. Fondas gali suteikti preferencinius kreditus, siekiančius iki 50% įmonės investicijų vertės, į kurią įeina vietos ir jos komunikacijų vertė bei statomų gyvenamųjų pastatų vertė.

Užimti Visuomeninės Statybos Asociacijoms pastatytus nuomojamus butus turi teisę šeimos ūkiai su vidutinėmis pajamomis, kurias nurodo seimo įstatymas. Įsikeliantis į butą asmuo privalo sumokėti 10% buto vertės užstatą ir mokėti mėnesinį nuomos mokestį. Užstatas yra grąžinamas nutraukus nuomos sutartį, jei reikalinga, išskaičiavus nuomojusio butą asmens padarytos žalos padengimo kaštus.

Prie statybos sektoriaus konjunktūros pakėlimo prisideda nuo 1992 metų Lenkijoje įvestas visuotinis individualusis pajamų mokestis, kuris įgalina atriboti nuo pagrindinio apmokestinimo atskaičiavus nuo būstui skirtų išlaidų, tai yra sklypo įsigijimui, namo statybai, naujo buto įsigijimui, buto remontui, modernizavimui.

3. BŪSTO FINANSAVIMO SISTEMA VOKIETIJOJE

Vokietijoje būsto finansavimu užsiima taupomieji bankai, statybos kasos, privatūs hipotekos bankai, paskolų bankai (hipotekpos bankai) ir kt. Prie to pridedamas statytojų nuosavas kapitalas. Šie finansavimo šaltiniai skiriasi ne tik tuo, kad yra skirtingos organizacijos, bet ir finansavimo sąlygomis.

Vokietijoje namo statyba vienai šeimai, tame tarpe ir statybai skirto sklypo vertė, vidutiniškai sudaro nuo 400000 iki 450000 DM. Apie 35% vertės finansuojama iš nuosavo kapitalo. Nuosavą kapitalą paprastai sudaro santaupos statybos kasose, bankuose, gryniesi pinigai ir asmeninis darbas namo statyboje. Hipotekos bankų, taupomųjų bankų ir draudimo kompanijų paskolos sudaro apie 40 bendros vertės. Statybos kasos išduodamos paskolos sudaro apie 15% (prie to pridėjus sankaupas sukauptas sutarčių su statybos kasomis pagrindu gaunama statybos sankaupos dalis apie 30%). Likusi 10% dalis tenka valstybiniam statybos kreditams, darbdavio ir giminaičių kreditams.

Ši finansavimo sistema skiriasi nuo kitų Vakarų Europos šalių būsto finansavimo sistemų visų pirma tuo, kad ji susideda iš daugelio finansavimo šaltinių, kurie skiriasi kreditavimo sąlygomis. Kitas skirtumas yra tai, kad pagal šią sistemą reikalinga palyginti didelę nuosavo kapitalo dalį.

Statybos santaupų, o tuo pačiu ir nuosavo kapitalo pritraukimas yra lemiamas prioritetas statytojui: jis lieka santykinai nepriklausomas nuo kapitalo rinkos palūkanų svyravimo todėl, kad kreditams su tam tikro dydžio palūkanomis, kurios kinta priklausomai nuo kapitalo rinkos vystymosi, tenka tik 40% bendro finansavimo dalis. Aukštas pragyvenimo lygis ir palyginus gerai įrengtas būstas Vokietijoje grindžiamas nuosavų santaupų gyvenamai statybai skatinimu.

Ypač sėkmingas kelias mažiau pajamų turintiems gyventojų sluoksniams padėti susirasti prieglobstį yra "socialinė butų statyba". Ji apima 2,5 milijono butų. Teisę į "socialinę butų statybą" turi vieniši žmonės, kurie per mėnesį uždirba mažiau kaip 2000 DM netto. Sutuoktiniai, turintys du vaikus, privalo gauti dvigubas pajamas.

Socialinės butų statybos principas yra tas, kad valstybė remia privatų užsakovą sumažintu procentu kreditais ir mainais gauna teisę apmokestinti butus 40 metų laikotarpyje.

Šiuo metu kreditinei įstaigai, išduodančiai ilgalaikes paskolas individualiai statybai, pavyko indėlininkų pinigines įplaukas – išlaidas optimaliai sukoordinuoti. Visos įmokos, pinigų gražinimas sudaro lėšas, iš kurių indėlininkui paskiriama suma statybai. Be to, paskolos procentas nuo 4,5 iki 6,5 procentų yra be konkurencijos palankus, nes šios kreditinės įstaigos, išduodančios ilgalaikes paskolas individualiai statybai, neturi refinansuoti kapitalo rinkoje, o turi panaudoti tikslinius indėlininkų įnašus.

Kreditinės įstaigos, išduodančios ilgalaikes paskolas individualiai statybai, priklauso federalinės kredito žinybos kontrolei, kuri prižiūri, kad būtų laikomasi specialaus įstatymo. Pagal šį įstatymą pinigų suma statybai turi būti panaudota "butų ūkiui" – tačiau nebūtinai naujo buto statybai ar pirkimui. Pinigai gali būti išleisti kitų gyvenamųjų pastatų paskoloms padengti arba juos modernizuoti. Pagaliau dar vienas piniginis privalumas: įnašai į statybos fondą lyginant su kitomis taupymo formomis remiasi valstybės – garantuojamos taupymo premijos ir priedai prie uždarbio per pajamų mokesčių. Kadangi Vokietijos federacinis bankas saugo pinigų stabilumą, indėlininkų sąskaitos banke iki šiol didėja.

Valstybė remia teisę į butų nuosavybę, ypač pajamų mokesčių lengvatomis. Todėl šeimoms, kurių pajamos mažos, jos menkai naudingos. 1996 m. sausio 1 d. įsigaliojo įstatymo reforma, kuri pajamų mokesčių rėmimą daro iš esmės nepriklausomą. Pirkėjai nepriklausomai nuo progresyvinio mokesčio dabar gauna "privataus buto priedą".

Statant naują butą per pirmuosius 8 metus jie gauna 5 procentų dydžio priedą prie pirminės kainos, gamybinės savikainos iš viso apie 100000 Lt.

4. BŪSTO FINANSAVIMO SISTEMA ŠVEDIJOJE

Nuo 1993 m. subsidijos skaičiuojamos pagal “priimtinas kainas”. Šios “priimtinos kainos” buvo apibrėžtos 13000 ŠK/m² kai pastato grindų plotas iki 35 m² ir 6000 ŠK/m² kai grindų plotas 35 – 120 m². Pastato grindų plotui virš 120 m² subsidijos neskiriamos. Radikalios mokesčių reformos buvo atliktos 1989 – 1991 metais, o jų pagrindinis finansavimo šaltinis didele dalimi buvo individualių gyvenamųjų namų statybos sektorius. Mokesčiai remtinai individualių namų savininkų grupei buvo sumažinti, o nekilnojamojo turto mokestis ir pridėtinės vertės mokestis statybos ir individualių gyvenamųjų namų statybai padidinti. Nekilnojamojo turto mokestis padidintas 2,5% nuo vertės nuomojamiesiems pastatams ir 1,5% nuo vertės individualiems vienbučiams gyvenamiesiems namams. Turtas vertinamas kas 6 mėnesius. Įvertinimo metu gauta vertė prilygsta 75% rinkos vertės. 1997 įvertinimo metu gaunamos vertės padidėjimas turėjo didelės reikšmės rinkos vertės kilimui. Paėmus visus skaičiavimus kartu galima teigti, kad valstybė gali pasiekti tikrų laimėjimų biudžete iš individualių gyvenamųjų namų statybos finansavimo ir pajamų po 2002 m. Nutraukus statybų finansavimą ir panaikinus norminių aktų keliamus standartinius reikalavimus statybinėms konstrukcijoms bei statyboms, įstatymuose ir taisyklėse numatyta atsakomybė perėjo į savininkų rankas.

5. VALSTYBĖS PARAMA APSIRŪPINANT BŪSTU VAKARŲ EUROPOS ŠALYSE

Būsto sistemos Vakarų Europos šalyse yra pakankamai skirtingos. Ekonominiai, politiniai, socialiniai veiksniai įtakojo skirtingas šalių institucines, teises ir organizacines santvarkas. Todėl šiose šalyse yra skirtinga būsto fondo, nuosavybės formų, būsto valdymo ir t.t. struktūra. Įvairovę akivaizdžiai galime matyti pažvelgus į būsto valdymo struktūrą. Pavyzdžiui, Šveicarijoje skirtingai nei Jungtinėje Karalystėje ir Airijoje privati nuoma sudaro didžiąją būsto dalį. Šveicarijoje ir Nyderlanduose dominuoja valstybinis ir kitas visuomeninis sektorius. Pastaraisiais metais pastebimas būsto savininkų skaičiaus augimas Belgijoje, Airijoje ir Jungtinėje Karalystėje. Šios iš pažiūros labai skirtingos būsto politikos plėtros sistemos pastaraisiais metais yra veikiamos panašių pokyčių. Didelę įtaką daro ir benamių skaičiaus augimas, didėjantis atvykusiųjų iš Rytų ir Centrinės Europos bei Afrikos šalių srautas. Ekonominius ir socialinius šalių pokyčius taip pat įtakojo ir Europos sąjungos plėtra.

1990 m. JK vyriausybė patvirtino Nuomininkų skatinimo sistemą. Pagal šią sistemą nuomininkai gauna tam tikrą grynųjų pinigų sumą suteikiančią jiems galimybę įsigyti būstą

nuosavybėn. Pagal *DIYSO* sistemą nuomininkas išsikelia iš asociacijos būsto ir susiranda naują, kurią asociacija jam nuperka. Nuomininkas toliau moka nuomą nuo pusės būsto vertės. Kita pusė traktuojama kaip paskola ir atiduodama mokant atitinkamus įnašus.

Nyderlanduose vyriausybė taip pat skatina privatizaciją, tačiau skirtingai nei JK ten netaikomos nuolaidos įsigyjamam būstui. Olandijoje socialinio būsto nuomos sektoriuje dominuojančios statybos asociacijos pačios sprendžia parduoti ar neparduoti būstą nuomininkams.

Šios privatizavimo programos daugeliu atveju vykdomos esant jautriai socialinei aplinkai, visuomeninių išlaidų kontrolei ir apribojimams. Valstybinės biudžeto lėšos būsto statybai palaipsniui mažinamos, pereinant prie tikslinių subsidijavimo ir kitų rėmimo programų. Didėjantis nuomos mokestis, besikeičiančios subsidijavimo programos palietė beveik visas šalis. Būsto rėmimo programos buvo nukreiptos į mažiausias pajamas turinčių gyventojų dalį. Didėjantis nuomos mokestis labiausiai įtakojo savininkų, gyvenančių savo namuose ir butuose skaičių, kuris per pastarąjį dešimtmetį visose šalyse ženkliai padidėjo.

Mažėjant valstybinio sektoriaus materialinių investicijų į būsto statybą dalis bei problemos susijusios su esamo būsto fondo išlaikymu sudarė sąlygas nuomojamo būsto poreikiui augti. Be to, didėjanti benamystė darė įtaką bendrabučių, prieglaudų pensionų, nakvynės namų ir pan. Statybos programų plėtrai. Tačiau tokiose šalyse kaip Olandija, Danija, Švedija, Suomija, Norvegija ir toliau išlaikomos socialinio būsto statybos apimtys, valstybė remia naujo būsto statybą ir seno atnaujinimą. Galima išskirti tris labiausiai diskutuotinas būsto plėtros alternatyvas: socialinis būstas, pelno nesiekiančių būsto asociacijų būstas ir privataus sektoriaus būstas.

Būsto nuomos išlaidų ir namų ūkio gaunamų pajamų santykio dydis įvairiose šalyse skirtingas ir kinta nuo 0 iki 30%. Pvz.: JAV – 30%, Prancūzijoje – 25%, Vokietijoje ir Olandijoje yra sudarytos kompleksinės lentelės, kuriose taikomos lengvatos priklauso nuo namų ūkio dydžio ir pajamų. Vargingiausių namų ūkių būsto išlaidas JK, Vokietijoje, Prancūzijoje apmoka valstybė. Danijoje pensininkams teikiamos mokesčių lengvatos, kai nuoma viršija 15% gaunamų pajamų. Dydis priklauso ne tik nuo mažas pajamas gaunančių namų ūkių materialinės padėties, bet ir nuo likusios visuomenės dalies (mokesčių mokėtojų) noro teikti atitinkamą pagalbą. Bendruoju atveju sprendimai daromi priklausomai nuo to, kaip norima padėti kai kurioms žmonių grupėms kitų žmonių grupių sąskaita.

Švedijoje nėra specialių socialinių būstų, skirtų tik nuostolingiems namų ūkiams. Tačiau esama įvairių būsto ploto, kv. metro kainos, pajamų ir kitų apribojimų. Kanadoje pelno nesiekiančioms ir kooperatinėms būsto statybos organizacijoms teikiant palūkanų subsidijas reikalaujama, kad jų pastatytame būste būtų apgyvendinta iki 30% mažas pajamas gaunančių namų ūkių. JAV taikant būsto statybos mokesčių nuolaidas reikalaujama, kad ne mažiau kaip 20% visų butų atitektų mažas pajamas gaunantiems namų ūkiams.

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS RAIDA NEPRIKLAUSOMOJE LIETUVOJE

Sunku tiksliai nustatyti, kada atsirado nekilnojamojo turto rinka Lietuvoje. Vieni mano, kad prekyba nekilnojamoju turto atsirado žlugus Tarybų Sąjungai ir priėmus įstatymus, legalizuojančius nekilnojamo turto privačią nuosavybę. Kiti įsitikinę, jog prekyba nekilnojamoju turto Lietuvoje turi labai senas tradicijas.

Nekilnojamoju turto buvo prekiaujama tarpukario metais Lietuvoje. Netgi Tarybų Sąjungoje, kur parduoti ar pirkti tokį nekilnojamojį turta, kaip butus, buvo uždrausta, egzistavo savotiška rinka. Nekilnojamojo turto agentūrų darbą atliko valstybiniai keitimo biurai. Nežiūrint į tai, kad jų veikla apsiribojo vien keitimais, beveik visi galėjo įsigyti norimą butą, be abejo už tam tikrą neoficialų atlyginimą.

Žemės, jos priklausinių, pastatų, butų bei kito nekilnojamojo turto rinka Lietuvoje naujai pradėjo formotis, atkūrus nepriklausomybę. Po nepriklausomybės atkūrimo priimti Valstybinio turto privatizavimo, restitucijos, butų privatizavimo ir kiti verslininkystę reglamentuojantys įstatymai tapo teisiniu pagrindu plėtotis nekilnojamojo turto rinkai Lietuvoje. Taigi, oficialiai nekilnojamojo turto rinkos egzistavimo pradžia sutampa su įstatymų, legalizuojančių nekilnojamojo turto privačią nuosavybę, priėmimu.

Privatizuotas bei gražintas turtas tapo ne tik daugelio Lietuvos žmonių asmenine nuosavybe, bet ir preke, kurią galima laisvai disponuoti. Dėl to atsirado nekilnojamo turto rinkos santykiai. Jau 1991 metais didžiuosiuose Lietuvos miestuose pradėjo kurtis pirmosios nekilnojamo turto agentūros.

Atkūrus nepriklausomybę Lietuvoje, kaip daugumoje postkomunistinių šalių, prasidėjo intensyvaus ėjimo į rinkos ekonomiką procesas. Sparčiai besiplečianti nekilnojamojo turto rinka tapo vienu iš svarbiausių veiksnių, kurie sukėlė profesionalaus nekilnojamojo turto vertinimo poreikį. Būtent toks nekilnojamojo turto vertinimas yra būtinas nekilnojamojo turto pirkėjams ir pardavėjams, nekilnojamojo turto registro įstaigoms, bankams, draudimo bendrovėms, mokesčių inspekcijoms, investitoriams ir kitiems suinteresuotiems subjektams.

BANKINIŲ KREDITŲ NAUDOJIMAS BŪSTO SĄLYGŲ PAGERINIMUI

Užsienio šalyse būsto kreditai ir išperkamoji nuoma yra vieni pagrindinių būsto sąlygų gerinimo finansavimo šaltinių. Augant gyventojų pajamoms, sumažėjus palūkanų normoms, išaugus bankų konkurencijai Lietuvoje, būsto finansavimas šiais instrumentais įgauna pagreitį, tačiau dar nėra labai populiarus.

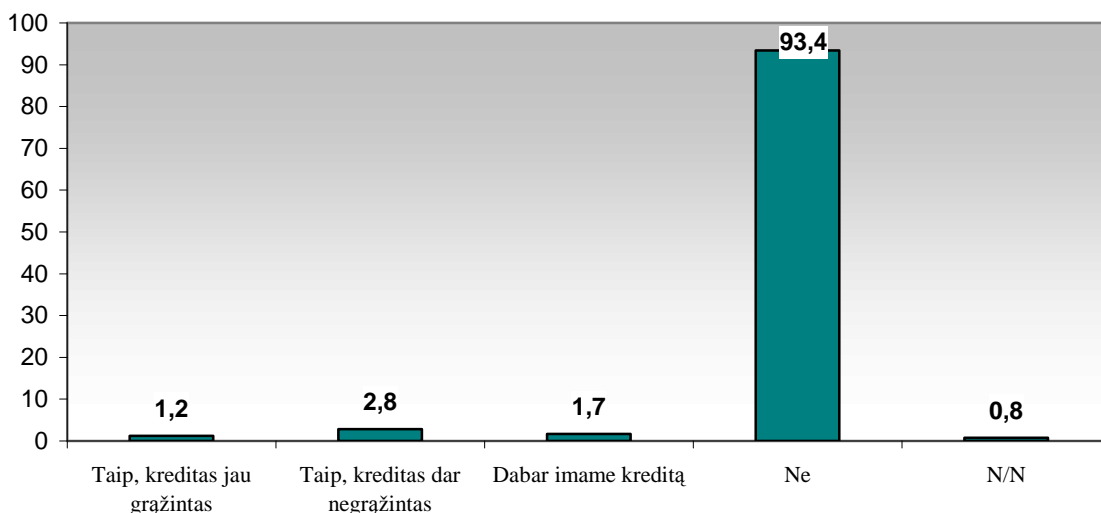
Į klausimą, ar bent kartą namų ūkio nariai yra ėmę būsto kreditą banke būstui pirkti, remontuoti, rekonstruoti, net 93,4 proc. respondentų atsakė, kad nėra tai darę. Tik 5,7 proc. apklausos dalyvių teigė, kad jie turėjo ar turi pasiėmę banko kreditą arba šiuo metu tvarko dokumentus būsto kreditui gauti (žr. 3 paveikslą).

Tik kiek daugiau nei 5 proc. namų ūkių naudojami bankų kreditais būsto sąlygoms pagerinti

Analizuojant pagal skirtingus pjuvenius, kiek daugiau kreditais naudojasi 30-39 metų amžiaus, dviejų asmenų, samdomų darbuotojų, didžiausių miestų ir didžiausias pajamas (aštuntas, devintas ir dešimtas deciliai) gaunantys namų ūkiai. Būsto kreditais praktiškai nesinaudoja 50 ir daugiau metų namų ūkiai, pensininkai, invalidai, kiti nedarbingi asmenys, taip pat bedarbiai. Pastebima tai, kad kreditais nedaug naudojasi jauniausi, iki 30 metų namų ūkiai, nors jų piniginės pajamos yra santykinai didesnės nei vyresnių namų ūkių.

Bankų kreditais praktiškai nesinaudoja vyresnio amžiaus, invalidų ir bedarbių namų ūkiai.

3 pav. Ar bent kartą Jūs / Jūsų namų ūkio nariai esate ėmę būsto kreditą banke (būstui pirkti, remontuoti, rekonstruoti)? (proc.)



Paklausti, ar naudojo kokius nors kitus būsto finansavimo šaltinius, 51,1 proc. apklausos dalyvių teigė, kad būsto sąlygoms pagerinti jie naudojo santaupas, 11,3 proc. – giminių ir pažįstamų lėšas. Išperkamąją nuomą, kaip būsto finansavimo būdą, naudojo tik 0,8 proc. respondentų. Apskritai jokių kitų būsto finansavimo šaltinių nenaudojo 28,6 proc. apklausos dalyvių.

Pusė apklausoje dalyvavusių namų ūkių būsto sąlygoms pagerinti naudojo santaupas.

Kas dešimtas namų ūkis – dažniausiai iki 30 metų namų ūkiai – naudojo giminių ir pažįstamų lėšas.

Vertinant pagal skirtingus pjuvenius, matomas dėsningumas, kad *santaupas, kaip būsto finansavimo šaltinį, mažiau naudoja jauniausi ir mažiausias pajamas gaunantys namų ūkiai. Jauniausi, iki 30 metų namų ūkiai, palyginti su kitų amžiaus grupių namų ūkiais, dažniau naudoja giminių ir pažįstamų lėšas.* Tai susiję su nedidelėmis jauniausių namų ūkių taupymo galimybėmis.

Finansavimo instrumentų pasirinkimas ateityje

Siekiant išsiaiškinti, kokius finansavimo instrumentus naudotų, apklausoje dalyvavę namų ūkiai buvo klausiami, kokius finansinių išteklių šaltinius pasirinktų, jeigu jie ketina (ketintų) gerinti būsto sąlygas, tačiau tam neturi (neturėtų) pakankamai lėšų. Apklausos dalyviams buvo pateikti keturi atsakymų variantai (žr. 25 paveikslą). Kaip matome, dažniausiai namų ūkiai būsto sąlygas gerintų tik tuomet, kai sukauptų visą reikiamą sumą. Tokį finansavimo būdą pasirinktų 66,2 proc. respondentų. Kiek rečiau apklausos dalyviai prašytų paramos ar paskolos iš giminaičių, pažįstamų (35,2 proc.).

Beveik 70 proc. namų ūkių būsto sąlygas gerintų tik tuomet, kai sukauptų visą reikiamą sumą, o ne skolintų pinigus iš banko.

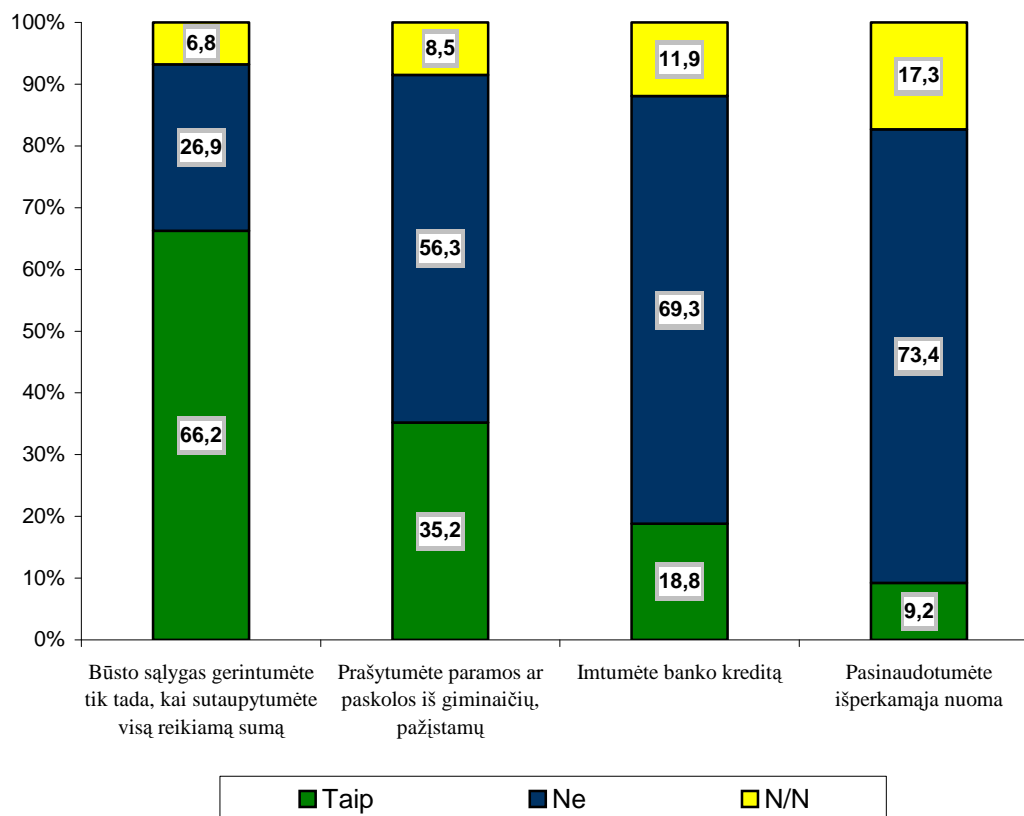
Apie 35 proc. namų ūkių verčiau prašytų paramos ar paskolos iš giminaičių ar pažįstamų.

Finansinių institucijų paslaugomis namų ūkiai linkę naudotis mažiausiai. Tik 18,8 proc. apklausos dalyvių imtų banko kreditą ir vos 9,2 proc. naudotųsi išperkamąja nuoma. Tačiau reikėtų atkreipti dėmesį, kad vertinant pagal respondentų amžių, kuo namų ūkis yra jaunesnis, tuo didesnis jo polinkis naudotis finansinių institucijų siūlomais instrumentais. Pavyzdžiui, banko kreditą naudotų beveik trečdalis (32,7 proc.) į iki 30 metų grupę patenkančių namų ūkių, o išperkamąją nuomą - 21,6 proc. Tuo tarpu šiais instrumentais gerokai rečiau naudotųsi į 50-59 metų grupę patenkančių namų ūkių – atitinkamai 10,9 ir 5,4 proc.

Tik penktadalis namų ūkių imtų banko kreditą ir tik dešimtadalis – pasinaudotų išperkamąja nuoma.

Trečdalis jauniausių namų ūkių imtų banko kreditą, penktadalis – pasinaudotų išperkamąja nuoma.

4 pav. Jeigu Jūs/Jūsų namų ūkio nariai ketintumėte pagerinti būsto sąlygas, tačiau tam neturėtumėte pakankamai lėšų, tai ... (proc.)



Priežastys, kodėl nesinaudojama finansiniais instrumentais

Tarp trijų pagrindinių priežasčių, kodėl neimtų kredito ar nesinaudotų išperkamąja nuoma, apklausos dalyviai nurodė tai, kad jie nenori „užsikrauti“ išsipareigojimų finansų įstaigoms (25,7 proc. atsakymų), kad jie mažai uždirba, kad gautų kreditą ir jį grąžintų (20,9 proc.), kad neturi lėšų pradiniam įnašui (14,6 proc.) (žr. 26 paveikslą).

Ketvirtadalis namų ūkių nesinaudoja formaliais finansavimo instrumentais, nes nenori „užsikrauti“ išsipareigojimų finansų įstaigoms.

Penktadalis namų ūkių nesinaudoja formaliais finansavimo instrumentais, nes jų pajamos yra nepakankamos gauti ir grąžinti kreditą.

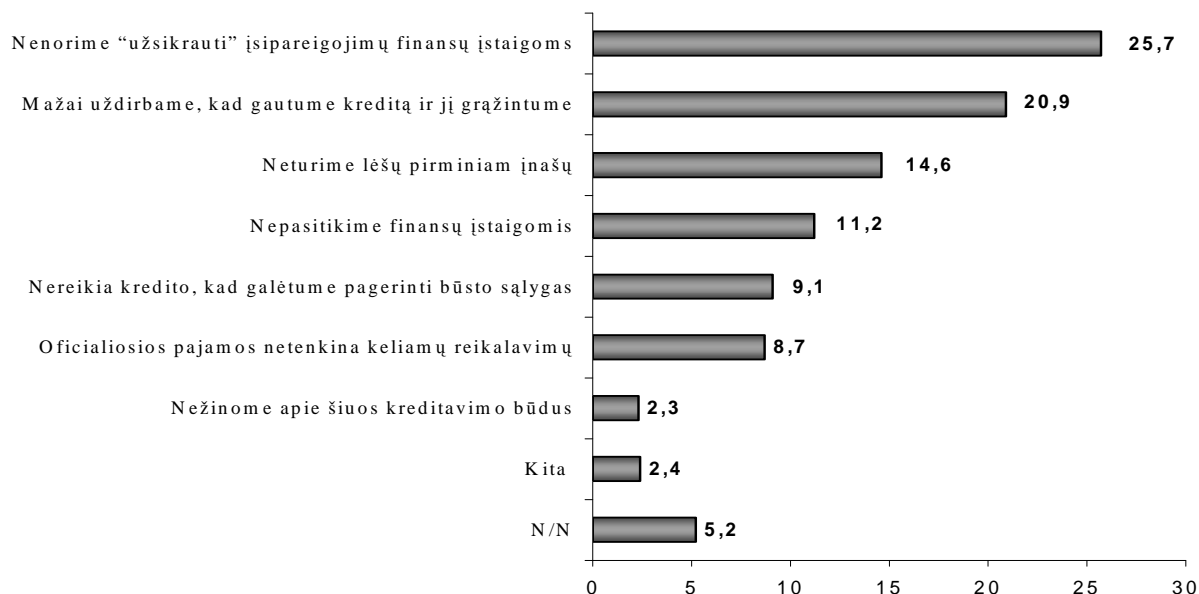
15 proc. namų ūkių nesinaudoja formaliais finansavimo instrumentais, nes neturi lėšų pradiniam įnašui.

Vertinant namų ūkius pagal pajamas ir turimų vaikų iki 16 metų skaičių, *mažiausias pajamas ir 3 ir daugiau iki 16 metų turintiems namų ūkiams santykinai svarbesnės kredito neėmimo priežastys yra per mažos piniginės pajamos kreditui paimti ir gražinti bei neturėjimas lėšų pradiniam įnašui. Tuo tarpu didesnes pajamas ir mažiau vaikų turintiems namų ūkiams svarbiausia priežastis yra nenoras „užsikrauti“ įsipareigojimų finansų įstaigoms.*

Pažymėtina, kad *įsipareigojimų kredito institucijos nenori užsikrauti ne tik kredito nė karto neėmę apklausos dalyviai (25,7 proc.), bet ir tie, kurie apklausos metu tvarkosi dokumentus būsto kreditui gauti (35,3 proc.) ar jau buvo paėmę kreditą, bet dar jo negrąžinę (25 proc.).* Asmenims, kurie kreditą buvo paėmę ir jau jį grąžino, šis motyvas neimti kredito yra mažiau svarbus (11,4 proc.).

Kaip matome, du iš dažniausiai minimų kredito neėmimo motyvų, susiję su gyventojų galimybėmis gražinti kreditą. Todėl siekėme išanalizuoti, ar koreliuoja šis motyvas su gyventojų lūkesčiais, kaip jiems pavyks užtikrinti namų ūkio gerovę per ateinančius tris metus (klausimas nr. 44). Išanalizavus respondentų atsakymus paaiškėjo, kad ryšys tarp motyvų ir lūkesčių yra, bet nėra stiprus – *mažos finansinės galimybės paimti ir gražinti kreditą yra kiek svarbesnis kredito neėmimo motyvas namų ūkiams, kurie mano, kad per ateinančius 3 metus jiems seksis užtikrinti namų ūkio gerovę blogiau nei dabar, mažiau svarbesnis – manantiems, kad tai pavyks padaryti geriau nei dabar.*

5 pav. Jeigu Jūs/ Jūsų namų ūkio nariai neimtumėte banko kredito ir nesinaudotumėte išperkamąja nuoma, kokios priežastys tai lemtų? (proc.)



Būsto sąlygų pagerinimo būdai pagal finansavimo šaltinius

Siekiant įvertinti, kokiems tikslams būtų naudojamas konkretus būsto finansavimo būdas, palyginome apklausos dalyvių atsakymus dėl finansavimo šaltinių su jų atsakymais į klausimą, kaip jie ketina pagerinti būsto sąlygas .

Visą reikiamą sumą apklausos dalyviai dažniausiai kauptų tuomet, kai norėtų išsinuomoti geresnį būstą (94,1 proc.) arba ketintų remontuoti, rekonstruoti esamą būstą (70,3 proc.). Paramos ar paskolos iš giminaičių, pažįstamų apklausos dalyviai dažniausiai prašytų norėdami išsinuomoti geresnį būstą (82,4 proc.) ar statyti namą (72 proc.). Banko kreditą namų ūkiai imtų tuomet, kai pirktų geresnį būstą (48,9 proc.) ir statytų namą (44 proc.), išperkamą nuoma naudotųsi – norėdami išsinuomoti geresnį būstą (58,8 proc.). *Taigi tais atvejais, kai būsto sąlygoms pagerinti reikalingos didesnės išlaidos, gyventojai būtų labiau linkę naudotis būsto kreditavimo instrumentais.*

Namų ūkiai dažniausiai naudotų banko kreditą būstui įsigyti (50 proc.) ar pasistatyti (45 proc.).

Namų ūkiai dažniausiai naudotų santaupas išsinuomoti geresnį būstą (95 proc.) ar remontuoti, rekonstruoti esamą.

Namų ūkiai dažniausiai pasiskolintų iš giminių, pažįstamų išsinuomoti geresnį būstą (95 proc.) ar remontuoti, rekonstruoti esamą.

Į klausimą, ar žino apie banko taikomus reikalavimus asmenims, norintiems gauti kreditą būstui, 41,2 proc. respondentų teigė šį tą žino, 9,4 proc. – gerai žino, 25,1 proc. nežino, nes tai jų nedomina, 24,3 proc. – tiesiog nežino. Vertinant pagal skirtingus pjūvius, mažiausiai informacijos turi vyriausiai amžiaus grupei priklausantys, mažiausių pajamų, kaimo tipo gyvenvietėse gyvenantys namų ūkiai, pensininkai, invalidai, kiti nedarbingi asmenys, taip pat bedarbiai, t.y. tie asmenys, kurie negali gauti kredito banke arba jiems būsto kredito nereikia.

Pusė namų ūkių yra daugiau mažiau susipažinę su formaliais finansų institucijų reikalavimais.

Apie formalius finansų institucijų reikalavimus paprastai nežino vyresnio amžiaus, kaimo tipo gyvenvietėse gyvenantys, bedarbių ir mažas pajamas gaunantys namų ūkiai.

Apibendrinant galima teigti, kad:

Iki šiol gyventojai buvo konservatyvūs pasirinkdami būsto finansavimo šaltinį ir dažniausiai naudojo savo sukauptas ar iš giminių, pažįstamų pasiskolintas lėšas. Tik 5,7 proc. apklausos dalyvių teigė, kad jie turėjo ar turi pasiėmę banko kreditą arba šiuo metu tvarko dokumentus būsto kreditui gauti. Bankų kreditais praktiškai nesinaudoja vyresnio amžiaus, invalidų ir bedarbių namų ūkiai.

Pusė apklausoje dalyvavusių namų ūkių būsto sąlygoms pagerinti naudojo santaupas. Kas dešimtas namų ūkis – dažniausiai iki 30 metų namų ūkiai – naudojo giminių ir pažįstamų lėšas.

Mažiau nei penktadalis namų ūkių imtų banko kreditą ir mažiau nei dešimtadalis naudotųsi išperkamąja nuoma, jeigu jie ketintų pagerinti būsto sąlygas, bet neturėtų lėšų. Pagrindiniai būsto finansavimo šaltiniai ir toliau būtų sukauptos lėšos, parama ar paskolos iš giminaičių, pažįstamų. Beveik 70 proc. namų ūkių būsto sąlygas gerintų tik tuomet, kai sukauptų visą reikiamą sumą, o ne skolintų pinigus iš banko. Apie 35 proc. namų ūkių verčiau prašytų paramos ar paskolos iš giminaičių ar pažįstamų. Kita vertus, jaunesni namų ūkiai labiau linkę naudotis finansinių institucijų siūlomais instrumentais.

Pagrindinės trys priežastys, kodėl neimtų kredito ar nesinaudotų išperkamąja nuoma, yra tai, kad namų ūkiai nenori “užsikrauti” išsipareigojimų finansų įstaigoms, kad jie mažai uždirba, kad gautų kreditą ir jį grąžintų, kad neturi lėšų pradiniam įnašui. Taigi šalia subjektyvių kredito neėmimo priežasčių, egzistuoja ir objektyvios – menkos finansinės galimybės. Finansinės priežastys svarbesnės mažiausias pajamas ir 3 ir daugiau iki 16 metų turinčius namų ūkius.

Vis dėlto, įvertinus, kiek namų ūkių naudojosi finansinių institucijų siūlomais instrumentais iki šiol, ir kiek jais naudotųsi esant reikalui šiuo metu ir ateityje, darytina išvada, kad šių instrumentų populiarumas didėja.

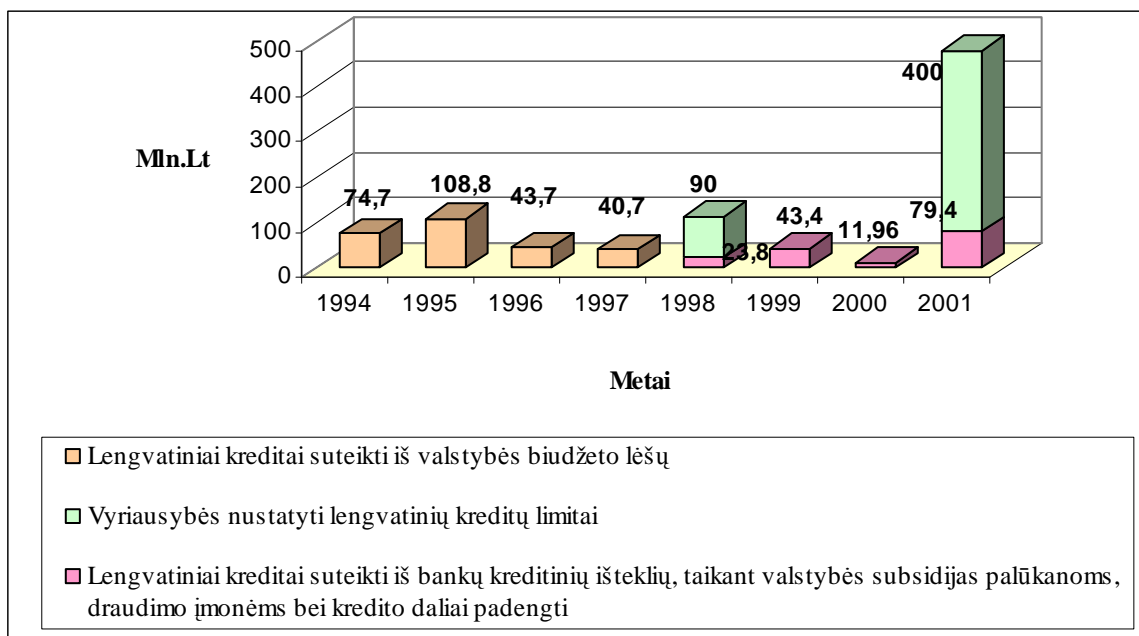
Namų ūkiai dažniausiai naudotų banko kreditą būstui įsigyti (50 proc.) ar pasistatyti (45 proc.), santaupas – išsinuomoti geresnį būstą (95 proc.) ar remontuoti, rekonstruoti esamą, pasiskolintų iš giminių, pažįstamų – išsinuomoti geresnį būstą (95 proc.) ar remontuoti, rekonstruoti esamą.

Pusė namų ūkių yra daugiau mažiau susipažinę su formaliais finansų institucijų reikalavimais. Apie formalius finansų institucijų reikalavimus paprastai nežino vyresnio amžiaus, kaimo tipo gyvenvietėse gyvenantys, bedarbių ir mažas pajamas gaunantys namų ūkiai.

LENGVATINIŲ PASKOLŲ IŠDAVIMO STATISTIKA

Iki 1998 metų lengvatiniai kreditai buvo iš valstybės biudžeto lėšų per valstybinius bankus, duomenys pateikti grafiškai, o nuo 1998 metų lengvatiniai kreditai teikiami iš komercinių bankų kreditinių išteklių, pagal sutartis su ministerija.

valstybės biudžeto lėšų



6 pav. Ištuota lengvatinių kreditų būstui pirkti arba statyti

Vyriausybės sprendimai dėl lengvatinių kreditų limitų 1998 ir 2001 metais nepateisino lūkesčių ženkliai padidinti žmonių galimybes gauti paskolą būstui įsigyti. 1998 ir 2001 metais buvo įsisavinta tik apie 20 % tiems metams nustatyto lengvatinių kreditų limito.

Reikia manyti, kad būsto paskolų apimtį didžiąja dalimi limituoja gyventojų pajamos ir jų paruošimas imti ilgalaikę paskolą.

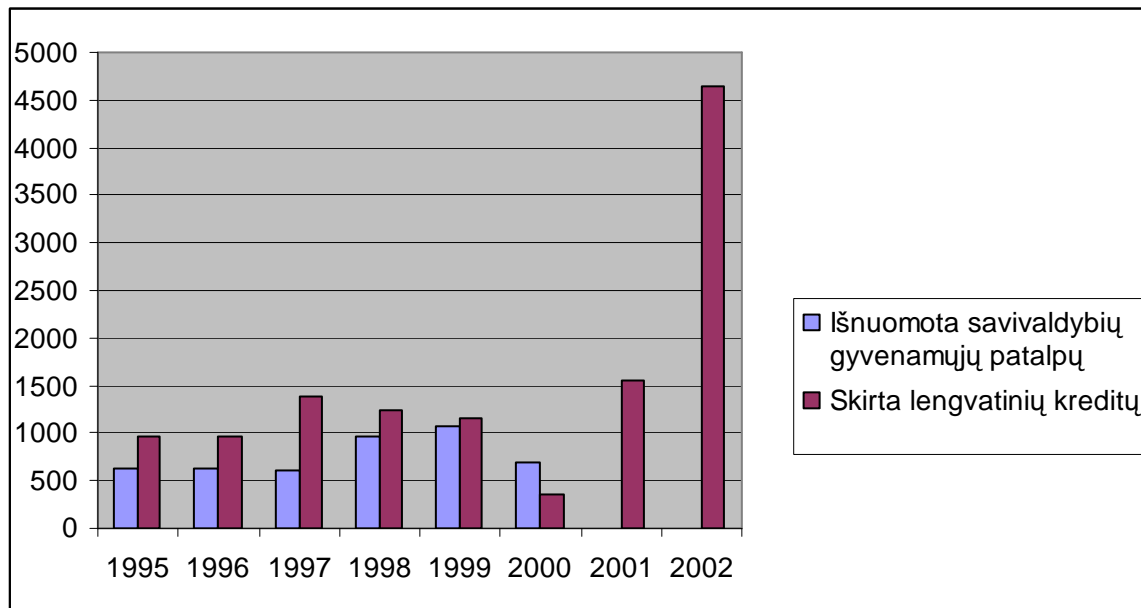
2001 m. Pradžioje šalies miestų ir rajonų savivaldybėse įregistruota 104.9 tūkst. Šeimų ir vienišų asmenų, pretenduojančių gauti valstybės paramą, iš jų 87.8 tūkst. Pageidavo gauti kreditą lengvatinėmis sąlygomis, o 17.1 tūkst. Norėjo išsinuomoti savivaldybių gyvenamąsias patalpas.

1 lentelė

Metai	Šeimų skaičius	Šeimos narių skaičius	Šeimos, laukiančios valstybės paramos	
			Gauti lengvatinį kreditą	Išsinuomoti savivaldybių gyvenamąsias patalpas
1995	98461	259560	78727	14608
1996	97355	257013	80849	14110
1997	96661	255223	82146	14005

1998	104260	279690	90001	14259
1999	104972	281345	89813	15159
2000	104454	27175	88180	16274
2001	104905	280861	87764	17141

Šeimos gavusios valstybės paramą :



7 pav. Šeimos gavusios valstybės paramą

Iš paveiksle pateiktų duomenų matome, kad daugiausiai lengvatinių kreditų buvo skirta 1997 m., o išnuomota savivaldybių gyvenamųjų patalpų 1999m. Mažiausiai skirta lengvatinių kreditų buvo 2000m., t.y. jų įsisavinta, nes laukiančių šeimų skaičius gauti lengvatinį kreditą faktiškai nekinta ir yra tarp 80 000 – 90 000 šeimų.

2001 metų pradžioje 73% visų pageidaujančių gauti valstybės paramą apsirūpinant gyvenamosiomis patalpomis šeimų ar vienišų asmenų buvo pirmoje eilėje, 11% - antroje ir 16% - trečioje.

Pagal gyventojų apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis įstatymą savivaldybėse buvo sudaromos trys eilės: į pirmąją eilę įrašomi piliečiai, turintys teisę gauti valstybės paramą ir pageidaujantys apsirūpinti gyvenamuoju plotu, išskyrus piliečius, įrašytus į antrąją ir trečiąją eiles. Į antrąją eilę įrašomos socialiai remtinos šeimos (asmenys). Prie tokių šeimų įstatyme priskirti našlaičiai ir likę be tėvų globos vaikai; šeimos, kuriose yra I ar II grupės invalidų arba vaikas invalidas iki 16 metų. Į šią įrašą įtraukiamos ir šeimos, kuriose abu sutuoktiniai jau yra pensijinio amžiaus ir jose nėra kartu gyvenančių darbingų šeimų narių; šeimos auginančios 4 ir daugiau kartu gyvenančių vaikų ir kt. Į trečiąją eilę, piliečių pageidavimu, įrašomos jaunos šeimos, kurių abu

sutuoktiniai yra ne vyresni, kaip 35 m, taip pat nepilnos šeimos, kurių tėvas vienas arba motina viena augina vieną ar daugiau nepilnamečių vaikų ir yra nevyresnis (ė), kaip 35 metų, turinčios teisę gauti valstybės paramą.

2001 metais lengvatinių paskolų limitu gyvenamiesiems namams butams statyti ar pirkti Vilniaus miestui per Lietuvos bankus buvo skirta 165,04 mln. litų. Iš šio limitu lengvatinės paskolos buvo pasiūlytos visiems 27 tūkst. šeimų, įrašytų į Vilniaus miesto savivaldybės eiles. Lengvatiniai kreditai buvo skirti 964 šeimoms, gavusioms teigiamus bankų pranešimus dėl paskolos skyrimo. Iš jų galimybe pasinaudojo beveik 800 šeimų. Iš viso buvo numatyta 2001 metais išduoti 400 mln. litų lengvatinių kreditų būstui pirkti ar statyti, o realiai gyventojai pasinaudojo tik mažiau kaip 80 mln. litų kreditų.

2 lentelė

Šeimos laukiančios valstybės paramos, aprūpinant gyvenamosiomis patalpomis 2001 metų pradžioje:

Eilės sąrašas	Šeimų skaičius	Šeimos narių skaičius	Šeimos, laukiančios valstybės paramos	
			Gauti lengvatinį kreditą	Išsinuomoti savivaldybių gyvenamąsias patalpas
I eilėje	76400	196750	68798	7602
II eilėje	11249	31599	3915	7334
III eilėje	17256	52512	15051	2205
Bendroje	104905	280861	87764	17141

Pagal pageidaujamas 90% pirmoje ir 87% trečioje eilėje esančių šeimų norėtų gauti lengvatinius kreditus. Tuo tarpu 65% į antrąją eilę (socialiai remtinų asmenų) patekusių šeimų pasinaudotų galimybe išsinuomoti savivaldybių gyvenamąsias patalpas.

2000 m. Valstybės paramą, aprūpinant gyvenamosiomis patalpomis, gavo 1036 šeimos, įrašytos į miestų ir rajonų savivaldybių sudarytus sąrašus tokiai valstybės paramai gauti (1999 m. Tokių šeimų buvo 2240). Iš jų 351 šeimai (34% paramą gavusių šeimų) suteikti lengvatiniai kreditai gyvenamajam namui statyti ar pirkti butą, o kitoms 685 šeimoms suteikta parama išsinuomoti savivaldybių gyvenamąsias patalpas. Dažniausiai galimybe gauti lengvatinius kreditus naudojasi jaunos šeimos. 2001 metais iš 375 jaunų šeimų, gavusių valstybės paramą apsirūpinant gyvenamosiomis patalpomis, 265 jaunos šeimos (68%) gavo lengvatinius kreditus.

Iš socialiai remtinų šeimų bei asmenų eilės tik 43 šeimos (apie 9%) gavo lengvatinius kreditus, o 445 šeimos (91%) išsinuomotojo savivaldybių gyvenamąsias patalpas.

Vidutinis valstybės suteikto lengvatinio kredito dydis šeimai buvo 34,1 tūkst. Litų. Vidutiniškai viena šeima išsinuomojo 42m² naudingo ploto.

3 lentelė

Šeimos, gavusios valstybės paramą 2000 metais, aprūpinant gyvenamosiomis patalpomis

Eilės sąrašas	Šeimų skaičius	Šeimos narių skaičius	Valstybės paramos formos				Vidutinis lengvatini o kredito dydis šeimai litais
			Skirta lengvatinių kreditų		Išnuomota savivaldybių gyvenamųjų patalpų		
			Šeimų skaičius	Kredito suma litais	Šeimų skaičius	Naudingasis plotas, m ²	
I eilėje	173	408	52	1500984	121	4716	28865
II eilėje	488	1392	43	1480370	445	19281	34427
III eilėje	375	1113	256	8978549	119	4780	35072
Bendroji eilė	1036	2913	351	11959903	685	28777	34074

Iš 3 lentelės pateiktų duomenų galima pastebėti, kad daugiausiai lengvatinių kreditų skirta II ir III eilėje, vidutinis lengvatinio kredito dydis šeimai nėra didelis, svyruoja nuo 30-35 tūkst. Litų. Palyginimui galima pastebėti, kad Vilniuje vieno kambario butas kainuoja nuo 40 – 60 tūkst. Litų, tačiau kituose miestuose butų kainos yra žymiai mažesnės.

4 lentelė

2001m. skirtų paskolų suvestinė pagal bankus

Suvestinė pagal bankus 2001 – 12 - 20	Skirta paskolų	
	Šeimų skaičius	Suma, Lt
AB Vilniaus bankas	311	36426420
UAB Sampo bankas	373	40724400
AB LŽŪB	215	24388016
AB LTB	65	7004116
Viso:	964	108542952

2002 metais Vilniaus miesto gyventojams, atsižvelgiant į patvirtintus lengvatinių paskolų limitus būstui įsigyti buvo siūloma pasinaudoti maždaug 106 mln. litų lengvatine valstybės parama nekilnojamam turtui įsigyti.

Valstybės paramos laukė daugiau nei 33 tūkstančiai piliečių ir šeimų.