

Kad darbas vestų į namus



TS-LKD siūlymai dėl pirmojo būsto prieinamumo:
garantijos, pasiūlos priemonės ir anti-burbulo principas

Kodėl kalbame apie pirmą būstą šiandien?

Nuosavas būstas – tai ne vien turtas. Tai – saugumo jausmas, šaknys, šeimos kūrimo pradžia ir pasitikėjimas savo valstybe.

Lietuvoje vis daugiau jaunų žmonių moka bent 400–600 eurų per mėnesį už nuomą – tai įmoka, kuri prilygsta būsto paskolai. Tačiau jie negali žengti žingsnio į nuosavybę, nes susiduria su tuo, ko bankas neskolina – pradiniu įnašu. Pavyzdžiui, dviejų vaikų šeima Vilniuje moka 750 eurų mėnesinę nuomą, bet negali sukaupti 15 tūkstančių eurų pradiniam įnašui. Jie nėra remtini, bet ir ne privilegijuoti. Jie įstrigę tarp galėjimo ir negalėjimo.

Būstas tampa ne tik namais, bet ir finansiniu instrumentu, o tai iškreipia rinką.

Dėl struktūrinės politikos stokos ir per didelio valstybės dėmesio tik paklausai, šiandien susiformavo sistema, kurioje pirmajam būstui įsigyti reikalingos ne tik pajamos, bet ir šeimos kapitalas. Kitaip tariant, jaunam žmogui be paveldėto turto ar stipraus šeimos finansinio užnugario dažnai reikia bent kelerių metų taupymo – tuo pat metu kas mėnesį mokant nuomą. Tai „užburtas ratas“, stabdantis ne tik gyvenimo planus, bet ir šeimos kūrimą, peraugantis į regionų gyvybingumo klausimą, o ilgainiui – į pasitikėjimo sistema stygių.

Ši problema ypač skaudžiai paliečia vidurinę klasę – jaunos, išsilavinusias, dirbančias žmones, kurie moka mokesčius, planuoja šeimą, bet negali įgyti stabilumo. Jei tokie žmonės nusivilia sistema – prarandame ne tik rinkėjus, bet ir valstybės atramą.

Valstybė negali ignoruoti šio barjero. Bet ji taip pat neturi tapti kainų burbulų katalizatoriumi.

Per ilgai viešoji politika buvo orientuota tik į paklausos skatinimą – per lengvas, subsidijas ar kreditus. Tačiau jei pasiūla nespėja, tokia politika tik pakelia kainas. Todėl būtina pereiti nuo pavienių, fragmentiškų sprendimų prie aiškos, struktūrizuotos būsto politikos.

TS-LKD siūlo būsto politiką, paremtą dviem principais: *pro-nuosavybė* ir *antiburbulas*.

1. PRO-NUOSAVYBĖ

Pro-nuosavybė reiškia, kad dirbantis žmogus turi turėti galimybę įsigyti savo pirmą būstą – be privilegijų, bet ir be neįveikiamų barjerų.

Būsto politika turi remtis dešiniuoju principu: laisvė su atsakomybe. Būsto nuosavybė be kita ko, skatina kurtis atsakingas bendruomenes jaučiančias savo vietas ir kaimynystės šeiminingumą. Valstybė turi sudaryti sąlygas, kad kiekvienas dirbantis žmogus galėtų jį įsigyti per savo pastangas. Ne dotacijos visiems, o sąžininga galimybė tiems, kurie dirba, moka mokesčius ir planuoja ateitį Lietuvoje.

2. ANTIBURBULAS

Antiburbulas reiškia, kad valstybės pagalba negali virsti kainų kilimo šaltiniu – ji turi būti proporcinga, orientuota į pirmą būstą, neinvesticinę nuomą, ir derinama su pasiūlos sprendimais. Todėl kiekviena pagalbos priemonė privalo būti derinama su naujos pasiūlos kūrimu, kad kainos nekiltų vien dėl padidėjusios paklausos.

Tai – atsakinga, dešinioji būsto politika, kuri remia pastangas, bet nekuria iliuzijų. Kuri grąžina būstui jo tikrąją paskirtį – tapti namais, o ne spekuliacijos objektu. Tai politika, kuri vertina darbą, o ne privilegiją, pastangas – o ne paveldėtą startą.

Šiandien per daug jaunų žmonių stovi prie užvertų durų – nes neturi raktų iš praeities. Mūsų tikslas – kad šias duris atvertų ne paveldėjimas, o darbas, ne privilegija, o pastangos.

Skirtingai nei politinė kairė, kuri dažnai siūlo visiems po truputį – per visuotines subsidijas, lengvatas ar paskolų atidėjimus – mes nesivaikome trumpalaikio populiarumo. Siūlome sprendimus, kurie ilginiui stiprina vidurinę klasę ir mažina priklausomybę nuo valstybės – atsakingą galimybę įgyti savo namus dirbant.

Užstrigęs startas: pirmojo būsto prieinamumo problema Lietuvoje

Per pastarąjį dešimtmetį būsto įperkamumo rodikliai Lietuvoje formaliai pagerėjo. Price-to-income (angl. būsto kainos ir žmogaus pajamų) santykis sumažėjo nuo 166,4 (2008 m.) iki 108,2 (2025 m. I ketv.), artėdamas prie dabartinio ES vidurkio (106,3). „Housing cost overburden rate“ (angl. būsto išlaidų naštos rodiklis) – rodiklis, matuojantis, ar būsto išlaidos viršija 40 % disponuojamų pajamų – Lietuvoje siekia apie 6,5 %, kai ES vidurkis yra 8,8 %. Pagal šiuos skaičius, Lietuva nėra tarp labiausiai „prispaustų“ šalių.

Tačiau šie rodikliai neparodo giluminės problemos. Jie suvienodina labai skirtingas situacijas. Problemos ašis nėra statistinis „vidurkis“, o konkretus žmogus, kuriam 25–35 metai, kuris dirba, moka mokesčius, bet vis dar gyvena nuomojamame bute, nes negali sukaupti pradinio įnašo.

Būsto rinka vis labiau praranda savo pirminę funkciją – užtikrinti gyvenamąjį būstą dirbančiam žmogui.

Iškreiptoje rinkoje nekilnojamas turtas vis labiau tampa spekuliacijų objektu, o pirmo būsto pirkėjai nuolat konkuruoja su investuotojais. Rezultatas – nors dirbantis žmogus dažnai moka bent 400–600 eurų nuomos, jis vis tiek negali žengti žingsnio į nuosavybę. Priežastis – sistema reikalauja to, ko bankas neskolina: keliolikos ar keliasdešimties tūkstančių eurų pradinio įnašo.

Taip susiformavo nematoma, bet labai reali siena – tarp tų, kurie atsinešė raktą iš šeimos turto, ir tų, kurie turi tik savo darbą. Pastariesiems durys dažnai lieka užvertos – net jei jie moka viską, ko reikala būtų paskola.

Ši problema nėra trumpalaikė ar išsprendžiama vien palūkanų mažinimu.

Didmiesčiuose būsto kainos aukštos, todėl 10–15 % įnašas reikšia 15–25 tūkst. eurų. Regionuose – kita problema: trūksta kokybiško būsto pasiūlos.

Taip susiformavo struktūrinis barjeras, kurio rinka viena neišsprendžia. Būsto įsigijimo galimybė vis dažniau priklauso ne nuo žmogaus pastangų, o nuo to, ar jis turi privilegiją – šeimos kapitalą, kuris lemia startą gyvenime dar prieš pirmą atlyginimą. Tai virsta turtinės

nelygybės perdavimo tarp kartų mechanizmu, kuris gilina spekuliacijų ir taip iškreiptos nekilnojamo turto rinkos problemą. Ne šeimos parama virsta problema, o sistema, kurioje be jos neįmanoma įsigyti būsto.

Šiuo metu vienintelė valstybės pagalba pradiniam įnašui – subsidijos jaunosioms šeimoms pagal Paramos būstui įsigyti įstatymą. Jos dydis priklauso nuo šeimos sudėties:

15%	(iki 13 050 €) – šeimai be vaikų arba su 1 vaiku	👤 / 👤👤
20%	(iki 17 400 €) – šeimai su 2 vaikais	👤👤👤
30%	(iki 26 100 €) – šeimai su 3 ir daugiau vaikų, neįgaliesiems ar našlaičiams	👤👤👤👤+

Bet subsidija taikoma tik nuo maksimalios 87 000 € paskolos sumos ir tik tam tikrose savivaldybėse – daugiausia ne didmiesčiuose ir ne kurortuose, kaip tai nustatoma Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos kvietimuose. Taip pat taikomos griežtos pajamų ir turto ribos.

Dėl šių ribojimų, reali parama pasiekia tik nedidelę, labiausiai pažeidžiamą žmonių grupę. Net ir atitikusios sąlygas, daugelis šeimų negali pasinaudoti pagalba dėl riboto biudžeto – susidaro eilės, kurios neišsprendžiamos net per metus.

Tai reiškia, kad egzistuojanti sistema neišsprendžia visuotinio prieinamumo barjero, o tik „pataiso“ labiausiai pažeidžiamas situacijas. Tūkstančiai dirbančių jaunų žmonių, ypač didmiesčiuose, lieka be jokios pagalbos.

Būtina platesnė, sistemiška būsto politika, kuri atpažintų struktūrinę nelygybę, neužkrautų kainų burbulų rizikos ir būtų orientuota į pirmą būstą – ne spekuliacinį turtą. Ji turi apimti ne tik paklausos, bet ir pasiūlos pusę, būti finansiškai tvari ir socialiai teisinga.

Trūkinėjantis socialinis kontraktas: kai būstas tampa nepasiekiamas

Jei valstybė nespėdžia pradinio įnašo barjero ir nesukuria sąžiningo kelio į pirmą būstą, pasekmės nėra vien ekonominės. Jos sisteminės – liečiančios migraciją, demografiją, visuomenės struktūrą ir rinkos stabilumą.

Kita istorija – jauna specialistė iš Marijampolės, norinti grįžti į gimtinę, bet nerandanti būsto. Rinka neveikia, nes nėra pasiūlos, o savivaldybė neturi įrankių šią pasiūlą skatinti. Ji neprašo subsidijos – ji tik nori kurti gyvenimą ten, kur jai prasminga. Būtina, kad būsto politika tai įgalintų.

1

Emigracija ir pasitraukimas iš sistemos

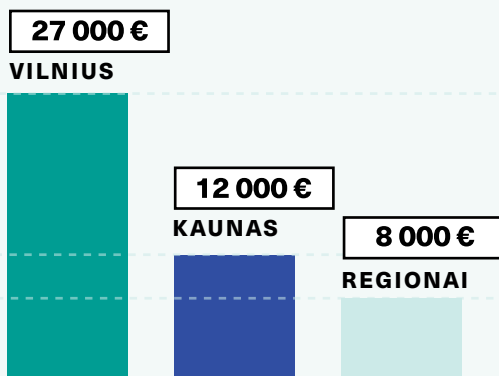
Kai Lietuvoje būstas tampa nepasiekiamas be paveldėto turto, o užsienyje egzistuoja labiau subalansuoti modeliai – rent-to-own (angl. nuoma nuosavybei), valstybės garantijos, socialinio būsto segmentas – jauni žmonės ima matyti emigraciją kaip racionalų sprendimą.

Tačiau net ir neišvykdami, daugelis atsiriboja nuo sistemos: nesitiki valstybės pagalbos, nebesiekia nuosavybės, nekuria šeimos.

Būstas tampa ne tik migracijos priežastimi, bet ir gyvenimo Lietuvoje atsisakymo simboliu.

Didžiausia kliūtis jaunai šeimai – pradinis įnašas

Kiek jaunai šeimai reikia santaupų pirmam būstui?



2

Demografinis išsekimas

Nestabili gyvenamoji padėtis, nuolatinis nesaugumo jausmas ir būtinybė taupyti įnašui dešimtmečius tiesiogiai atsiliepia gimstamumui.

Būsto prieinamumas – viena iš pagrindinių sąlygų šeimos kūrimui. Kai ji neįgyvendinama, atidedami gyvenimo sprendimai, mažėja gimstamumas, nyksta regionų gyvybingumas.

Be galimybės įsikurti – nėra kam kurtis.

3

Struktūrinė nelygybė ir pasitikėjimo erozija

Jei būstą gali įsigyti tik tie, kuriems padeda gimtosios šeimos kapitalas, o dirbantys žmonės lieka įstrigę nuomos ekonomikoje – silpnėja vidurinioji klasė. Atsakingi, mokantys mokesčius, bet be turto – tai klasė, kuri negauna grąžos už savo pastangas.

Tai ne tik didina socialinę įtampą. Ima atrodyti, kad Lietuvoje padeda ne darbas, o paveldėjimas. Kad privilegija vėl tampa lemiamu veiksniu – o pastangos nėra vertinamos. Tai griauja tikėjimą sistema, mažina pasitikėjimą institucijomis, silpnina demokratinį kontraktą.

Kai padeda ne darbas, o šeimos pinigai, ima atrodyti, kad galimybės nebėra visiems atviros. Tokia sistema griauja pasitikėjimą ne tik institucijomis, bet ir pačia laisvės su atsakomybe idėja – kad kiekvienas žmogus, nepriklausomai nuo paveldėto kapitalo, gali savo darbą susikurti saugią ateitį.

4

Investicinis burbulas ir rinkos iškreipimas

Jei politika orientuota tik į paklausos skatinimą per subsidijas, lengvatas, bet nespėdžiamos pasiūlos problemos – rinka įkaista.

Dar blogiau – kai pagalba netiksli, ji gali tapti investuotojų subsidijavimo priemone, dar labiau atitolindama būstą nuo dirbančio žmogaus.

Tai yra būtent tai, ką daro politinė kairė – išplėstomis lengvatomis didina paklausą, bet pamiršta pasiūlą. Rezultatas – kainų šuolis ir dar didesnis atotrūkis tarp galinčių paveldėti ir norinčių įsigyti.

Antiburbulas reiškia atsakomybę: parama turi ne iškreipti rinką, o atverti prieigą tiems, kam ji labiausiai reikalinga.

Tarptautinė praktika: kai būstas nėra tik turtas

Daugelyje Europos šalių pirmojo būsto politika remiasi viena bendra idėja: būstas – tai visų pirma gyvenamoji vieta, o ne spekuliacinis turtas. Todėl sėkmingi modeliai derina du principus – palaiko dirbantių žmonių ir neleidžia susiformuoti kainų burbulams, kurie galiausiai atima būstą iš visuomenės.

Tai tas pats balansas, kurį TS-LKD įvardija kaip pro-nuosavybės ir antiburbulo politiką.



Vokietija: stiprios savivaldybės ir nuomos rinkos stabilumo skatinimas

Vokietijoje būsto politika remiasi dviem ašimis: nuolatine būsto įperkamumo stebėseną nacionaliniu lygiu (per reguliarius rodiklius, indeksus, viešus duomenis) ir stipria savivaldybių atsakomybe už naujų būstų statybos skatinimą.

Savivaldybėms leidžiama aktyviai valdyti žemę, skirti ją plėtrai, teikti infrastruktūros paskatas vystytojams. Be to, savivaldybėse, kuriose pripažinta įtempta būsto rinka, nuomos kainų augimas gali būti ribojamas pagal nustatytas taisykles, o nuomininkų teisės yra aiškiai apibrėžtos.

Ši sistema sukuria stabdžius spekuliaciniam būsto vertės augimui, įnešdama daugiau stabilumo į nekilnojamojo turto rinką ir sumažindama galimybes investuotojams siekti greito pelno.

PAMOKA LIETUVAI



Būsto prieinamumas turi būti nuolat matuojamas, o savivaldybės – turėti realius instrumentus skatinti plėtrą, ypač žemės politikos srityje. Nuomos rinkos stabilumas taip pat sumažina spaudimą pirkti bet kokia kaina.



Estija: valstybės garantijos jaunoms šeimoms

Estijoje veikia valstybės garantijų sistema, kur valstybė laiduoja už dalį būsto paskolos – dažniausiai iki ketvirtadalio paskolos sumos, o tai pirkėjui leidžia sumažinti pradinį įnašą iki maždaug 10 % būsto vertės. Tokia garantija suteikiama tik pirmajam būstui ir griežtai apibrėžtoms grupėms: jaunoms šeimoms, jauniems specialistams, daugiavaikėms šeimoms. Garantija nėra subsidija – tai garantinis įsipareigojimas bankui, jeigu paskolos gavėjas neįvykdytų įsipareigojimų.

Toks tikslumas stiprina visuomenės pasitikėjimą – kad pagalba skirta tiems, kurie nuolat gyvena ir kuria ateitį šalyje, o ne investuoja spekuliatyviai.

PAMOKA LIETUVAI



Estijos modelis rodo, kaip valstybė gali padėti įveikti pradinio įnašo barjerą be tiesioginių išmokų, išlaikydama finansinį tvarumą ir tikslumą.



Nyderlandai: savivaldybės žemės nuoma su statybų įsipareigojimu

Nyderlanduose savivaldybės išlaiko žemės nuosavybę ir suteikia ją gyventojams ar statytojams ilgalaikę nuoma (dažniausiai 50–75 metų, kartais net neterminuota). Nuomos sutartyje įtvirtinamas įsipareigojimas – per nustatytą laiką pastatyti gyvenamąjį būstą pagal sutartas sąlygas. Jei įsipareigojimas nevykdomas, sutartis gali būti nutraukta.

Toks modelis leidžia savivaldybei kontroliuoti žemės kainas, užkirsti kelią spekuliacijai ir užtikrinti, kad sklypai būtų naudojami realiam gyvenimui, o ne kaip investicija. Savivaldybės taip pat investuoja į infrastruktūrą, kad sklypai būtų patrauklūs būsto statybai.

PAMOKA LIETUVAI



Regionuose, kur yra neišnaudotų sklypų, savivaldybės galėtų juos išnuomoti su aiškia statybų sąlyga ir savo indėliu į infrastruktūrą – taip sukuriant prieinamą galimybę įsikurti, išlaikant žemę viešajame sektoriuje ir užtikrinant jos socialinį tikslą.



Prancūzija: perėjimas nuo nuomos prie nuosavybės („location-accession“)

Prancūzijoje žmogus gali išsinuomoti būstą iš socialinio būsto fondo arba privataus vystytojo su sąlyga, kad po 1–5 metų jį išpirks. Per nuomos laikotarpį jis moka už gyvenimą ir kaupia dalį sumos būsto pirkimui. Pasibaigus terminui, sukaupta suma tampa pradinio įnašu, o likusi kaina apmokama paskola, išlaikant iš anksto sutartą kainą. Skirtumas nuo paprastos nuomos tas, kad dalis įmokų automatiškai kaupiama įnašui, kaina būsimam pirkimui fiksuota, o būste galima gyventi iš karto.

PAMOKA LIETUVAI



Toks modelis tinka jauniems žmonėms, kurie turi pajamas, bet dar neturi santaupų.



Jungtinė Karalystė: „Help to Buy“ ir jo ribos

2013 m. JK įvedė „Help to Buy: Equity Loan“ schemą – valstybė suteikdavo iki 20 % būsto vertės paskolos (Londonė – iki 40 %), todėl pirkėjui reikėjo tik 5 % pradinio įnašo. Pirmus penkerius metus ši paskolos dalis buvo be palūkanų, vėliau pradėtos skaičiuoti palūkanos. Vėlesnė schema – „Help to Buy: Mortgage Guarantee“ – leido pirkėjui skolintis iki 95 % būsto vertės, o valstybė garantuodavo dalį paskolos bankui.

Abi formos buvo kritikuojamos, nes skatinant paklausą be pasiūlos plėtros kainos kilo, o didžiausią naudą gavo NT vystytojai. Poveikis kainų augimui buvo ypač juntamas regionuose, kur pasiūla ribota ir naujų būstų statyba vėluoja. Schemos nutrauktos 2023 m., jas pakeitė labiau tikslinės programos, tokios kaip „First Homes“ su nuolaida pirmajam būstui ar atnaujinta garantijų schema „Mortgage Guarantee“.

PAMOKA LIETUVAI



Garantijų ar valstybės paskolų modelis gali būti efektyvus, jei taikomas tikslingai, ribotai ir kartu plečiant būsto pasiūlą. Priešingu atveju jis gali tapti kainų burbulo dalimi – to turime vengti.

Apibendrinimas:

Tarptautinė patirtis rodo: kai būsto politika palaiko žmogų, bet nekursto spekuliacijos, ji sukuria ilgalaikį stabilumą, mažina socialinę nelygybę ir padeda žmonėms įsikurti. Lietuva turi galimybę pasirinkti kryptį, kur nuosavybė – ne privilegija, o pastangomis užsidirbama garantija.

Prieigos prie pirmo būsto didinimo priemonės: pagalba tiems, kurie siekia namų, o ne pelno

Šiandien galimybė įsigyti pirmą būstą vis dažniau priklauso ne nuo asmeninių pastangų, o nuo kapitalo paveldėjimo. Tokia padėtis ypač paradoksali, nes nukenčia tie, kurie elgėsi teisingai ir sekė visuotinai puoselėjama kryptimi – vidurinioji klasė. Jie baigė mokslus, dirba, moka mokesčius, augina vaikus, bet negali įgyti to, kas turėtų būti pasiekama dirbančiam žmogui – savo namų.

Jei valstybė nesiima veiksmų, kapitalas pakeičia pastangas, o tai ilgainiui griauja pasitikėjimą visa sistema.



Todėl TS-LKD siūlo politiką, kuri nepažeidžia rinkos dėsnių, bet įgalina žmones. Mes nesiekiame padaryti visų būsto savininkais per subsidijas, bet norime, kad laisvė siekti nuosavybės būtų įmanoma kiekvienam atsakingam žmogui.

1

Valstybės garantijos tiems, kurie dar neturi, bet siekia savo namų

Daug jaunų žmonių Lietuvoje šiandien gali mokėti būsto paskolos įmokas, bet nesukaupia pradinio įnašo – ypač jei neturi šeimos finansinės paramos. Jiems valstybė turėtų ištiesti pagalbos ranką.

Siūlome įdiegti garantijų modelį, kai trūkstama pradinio įnašo dalis (iki 10 % būsto vertės) būtų užtikrinama valstybės vardu, jei žmogus atitinka kreditavimo reikalavimus. Tokia garantija veiktų kaip papildomas saugiklis bankui, o ne tiesioginė išmoka. Atsakingojo skolinimo nuostatai jau leidžia tokią garantiją prilyginti nuosavam indėliui, todėl svarbiausia – sukurti praktinį mechanizmą.

Nacionaliniu mastu ši priemonė galėtų sukurti apie 2–3 tūkst. naujų pirmo būsto sandorių per metus, iš kurių maždaug pusė – Vilniuje (apie 1,1–1,4 tūkst.). Tai reiškia, kad sostinė būtų pagrindinė garantijų poveikio zona, todėl čia ypač svarbu kartu didinti pasiūlą, kad išvengtume kainų burbulo efekto. Reikia pažymėti, kad dalis šios paklausos būtų tiesiog paankstinta – t. y. žmonės, kurie būstą būtų įsigiję vėliau, tai padarytų anksčiau – todėl faktinis visiškai naujų sandorių skaičius būtų mažesnis už bendrą garantijų gavėjų skaičių.

Priemonė būtų taikoma jaunimui iki 35 metų, kurie perka pirmą būstą, tačiau numatant aiškų prioritetą šeimoms su vaikais ar susituokusiems – pavyzdžiui, suteikiant greitesnę priėjimą, paprastesnes sąlygas ar papildomas informavimo priemones. Tai padėtų stiprinti šeimos kūrimo paskatas be naujų biurokratinių barjerų.

Svarbu pažymėti: ši garantija nepanaikina galiojančių subsidijų pagal Paramos būstui įsigyti įstatymą, o kai kuriais atvejais gali jas papildyti. Jei šeima atitinka subsidijos kriterijus (pajamos, teritorija), o taip pat turi teisę į garantiją (kreditavimas, pirmas būstas, amžius) – abi priemonės galėtų veikti kartu, leidžiant efektyviau įveikti pradinio įnašo barjerą.

Šiandieninė būsto politika dažnai nepastebi, kad

problemos skirtinguose miestuose – skirtingos. Vilniuje šeimos įstringa dėl didelio pradinio įnašo, o mažesniuose miestuose – dėl menkos pasiūlos ar nebaigtos infrastruktūros. Todėl mūsų siūlomos garantijos veikia visoje Lietuvoje, o subsidijos orientuotos ten, kur jos tikrai reikalingos: į mažesnius miestus ir regionus, kur rinka vangoka, bet gyventi – prasminga.

Tai ne tik pagalba pirmam būstui. Norime ne tik padėti įsigyti pirmąjį būstą, bet ir sukurti sistemą, kur žmonių darbas ir pastangos yra iš tiesų vertinami, o šeimos – skatinamos kurtis čia, savo šalyje.

2

Pradinio įnašo sumažinimas nuo 15 % iki 10 %

(Lietuvos banko pasiūlymas)

Tai sprendimas, kurį šiuo metu svarsto Lietuvos bankas: leisti pirmą būstą įsigyjantiems kreditingiems pirkėjams turėti 10 %, o ne 15 % nuosavų lėšų. Taip būtų sumažintas pradinis barjeras, kuris šiuo metu daugeliui siekia 15–30 tūkst. eurų.

Šį sprendimą galima palaikyti, jei Lietuvos bankas įvertins, kad toks pokytis nepadidins sisteminės rizikos. Svarbu, kad tai būtų duomenimis grįstas ir subalansuotas atsakas į struktūrinę kliūtį rinkoje, o ne politinis spaudimas.

Tai ne rinką iškreipianti intervencija, o platesnės galimybės žmonėms, kuriems jos dažnai užsidaro dėl pradinio kapitalo trūkumo.

Svarstyтина galimybė diferencijuoti pradinio įnašo reikalavimą pagal regionus – mažesnėse savivaldybėse, kur būsto vertės žemesnės, nustatant proporcingai mažesnį įnašą. Tai paskatintų regionų gyvybingumą, nors kartu reikalauja atidaus rizikos vertinimo.

3

Galimybė naudoti II pakopos pensijų fondų dalį pradiniam įnašui

Nuo 2026 m. per dvejus metus žmonės gali atsiimti savo įmokas ir sukauptą grąžą iš pensijų fondų, tačiau valstybės įnašas keliauja į „Sodros“ taškus. Siūlome svarstyti, kad šiuo laikotarpiu asmenys iki 35 metų galėtų visą sumą – kartu su valstybės įnašu – panaudoti pirmajam būstui, jei tai vienintelis būdas įsigyti nuosavus namus. Taip užtikrintume, kad atsiimtose lėšose būtų nukreiptos į ilgalaikį turtą, o ne išleistos trumpalaikiam vartojimui.

Vidutinis 25–35 m. žmogus II pakopoje yra sukaukęs apie 3 tūkst. eurų – tai beveik pusė pradinio įnašo regionuose ir penktadalis pradinio įnašo Vilniuje.

Svarbiausia – ši priemonė nėra alternatyva pensijai. Ji yra alternatyva vartojimui: vietoje to, kad jaunas žmogus pinigus išleistų trumpalaikėms išlaidoms, jis galėtų juos nukreipti pradiniam įnašui už būstą. Taip sukauptos lėšos tampa investicija į nuosavybę – į savo pirmuosius namus.

Priemonė būtų taikoma pasirinktinai – su aiškiu informavimu apie ilgalaikes pasekmes pensijai. Tačiau tai būtų reali laisvė žmogui apsispręsti: ar jam svarbiau ateityje turėti nuomojamą būstą ir pensiją, ar šiandien įsigyti savo namus ir kurti šeimą.

Tai sistema, kuri grąžina pasirinkimą į žmogaus rankas, o nepalieka jo šeimos kapitalo valiai.

4

Finansinis raštingumas ir konsultacijos

Valstybė galėtų aktyviai informuoti apie tai, kokios pagalbos formos prieinamos, kaip pasirengti būsto paskolai, kaip atsakingai skolintis. Dalis jaunų žmonių nežino, kad jiems gali būti taikomos subsidijos ar garantijos – ir dėl to atsisako bandyti. Tai lengva pataisyti.

Kai žinios nėra prieinamos visiems, jos tampa nauja privilegija. Valstybė turi užtikrinti, kad finansinės galimybės būtų lygiai suprantamos visiems, ne tik geriau informuotiesiems.

Pasiūlos skatinimo priemonės:

kad statyba tarnautų žmonėms, o ne spekuliacijai

Kai būstas tampa ne namais, o investiciniu objektu – statoma ten, kur pelningiausia, o ne ten, kur žmonėms norisi gyventi. Tai iškreipia kainas, didina socialinę atskirtį ir ilginiui griauna pasitikėjimą valstybe.



Todėl TS-LKD siūlo kryptingas, taiklias pasiūlos skatinimo priemones, kurios nekuria dirbtinės paklausos, o atveria galimybes visiems norintiems įsikurti ir gyventi. Prioritetas – ne spekuliacijai, o savo gyvenimą Lietuvoje planuojančioms šeimoms.

1

Statybos leidimų galiojimo terminas – kad projektai nevirstų spekuliacija

Šiandien Lietuvoje statybos leidimai gali galioti neribotą laiką, net jeigu statybos nepradedamos. Tai leidžia vystytojams kaupti leidimus „stalčiuje“, laukti kainų kilimo ir taip stabdyti pasiūlą. Rezultatas – mažiau statybų, didesnės kainos, daugiau spekuliacijos.

Europoje tokiai praktikai keliama aiškūs saugikliai – daugumoje šalių leidimai galioja tik 2–3 metus (kartais su galimybe pratęsti). Jei per tą laiką darbai nepradedami, leidimas netenka galios.

Todėl siūlome įvesti statybos leidimų terminą ir Lietuvoje – kad projektai virstų realia statyba, o ne popieriniais planais. Tai leistų savivaldybėms tiksliau planuoti infrastruktūrą, o gyventojams – greičiau sulaukti naujų būstų.

Svarbu: ši taisyklė nebūtų taikoma individualiai savo namą statantiems žmonėms – ji skirta plėtotojams, kad būtų užkirstas kelias spekuliacijai.

2

Supaprastintas projektų rengimas individualiems namams

Šiandien individualaus namo statytojui tenka rengti du atskirus dokumentus – projektinius pasiūlymus ir techninį projektą. Siūlome šį procesą supaprastinti: leisti rengti vieną jungtinį projektą, kuris atitiktų abiem etapams keliamus reikalavimus.

Toks modelis sumažintų perteklinę biurokratiją, padėtų gyventojams sutaupyti laiko ir lėšų bei paprastintų individualaus būsto statybą. Tam reikėtų atitinkamą Statybos techninio reglamento pakeitimų.

3

Savivaldos įgalinimas formuoti tvirtesnę būsto politiką

3.1. Pilnos teisės administruoti valstybinę žemę

Šiuo metu didelė dalis valstybinės žemės lieka nepanaudota, nes ją valdanti Nacionalinė žemės tarnyba neformuoja vietos būsto politikos. Savivaldybės, kurios geriausiai žino savo gyventojų poreikius, negali nei parduoti, nei strategiškai panaudoti šių sklypų.

Todėl siūlome suteikti savivaldybėms pilnavertes teises administruoti valstybinę žemę – įskaitant galimybę ją parduoti ar nuomoti. Tai leistų kurti daugiau naujų kvartalų, plėtoti būstą pagal vietos poreikius ir ūkiškai naudoti turimus resursus.

3.2. Kompleksinių teritorijų planavimo galių stiprinimas

Savivaldybės turėtų turėti didesnes galimybes teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti ne tik plėtros kryptį, bet ir kokybinius reikalavimus. Tai galėtų būti įpareigojimas dalį būstų statyti kaip ekonominės klasės, prieinamus pirmam būstui, arba numatyti, kad kartu su būstu būtų plėtojama inžinerinė infrastruktūra, socialinės paslaugos. Tokia tvarka užtikrintų, kad plėtra atitiktų realius vietos gyventojų poreikius, o ne vien pelno siekimo logiką.

4

Rent-to-own modelio plėtojimas didmiesčiuose

Šiuo metu privatūs vystytojai jau taiko išperkamosios nuomos modelį, tačiau valstybei ar savivaldybėms įsitraukus, jis galėtų tapti realiu instrumentu pirmajam būstui. Gyventojas mokėtų nuomą, kurios dalis būtų kaupiama pradiniam įnašui, o po 5–10 metų jis galėtų įsigyti būstą už iš anksto sutartą kainą.

Valstybė galėtų inicijuoti pilotinius projektus Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje, finansuojant per Europos investicijų banką ir įtraukiant viešąjį sektorį (pvz., Turto banką). Tai padėtų sukurti pirmuosius sėkmingus pavyzdžius ir atvertų kelią platesniam taikymui.

Tai priemonė, kuri ypač svarbi jauniems, dirbantiems žmonėms: ji leidžia kaupti nuosavybę per darbą ir pastangas, o ne tik per paveldėtą kapitalą.

5

Sklypų perdavimas su įsipareigojimu statyti ir gyventi

Savivaldybės galėtų perduoti žemės sklypus būstui statyti tiek nuomos, tiek pardavimo pagrindu, bet tik su aiškiu įsipareigojimu: per nustatytą laikotarpį (pvz., 3–5 metus) pradėti ir užbaigti statybas bei deklaruoti gyvenamąją vietą. Tokie saugikliai užtikrintų, kad žemė būtų panaudota pagal paskirtį, o ne spekuliacijai.

Nuomos atveju savivaldybė galėtų lengviau kontroliuoti sąlygų vykdymą, pardavimo atveju – taikyti sąlygines sutartis ar atidėtos nuosavybės principą.

Svarbu teisiškai įtvirtinti tokią praktiką nacionaliniu lygiu, kad savivaldybės galėtų ją nuosekliai taikyti visoje Lietuvoje.

6

Savivaldybių kofinansavimas infrastruktūrai kvartaluose

Regionuose pagrindinė kliūtis naujų kvartalų plėtrai – ne žemės kaina, o infrastruktūros nebuvimas. Savivaldybės galėtų dalinai arba visiškai finansuoti kelių, vandentiekio, nuotekų ar elektros tinklų įvedimą į naujus kvartalus. Šiuo metu tokia galimybė egzistuoja, bet dažnai nepakankamai naudojama.

Aiškus kriterijų nustatymas nacionaliniu lygiu leistų šią priemonę taikyti nuosekliai, mažinant regioninę nelygybę ir sudarant sąlygas jauniems žmonėms kurtis arčiau savo šaknų.

Svarbu pabrėžti: TS-LKD politika nesiremia subsidijomis, kurios tiesiogiai didina NT plėtotojų pelną, bet neskatina pasiūlos. Tokios priemonės tik pakelia kainas visiems, todėl jų siūloma vengti.

Tik balansas tarp pasiūlos ir paklausos užtikrina prieinamą būstą



Paklausos didinimo priemonės	Pasiūlos skatinimo priemonės
Valstybės garantijos tiems, kurie dar neturi savo namų	Naujas statybos leidimų galiojimo terminas
Pradinio įnašo sumažinimas nuo 15% iki 10% (Lietuvos Bankas)	Supaprastintas projektų rengimas individualiems
Galimybė naudoti II pakopos pensijų fondų dalį pradiniam įnašui	Savivaldos įgalinimas formuoti tvirtesnę būsto politiką - Pilnos teisės administruoti valstybinę žemę - Kompleksinių teritorijų planavimo galių stiprinimas
Finansinis raštingumas ir konsultacijos	Rent-to-own modelio plėtojimas didmiesčiuose
	Sklypų perdavimas su įsipareigojimu statyti
	Savivaldybių kofinansavimas infrastruktūrai kvartaluose

Įgyvendinimo sąlygos ir fiskalinis pagrįstumas

Siūlomos priemonės gali būti įgyvendinamos remiantis galiojančiais įstatymais ir institucine sistema, tačiau tam būtinas aiškus mechanizmas, rizikų pasidalijimas tarp valstybės ir privačių dalyvių bei tvarus finansinis modelis.

1. TEISINĖS IR REGULIACINĖS PRIELAIDOS

Dalis priemonių jau šiandien gali būti taikomos pagal esamą teisinę bazę, tačiau jų įgyvendinimą riboja nevienoda praktika savivaldybėse. Todėl siūlome parengti vieningas pavyzdines taikymo praktikas, kurios leistų užtikrinti aiškų modelį visoje Lietuvoje – pavyzdžiui, dėl savivaldybių sklypų nuomos ar pardavimo su įsipareigojimu statyti bei dėl savivaldybių prisidėjimo prie naujų kvartalų infrastruktūros.

Kitos priemonės reikalauja aiškaus teisinio pagrindo nacionaliniu lygmeniu. Tam būtina plėsti savivaldybių teises disponuoti valstybine žeme, supaprastinti statybos leidimų išdavimo tvarką, nustatyti aiškias taisykles dėl statybos leidimų galiojimo termino, taip pat sudaryti galimybę naudoti II pensijų pakopos langą būsto pradiniam įnašui.

Todėl TS-LKD frakcija Seime registruos atitinkamus įstatymo projektus, kurie ne tik parodytų alternatyvą dabartinei daugumai, bet ir nustatytų aiškius būsto politikos standartus ateičiai.

2. FINANSAVIMO ŠALTINIAI IR FISKALINIS PAGRĮSTUMAS

Priemonės remiasi skirtingais finansavimo modeliais, daugeliu atvejų neapkraudamos valstybės biudžeto papildomomis nuolatinėmis išlaidomis:

- » Valstybės garantijos už pradinį įnašą – finansuojamos per garantijų aptarnavimo mokestį; biudžeto lėšos reikalingos tik esant garantijų įvykdymui.
- » Rent-to-own modelio plėtojimas – pagrindinis kapitalas iš Europos investicijų banko ilgalaikių paskolų, valstybės ar savivaldybės dalis – žemės įnašas ir projektų parengimas.
- » Savivaldybių sklypų nuomos ar pardavimo modeliai – įgyvendinami savivaldybių lėšomis ar jų turto pagrindu; nacionalinis biudžetas gali prisidėti infrastruktūros finansavimu.
- » Savivaldybių prisidėjimas prie naujų kvartalų infrastruktūros – iš savivaldybių investicinių biudžetų, su galimybe gauti valstybės ar ES fondų paramą.

- » Finansinio raštingumo kampanijos – nedidelė valstybės biudžeto dalis, vykdoma per esamus informavimo kanalus.

3. PASIŪLOS IR PAKLAUSOS BALANSO UŽTIKRINIMAS

Priemonės, kurios mažina pradinio įnašo barjerą, gali padidinti paklausą, todėl jos turi būti derinamos su tiksline pasiūlos plėtra. Įvertinus rinkos mastą, pakaktų bent 7–10 % papildomos naujos pasiūlos, kad garantijų poveikis kainoms būtų neutralus (Vilniuje – apie 6–9 papildomi daugiabučiai per metus). Viena iš rekomenduojamų priemonių – statybą leidžiančio dokumento termino įvedimas, kas leistų būsto rinką padaryti labiau prognozuojamą.

4. SAVIVALDYBIŲ VAIDMUO

Savivaldybės yra esminis partneris tiek suteikiant žemę su įsipareigojimu statyti ir gyventi, tiek investuojant į inžinerinę infrastruktūrą, tiek užtikrinant greitesnes leidimų procedūras pirmo būsto statytojams. Nacionalinė politika turi užtikrinti, kad savivaldybės turėtų aiškius kriterijus ir įrankius šių priemonių taikymui. Pilnateisis valstybinės žemės valdymas, įskaitant galimybę parduoti sklypus, didintų savivaldos savarakiškumą ir sudarytų sąlygas plėsti gyvenamojo būsto pasiūlą.

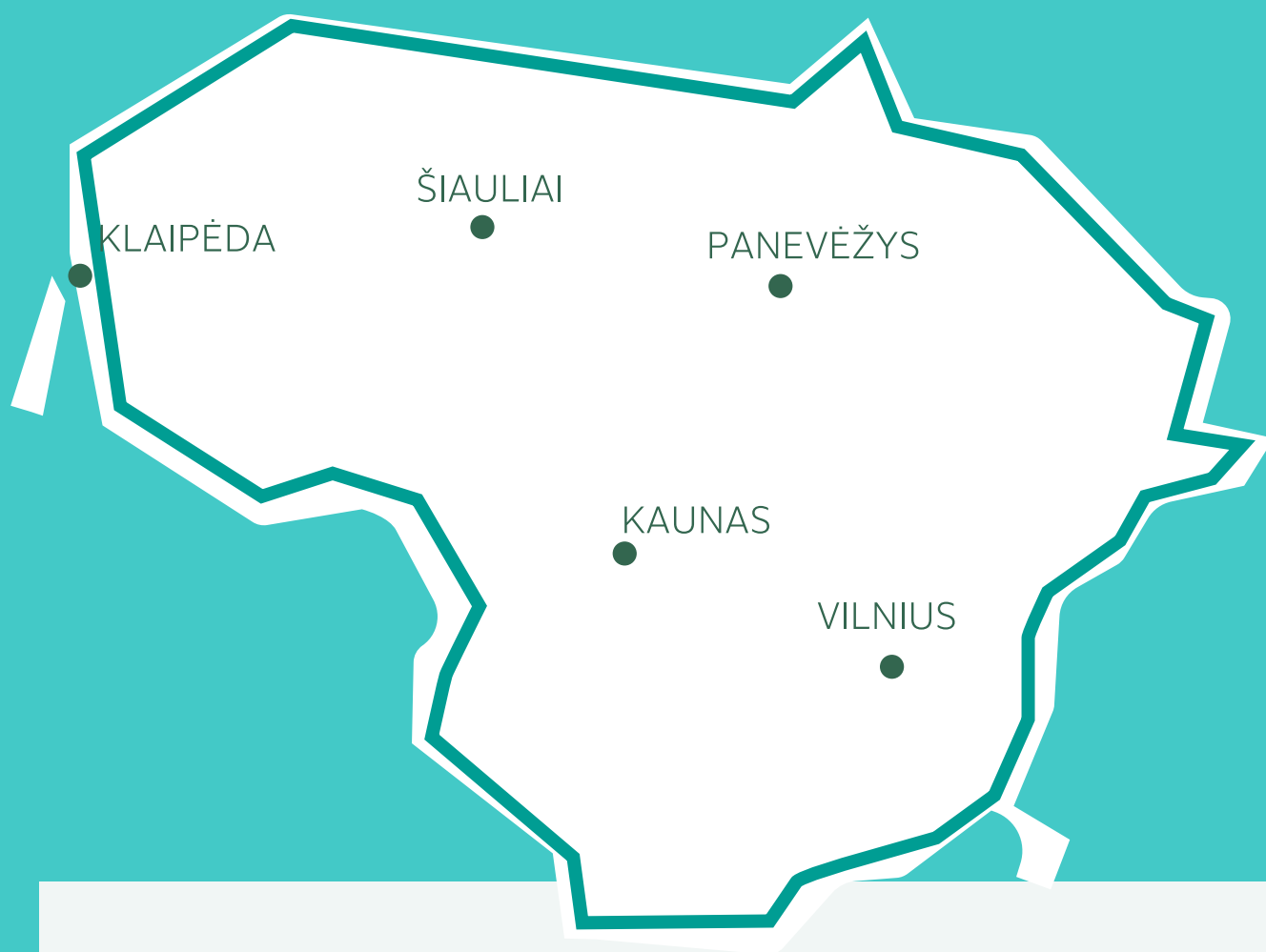
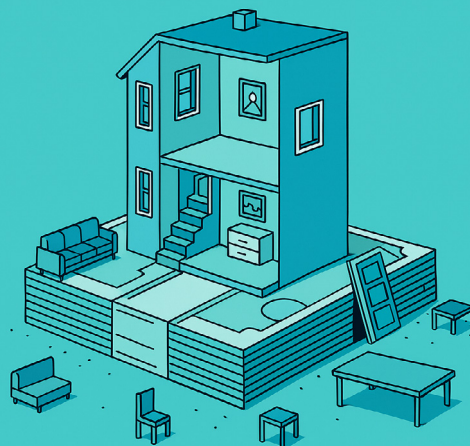
5. REGIONŲ IR MIESTŲ PRIEMONIŲ ŽEMĖLAPIS

- » **Didmiesčiams:** rent-to-own modelio plėtojimas; kompleksinis teritorijų planavimas; statybos leidimų galiojimo termino įvedimas.
- » **Regionams:** sklypų pardavimas arba nuoma su įsipareigojimu statyti ir įsikurti; savivaldybių prisidėjimas prie naujų kvartalų infrastruktūros.
- » **Visiems segmentams:** statybos leidimų supaprastinimas; savivaldybių teisės parduoti valstybinę žemę; pradinio įnašo garantijų schema; II pensijų pakopos lėšų panaudojimas pradiniam įnašui; finansinio raštingumo didinimas.

6. ADMINISTRACINIS ĮGYVENDINIMAS IR RIZIKŲ KONTROLĖ

Visos priemonės turi būti įgyvendinamos su aiškiais atrankos kriterijais, kad parama pasiektų pirmą būstą įsigyjančius ar statančius gyventojus. Reikalingi saugikliai, užkertantys kelią piktnaudžiavimui, būsto spekuliacijai ir paramos nukreipimui į NT plėtotojų pelno didinimą. Kartu būtinos finansinio raštingumo kampanijos, kad visi potencialūs gavėjai žinotų apie savo galimybes ir galėtų jomis pasinaudoti.

Regionų ir miestų priemonių žemėlapis



Didmiesčiams

Rent-to-own modelio plėtojimas;
kompleksinis teritorijų planavimas;
statybos leidimų galiojimo termino
įvedimas.



Regionams

Sklypų pardavimas arba nuoma
su įsipareigojimu statyti ir įsikurti;
savivaldybių prisidėjimas prie naujų
kvartalų infrastruktūros.



Visiems segmentams

Statybos leidimų supaprastinimas;
savivaldybių teisės parduoti valstybinę
žemę; pradinio įnašo garantijų schema;
II pensijų pakopos lėšų panaudojimas
pradiniam įnašui; finansinio raštingumo
didinimas.

Kryptinga būsto politika: pasitikėjimui, šeimoms ir ateičiai

Pirmojo būsto prieinamumas Lietuvoje – tai ne tik ekonomikos, bet ir pasitikėjimo valstybe klausimas. Jaunas, dirbantis, mokesčius mokantis žmogus šiandien dažnai negali įsigyti būsto ne todėl, kad negalėtų mokėti paskolos įmokų, o todėl, kad negali sukaupti pradinio įnašo.

Kai galimybė turėti savo namus ima priklausyti ne nuo darbo, o nuo paveldėtų šeimoms resursų – žmonėms ima atrodyti, kad pastangos neveikia į rezultatą. Tokia sistema praranda visuomenės pasitikėjimą – ir stumia dalį žmonių į emigraciją ar pilietinį atsiribojimą.

Valstybė turi reaguoti – ne populistinėmis subsidijomis visiems ar pertekliniais pažadais, kurie trumpam palengvina situaciją, bet ilgai didina kainas ir gilina neteisybės jausmą. TS-LKD siūlo duomenimis grįstus, subalansuotus sprendimus, kurie atveria prieigą, o ne užkaitina paklausą.

Mūsų būsto politikos ašis – **pro-nuosavybė** ir **antiburbulas**. Tačiau, kad šie principai veiktų, juos papildo trys strateginiai prioritetai:

1

Sistemiškumas – atsisakoma padrikų, laikinų priemonių. Siūloma koordinuota politika, apimanti tiek paklausą, tiek pasiūlą. Sprendimai turi būti vertinami ne pagal deklaracijas, o pagal poveikį: ar jie realiai atveria galimybę įsigyti pirmą būstą tiems, kurie dirba ir kuria gyvenimą Lietuvoje.

2

Regioninis diferencijavimas – tai, kas tinka Vilniuje, nebūtinai veikia Utenoje. Todėl priemonės skirstomos pagal teritorijų specifiką: didmiesčiams ir regionams. Tai užtikrina, kad politika būtų pritaikyta prie realių poreikių ir demografijos.

3

Pasitikėjimo atkūrimas – kai žmogus mato, kad pastangos veda į rezultatą, atsiranda pasitikėjimas sistema. Tik taip galima mažinti emigraciją, stiprinti šeimas ir vidurinę klasę.

Kairieji politikai dažnai kalba apie socialinį teisingumą, bet jų siūlomos visuotinės subsidijos galiausiai atitenka ne šeimoms, o rinkai ir kelia būsto kainas visiems. Mes renkamės kitą kelią – mažiau pažadų, daugiau tikrų sprendimų.

Tokią kryptingą, struktūrinę politiką siūlo TS-LKD. Ne trumpalaikiai pažadai, o ilgalaikiai sprendimai. Kad Lietuvoje augtų daugiau jaunų šeimų, mažėtų emigracija, stiprėtų vidurinioji klasė. Ir kad kiekvienas atsakingai kuriantis žmogus žinotų – valstybė stovi jo pusėje. Ne pažadėdama viską, o suteikdama laisvę kurti ir atsakomybę rinktis.

