



BŪSTO ĮSIGIJIMO SĄLYGŲ ĮTAKA JAUNIMUI ĮSITVIRTINTI NACIONALINĖJE DARBO RINKOJE

Daiva Jurevičienė¹, Laima Okunevičiūtė Neverauskienė²

Vilniaus Gedimino technikos universitetas, Saulėtekio al. 11, LT-10223 Vilnius, Lietuva
El. paštas: ¹daivajur@hotmail.com; ²laima.okuneviciute@dsti.lt

Įteikta 2007 05 25; priimta 2008 02 27

Santrauka. Ekonomikos raidos požiūriu svarbu, kad jaunimas sėkmingai dalyvautų darbo rinkoje. Didesnis jaunimo užimtumas ir mažesnis nedarbas reiškia ilgesnį atskiros gyventojų kartos ekonominio aktyvumo laikotarpį ir spartesnę šalies ūkio plėtrą. Lietuvos gyventojų užimtumo didėjimo tendencija būdinga vidutinio ir vyresnio amžiaus asmenims, bet ne jaunimui. Jaunimo iki 25 metų užimtumas daugiausia mažėja dėl padidėjusios emigracijos į Vakarų šalis. Kiekvienais metais mūsų šalį palieka nemažai protingų, išsilavinusių jaunu žmonių. Dalis jų vyksta tęsti mokslų, stažuotis arba randa darbą pagal specialybę. Kiti savo diplomą iškeičia į ne kvalifikuotą, bet geriau nei Lietuvoje mokamą darbą. Vykstant vienpusei darbo jėgos, ypač kvalifikuotos, emigracijai, šalis patiria akivaizdžių nuostolių – prarandamos valstybės investicijos, įdėtos į žmogiškąjį kapitalą; mažėja sukuriamas produktas ir kt. Mokslinėje literatūroje pažymima, kad nuosavo būsto turėjimas prisideda prie emigracijos stabdymo. Straipsnyje nagrinėjama, kokią įtaką turi gyvenamojo būsto įsigijimo sąlygos jaunimo įsitvirtinimui nacionalinėje darbo rinkoje. Atlikta sociologinė aukštųjų mokyklų studentų apklausa parodė, kad dauguma jaunu žmonių siekia kuo greičiau pradėti darbinę veiklą ir kuo didesnių atlyginimų, kad galėtų paimti būsto paskolą. Vyriausybė negali tiesiogiai dalyvauti atlyginimų didinimo procese (išskyrus minimalaus atlyginimo nustatymą), o keldama darbo užmokestį biudžetiniams darbuotojams bei valstybės tarnautojams, tik prisideda prie biudžeto išlaidų didinimo. Todėl straipsnyje, išanalizavus būsto rinkos struktūrą Lietuvoje, gyvenamojo būsto įsigijimo galimybes, valstybės teikiamos paramos jaunimui problemas, teikiami pasiūlymai, galintys daryti įtaką jaunimo apsirūpinimo būstu problemos sprendimui.

Reikšminiai žodžiai: būsto rinkos struktūra, gyvenamojo būsto įsigijimo finansavimas, valstybės parama jaunimui apsirūpinant būstu ir būsto įsigijimo įtaka jaunimo įsitvirtinimui darbo rinkoje.

THE INFLUENCE OF HOME PURCHASE CONDITIONS FOR THE YOUTHS' INTEGRATION IN THE NATIONAL LABOUR MARKET

Daiva Jurevičienė¹, Laima Okunevičiūtė Neverauskienė²

Vilnius Gediminas Technical University, Saulėtekio al. 11, LT-10223 Vilnius, Lithuania
E-mail: ¹daivajur@hotmail.com; ²laima.okuneviciute@dsti.lt

Received 25 May 2007; accepted 27 February 2008

Abstract. It is important for youth to participate successfully in the labour market from the viewpoint of economy development. The increase of youth employment and decrease of unemployment determines a longer period of economic activity of a particular generation and faster development of national economy. The tendency of growing employment of Lithuanian population is inherent for middle aged and elder people, but not for the youth. Employment of young people up to 25 years declines mostly because of increased emigration to the Western countries. A lot of clever, educated young people leave our country every year. A part of them is going to continue their studies, acquire some experience or find a

job according to speciality. Others exchange their diplomas for unqualified but better paid than in Lithuania work. Due to one-sided emigration of manpower (especially qualified) our country sustains obvious losses: lost investments in human capital; decline of production, etc. Scientific literature notes that the ownership of a home promotes the decrease of emigration. The article deals with the influence of purchasing conditions of living space for the youth's integration into the national labour market. Accomplished sociological survey of the last year students in higher schools showed that the most of young people are seeking to start working as quickly as possible and to receive salaries as high as possible in order to take a loan for purchasing their own home. The government can't participate directly increasing salaries (except fixing the minimum salary level), and while raising salaries for budgetary and office employees influences budgetary expenses. Therefore this article after the analysis of the structure of housing market in Lithuania, possibilities for house purchase and problems of state support for youth provides some suggestions that could help young people to acquire their own homes.

Keywords: the structure of housing market, the financing of house purchase, state support for youth for home provision and purchase, and the influence of acquiring home for integration of young people into the labour market.

1. Įvadas

Kiekvieno mūsų gyvenimo kokybę lemia gana įvairūs veiksniai – ekonominis šalies išsivystymas, tvirti socialiniai ryšiai, saugumas, gera sveikata, pozityvi aplinka ir kt. Tačiau daugelis gyvenimo kokybę lemiančių veiksnių besąlygiškai siejami su gyvenamuoju būstu. Gyvenamuoju būstu priimta vadinti patalpas – gyvenamąjį namą, jo dalį, butą daugiabučiame name ar kitą atskirą gyvenamąją patalpą ar jų grupę, kuriose sudarytos sąlygos vienam asmeniui ar šeimai ilsėtis, miegoti, gaminti valgi, valgyti, rūpintis asmens higiena (Europos urbanistikos chartija 1997).

Apsirūpinimas būstu yra vieno iš būtinausių poreikių patenkinimas, darantis didelę įtaką ne tik gyvenimo lygiui, bet ir ekonominiams, socialiniams bei demografiniams aspektams, susijusiems su žmogaus teisių garantijomis bei žmogiškųjų išteklių išsaugojimu.

Lietuva tarp Europos Sąjungos valstybių pirmąją tiek emigruojančių piliečių skaičiumi, tiek labiausiai privatizuotu būstu. Nepaliaujamai brangstant nekilnojamajam turtui, jauni žmonės sunkiai susiranda darbą, kuris ne tik užtikrintų pragyvenimą, bet ir garantuotų pakankamas pajamas gyvenamajam plotui įsigyti. Todėl vienas pagrindinių ekonominės emigracijos motyvų – pajamų didinimas – susilieja su būsto problemų sprendimu šalyje, kurioje beveik neegzistuoja socialinio būsto pasiūla.

Straipsnio tikslas – išanalizuoti apsirūpinimo būstu ir jaunimo įsitvirtinimo Lietuvoje problemų sąsajas.

2. Emigracijos problemos

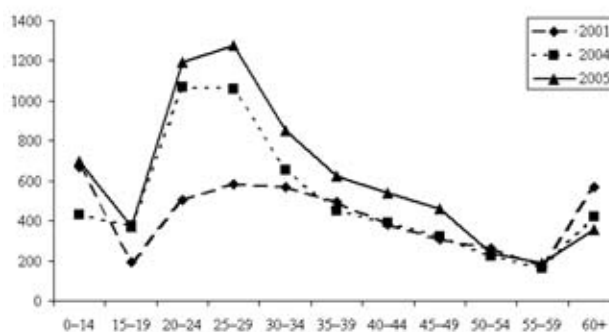
Vykstant globalizacijos procesams žmonių migracija tampa įprastu reiškiniu. Europos Sąjungoje laisvas žmonių judėjimas įvardijamas kaip viena iš pagrindinių laisvių, kurias užtikrina ES sutartis. Todėl pagrindiniai moksliniai darbai, skirti tarptautinės migracijos problemoms tirti, bei vyriausybės priimami įstatymai orientuojasi į emigrantų problemų sprendimą ar emigracijos valdymą.

Kalbant apie Lietuvos darbo rinką pabrėžtina, kad ji yra ypatinga tarptautinės migracijos požiūriu. Visų pirma, kaip žemesnio pragyvenimo lygio šalis, Lietuva yra netradiciškai maža, o mažas gimstamumas artimesnis išsivysčiusių šalių gimstamumo lygiui. Antra, dėl nedidelio

gyventojų skaičiaus ir santykinai aukšto emigracijos lygio Lietuva (skirtingai nuo daugelio kitų aukšta emigracija pasižyminčių šalių) ne tik „išsprendė“ nedarbo problemą, bet jau kelerius metus jaučia darbo jėgos stygių.

Kaip rodo Statistikos departamento atlikto tyrimo duomenys, 2001–2005 m. iš Lietuvos emigravo apie 126 tūkst. gyventojų, 2003–2006 m. – apie 131,1 tūkst., iš jų daugiau negu pusė nedeklaravo savo išvykimo. 2001–2005 m., palyginti su bendru emigrantų skaičiumi, 16–29 metų amžiaus jaunimas sudarė apie 47 %. 2005 m. iš šalies išvyko apie 40 tūkst. žmonių (įvertinus ir nedeklaravusiuosius savo išvykimo), iš jų 16–29 metų amžiaus jaunimas sudarė apie 19,5 tūkst. (49 %). Pagal migracijos saldo 1000 gyventojų Lietuva pirmąją Europos Sąjungoje. 2005 m. šis rodiklis Lietuvoje buvo neigiamas (–2,6), vidutiniškai vienam šalies gyventojui teko 4,6 emigranto (Statistikos departamentas 2007).

Jaunimo emigracija yra ypač opi šia prasme problema tiek dėl potencialios darbo jėgos ateityje praradimo grėsmės, tiek ir dėl „neatsipirkusių“ investicijų į jų išsilavinimą (Lietuvoje tiek vidurinis (visiškai), tiek aukštasis (daugiausia) mokslas vis dar finansuojamas valstybės lėšomis). Statistikos departamento duomenimis, 2001–2005 m., palyginti su bendru nedeklaravusių išvykimo emigrantų skaičiumi, asmenys, turintys aukštąjį ar aukštesnįjį išsilavinimą, sudarė apie 20,9 %; turintys vidurinį išsilavinimą – 63,8 %.



1 pav. Emigrantai pagal amžiaus grupes 2001–2005 m. (tūkst.) (Statistikos departamentas 2007)

Fig. 1. Emigrants according to age groups in year 2001–2005 (thousands) (Statistikos departamentas 2007)

Pasaulyje gana sparčiai plėtojami migracijos procesų tyrimai, tačiau vis dar nėra bendros tarptautinės migracijos teorijos; migracijos priežastis įvairūs autoriai aiškina skirtingais lygmenimis (individo, šalies, globaliu). Taip pat dažnai analizuojami skirtingi veiksniai, sukelti migracijos procesus ar palaikantys jau prasidėjusią migraciją. Taigi migracijos teorijos tradiciškai analizuoja tris esminius aspektus: migracijos veiksnius, imigrantų asimiliavimąsi ir kokią poveikį imigrantai daro vietiniams gyventojams (Lietuvių emigracija ... 2005; Peridy 2006). Visos teorijos aprašo daugiausia savanorišką migraciją (Kasnauskienė 2006; Kazlauskienė 2006; Misiūnas, Bratčikovienė 2006; Matiušaitytė 2003; Sipavičienė 2006).

Žmonės persikelia gyventi ten, kur, jų nuomone, yra geresnės galimybės. Lietuvoje pagrindinis emigracijos veiksnys – tai ekonominiai motyvai, nors yra ir bandymų emigraciją analizuoti kaip socialinį ir kultūrinį reiškinį (Sipavičienė 2006; Kazlauskienė 2006). Tarp ekonominių motyvų svarbiausi yra pajamų skirtumai skirtingose šalyse ir šeimos pajamų didinimas (Lietuvių emigracija 2005). Migracijos veiksnius tiriantys autoriai pažymi, kad turimas turtas (t. y. jo neturėjimas) retai skatina emigraciją, bet jo turėjimas – tai emigraciją stabdantis veiksnys (Kasnauskienė 2006; Misiūnas, Bratčikovienė 2006; Sipavičienė 2006; Kazlauskienė 2006). Daugeliui žmonių būstas, kuriame jie gyvena, yra didžiausias gyvenime pirkinys ir didžiausias jų šeimos turtas, dauguma žmonių būstą laiko svarbiausia investicija. Be to, pastebima, kad emigrantai iš Lietuvos dažnai investuoja uždirbtus pinigus į nekilnojamąjį turtą Lietuvoje. Todėl tikslinga išanalizuoti, ar galimybė įsigyti būstą gyvenant Lietuvoje galėtų sumažinti emigruojančių jaunų žmonių srautus.

3. Būsto rinkos struktūra

Prieš pradėdant nagrinėti gyvenamojo būsto įsigijimo sąlygas Lietuvoje, būtina apžvelgti bendrus būsto struktūros elementus. Kalbant apie gyvenamąjį būstą galimos dvi alternatyvos: nusipirkti arba išsinuomoti. Tiek perkant, tiek nuomojantis galimi keli būdai: perkant – priklauso nuo finansavimo šaltinių, o nuomojant – nuo turto savininko.

Būsto finansavimo šaltinių gali būti gana daug. Kaip jau buvo minėta, palyginti su vidutinėmis namų ūkių pajamomis būsto pirkimas – tai didžiulė ir dažnai didžiausia asmens gyvenimo investicija. Todėl labai svarbu, kokiomis lėšomis finansuojama ši investicija. Efektyvus gyvenamojo būsto įsigijimo finansavimas gali daryti įtaką norimo įsigyti būsto paklausos ir potencialios būsto pasiūlos atitikimui, kartu didinant visuomenės gerovę.

Galima išskirti du pagrindinius būsto įsigijimo finansavimo šaltinius – tai nuosavos arba skolintos lėšos. Pirmuoju atveju būsto pirkėjas – savininkas gali susitau-

pyti pinigų iš anksto per tam tikrą laikotarpį. Antruoju atveju skolintų pinigų galima gauti iš tokių šaltinių (tai ypač taikytina jaunimui, kuris dar neturi sukaupeš nuosavų lėšų būstui pirkti): būsto pardavėjo ar trečios šalies – tai šeimos narių ar draugų, banko ar kitos depozitinės institucijos, draudimo kompanijos, kitų nedepozitinių finansų institucijų, vyriausybės, hipotekinių obligacijų rinkoje.

Atsižvelgiant į lėšų gavimo būdą ir kapitalo išteklius, galima išskirti penkias pagrindines būsto finansavimo sistemas. Kai kurios institucijos gali gauti ir gauna finansinius išteklius ir kitokiais būdais, tačiau pagrindiniai išskiriami šie (Housing finance system 2005):

1. *Depozitais grįsta būsto finansavimo sistema* – tai įprasti bankai, kurie priima indėlius (universalūs ir specializuoti būsto bankai). Kai kuriose šalyse dar populiarūs sutartimis grįstos taupymo programos. Greta indėlių priėmimo, reikiamų skolinti, bankai gali gauti lėšų finansų rinkose, išleisdami obligacijas ar įkeisdami savo paskolų portfelį.
2. *Obligacijų rinka grįstos būsto finansavimo institucijos (būsto kreditavimo bankai)* – jos didina savo lėšas, parduodamos išleistas obligacijas tiek instituciniams investuotojams (tokiems kaip pensijų fondai), tiek privatiems investuotojams. Idealiu atveju, būsto kreditavimo institucija gauna reikiamų lėšų finansuoti, parduodama tos pačios rūšies ir to paties termino obligacijas tą pačią dieną (tokia sistema naudojasi Danijos būsto kreditavimo bankas).
3. *Sekiuritizacija* – bankų paskolų ir kito turto pavertimas perkamais vertybiniais popieriais, kurie parduodami investuotojams. Kadangi Europoje naudojama sekiuritizacija artima išvardytoms būsto obligacijoms, sekiuritizacija gali būti suprantama kaip būsto obligacijų alternatyva.
4. *Būsto paskolos*, kurias teikia nacionalinės būsto agentūros, valstybiniai būsto bankai ir būsto fondai – vyriausybės įkurtos organizacijos, kurios tiesiogiai – suteikdamos paskolas arba netiesiogiai – garantuodamos klientų paskolų grąžinimą komerciniams bankams, dalyvauja būsto finansavimo sistemoje.
5. *Kiti finansiniai šaltiniai* – tai įvairių finansų ir nefinansų institucijų atliekamas būsto finansavimas (pavyzdžiui, Jungtinėje Karalystėje daug didžiųjų ir kitų mažmeninės prekybos tinklų siūlo finansines paslaugas, įskaitant ir būsto finansavimą, savo klientams; kai kuriose šalyse būsto finansuotojais tampa draudimo kompanijos, drausdamos negrąžintas balanse apskaitomas paskolas ir derindamos indėlių politiką su būsto paskolų išdavimu¹).

Pagrindinės būsto finansavimo institucijos Europoje – tai depozitiniai bankai ir būsto kreditavimo institucijos. Tačiau įvairiose šalyse šių finansavimo institucijų rinkos dalis skiriasi priklausomai nuo šalies tradicijų. Antras pagal dydį finansavimo šaltinis – obligacijomis grįstos institucijos – būsto kreditavimo bankai. Sekiuritizacija Europoje nėra populiarė (Suomija yra viena iš sekiuritizacijos pradininkių Europoje, čia ši sistema veikia nuo 1989 m.), o tiesioginį vyriausybinių būsto kreditavimą vykdo tik Norvegijos valstybinis būsto bankas (Housing finance system 2005). Be to, į rinką ateina ir kitos būstą finansuojančios tiek finansų (draudimo bendrovės), tiek nefinansų (mažmeninės prekybos įmonės) bendrovės.

Apibendrinant Europos valstybėse vyraujančią būsto finansavimo sistemą, galima teigti, kad būsto paskolos, kurias teikia nacionalinės būsto agentūros, valstybiniai būsto bankai ir būsto fondai, gali būti priskiriamos prie socialinio būsto finansavimo. Socialinio būsto ataskaitoje (Gudelines 2006) jaunimas nėra išskiriama kaip atskira ar prioritetinga žmonių grupė, kuriai būtų taikomos atskiros finansavimo lengvatos (tik kai kuriose šalyse yra galimybė jaunoms šeimoms papildomai išsinuomoti kambarį iš socialinio būsto fondo, pavyzdžiui, Austrijoje jaunoms šeimoms, kurių kiekvienas iš sutuoktinių ne vyresnis nei 35 metai). Jaunimas dažniausiai minimas greta pagyvenusių žmonių aprūpinimo socialiniu būstu arba tiesiog tarp mažas pajamas gaunančių gyventojų. Šiame kontekste įdomu pažymėti, kad Jungtinėje Karalystėje mokslininkai diskutuoja apie jaunimo iki 25 metų gaunamų socialinių pašalpų galimybę naudoti būsto nuomai ir bando įrodyti, kad priimti pakeitimai, draudžiantys nuomotis iš privataus sektoriaus vieno kambario butą, apmokant nuomą iš gaunamų pašalpų, padidina jaunimo neapibrėžtumą, trukdo sėkmingai darbo paieškai ir sukelia riziką (Kemp, Ruggs 2001).

Nuomoti būstą galima iš privataus sektoriaus, valstybės (savivaldybių) ar pelno nesiekiančių organizacijų.

Pavyzdžiui, naujai pastatytuose daugiabučiuose socialinio nuomojamo būsto dalis 2003 m. sudarė: 40 % Danijoje, 10–28 % Prancūzijoje, Suomijoje, Švedijoje, Olandijoje, Čekijoje ir Slovakijoje (Gudelines 2006).

Europos šalyse socialinį būstą valdo arba jis priklauso (Statyba ir architektūra 2003):

- Valstybei arba regionui (Ispanija, Portugalija).
- Savivaldybėms arba savivaldybių būsto organizacijoms (nekilnojamojo turto agentūroms), kurių personalą samdo savivaldybės – socialinio būsto savininkės (Švedija, Suomija, Vokietija).
- Nepriklausomoms būsto asociacijoms, kurios funkcionuoja nekomerciniu pagrindu ir dar rengia savo, bet valstybės kontroliuojamą, paskirstymo ir investicinę politiką (Nyderlandai, Prancūzija, Jungtinė Karalystė, Airija).
- Nekomercinėms organizacijoms su įgaliojimais regiono mastu (būsto asociacijos, susijusios su savivaldybėmis ir tik išimtiniais atvejais turi platesnius teritorinius įgaliojimus), dažnai įtraukiant privataus ir valstybinio sektorių atstovus (Prancūzija, Italija).
- Kitoms organizacijoms, tokioms kaip profsąjungos, darbdaviai ar religinės organizacijos, veikiančioms nekomerciniu pagrindu (daugelyje Europos šalių, išskyrus Vokietiją).
- Privatėms statytojams, tenkinantiems centralizuotai nustatytus socialinio būsto kriterijus ir besinaudojantiems investicinėmis lengvatomis (Vokietija, Suomija).

Kai kuriose šalyse egzistuoja „mišrus“ būsto įsigijimo finansavimas. Pavyzdžiui, Kroatijoje nuo 2001 m. pabaigos gyvuoja socialiai remtina vyriausybės būsto statybos programa (žinoma kaip „POS“ modelis), priėmus Socialiai remtino būsto statybos įstatymą. Šiame modelyje būstui finansuoti pasitelkiamos visuomenės lėšos (vyriausybės ir savivaldybių) ir derinamos su komercinių bankų lėšomis. Šią programą įgyvendina būsto susivienijimai, kurie optimizuoja lėšų naudojimą, užtikrina gražintinumą ir būsto įsigijimo finansavimą geresnėmis nei rinkoje sąlygomis (mažesnėmis palūkanų normomis ir ilgesniu finansavimo laikotarpiu²). Tačiau yra kritikuojamas dėl didelio valstybės dalyvavimo (Tempus 2005).

¹ Draudžiant negrąžintas paskolas būsto paskolos gavėjas, be paskolų grąžinimo ir palūkanų mokėjimo kreditoriui, moka draudimo premijas draudimo kompanijai, kuri irgi gali būti kreditoriui. Draudimo kompanija kreditoriui moka išmokas tik mirus apdraustam paskolos gavėjui ir tik tą sumą, kuri liko negrąžinta kreditoriui apdraustojo mirties momentu. Draudžiant paskolų įmokas paskolos gavėjas, be palūkanų mokėjimo kreditoriui, moka premiją gyvybės draudimo kompanijai, kuri pasiima sumokėti paskolos įmokas kreditoriui. Tokiu būdu draudimo kompanija visuomet moka arba mirus paskolos gavėjui, arba pasibaigus draudimo sutarties terminui, kuris dažniausiai sutampa su paskolos termino pabaiga. Būsto rinkoje draudimo kompanijų vaidmuo įvairiose šalyse skiriasi, o kai kuriose – iš viso neegzistuoja. Lietuvoje pirmasis variantas galėtų būti prilyginamas UAB Būsto paskolų draudimo įmonės veiklai, antrasis – paskolos gavėjo gyvybės draudimo įmokoms, kai draudimo kompanija arba: 1) paskolos gavėjo mirties atveju atlygina bankui negrąžintą paskolos sumą, o pasibaigus draudimo sutarties terminui – draudimo išmoką moka draudėjui, 2) paskolos gavėjo mirties atveju arba pasibaigus paskolos sutarties terminui, draudimo išmoką sumoka kreditoriui, taip sugrąžindamas visą pasiskolintą sumą, nes paskolos naudojimosi metu klientas bankui moka tik palūkanas.

² Tačiau mūsų šalyje vyraujančios palūkanų normos ir bankų siūlomas kreditavimo laikotarpis yra palankesni klientams. Šis modelis užtikrina, kad būstas būtų įsigijamas ne brangiau nei 910 eurų už kvadratinį naudingojo ploto metrą, nes pristačius šį modelį rinkoje vyravo apytiksliai 1 400 eurų kaina (dabar kainos dvigubai didesnės už POS modelio kainas). Pagal šią programą klientas turi sumokėti 15 % nustatytos vertės pats, 45 % finansuoja komercinis bankas, o likusius 40 % – kelios ministerijos ir patys būsto susivienijimai. Lėšos pirmiausia grąžinamos bankui, o tik vėliau ministerijoms ir susivienijimui. Be to, šioms pirmuosius 16 metų nemokamos palūkanos, o tik skaičiuojamos 2 % sudėtinės palūkanos. Praėjus 15 metų pinigai grąžinami su 5 % metine palūkanų norma (ji beveik 3 procentiniais punktais žemesnė nei rinkoje).

4. Būsto rinka Lietuvoje

Atkūrus Lietuvos Respublikos nepriklausomybę iš esmės pasikeitė būsto nuosavybės formos ir būsto fondo struktūra pagal nuosavybės formas. Statistikos departamento duomenimis, 1990 m. tik 39,1 % būstų buvo asmeninė gyventojų nuosavybė (2 pav.). Šiuo metu Lietuva priklauso labiausiai privatizuoto būsto šalių Europoje grupei.

Kaip matome iš Lietuvos būsto fondo struktūros dinamikos 1990–2006 m., nuo 1998 m. 97 % būsto Lietuvoje privačios nuosavybės teise priklauso gyventojams ir tik iki 3 % būstų priklauso valstybei ar savivaldybėms, kuri sudaro socialinis būstas, skirtas mažas pajamas turintiems asmenims bei šeimoms. Europos Sąjungos valstybėse nuomojamas socialinis būstas sudaro apie 20–30 proc. viso būsto fondo (Gudelines 2006).

Nekilnojamojo turto rinkos raidą Lietuvoje galima suskirstyti į kelis etapus (Galiniene 2007):

Pirmasis etapas (1992–2002 m.) sietinas su komercinės paskirties nekilnojamojo turto rinkos suaktyvėjimu (būsto rinkoje jis susijęs su turėto būsto masiniu įsigijimu privačios nuosavybės teise už investicinius čekius). Antrajam etapui (2002–2005 m.) būdingas gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto paklausos išaugimas. Trečiasis etapas (2005 m. antroji pusė–2006 m. pradžia) įvardijamas kaip būsto rinkos apogėjus. Ketvirtasis etapas (prasidėjęs nepasiteisinus euro lūkesčiams) įvardijamas kaip nekilnojamojo turto rinkos stabilizavimosi etapas.

Pagal gyvenamąjį fondą, tenkantį vienam gyventojui, Lietuva tarp kaimyninių šalių yra priešpaskutinė (3 pav.) (AB DnB NORD 2007) (Statistikos departamento duomenimis, 2006 m. pabaigoje Lietuvoje šis rodiklis siekė 24,1 (Statistikos departamentas 2007)).

Kalbant apie būsto įsigijimo galimybes pažymėtina, kad Lietuvoje vyrauja depozitais grįsta būsto finansavimo sistema (tai komercinių bankų paskolos, kurias jie teikia perskolindami indėlininkų lėšas). 2001 m. buvo įkurta antrinė įmonė SEB VB būsto bankas – pirmoji specializuota įmonė, įsteigta leisti hipotekinėms obligacijoms, kurių išpirkimas yra papildomai užtikrinamas įkeičiant reikalavimo teises į suteiktus būsto kreditus (2006 m. viduryje SEB Vilniaus bankas perėmė valdomo SEB VB būsto banko veiklos funkcijas). Nuo 2004 m. tokias obligacijas pradėjo leisti dabartinis AB DnBNord bankas. Tačiau hipotekinės obligacijos neturi didelės įtakos finansavimo šaltinių plėtrai. Kai kurie bankai siūlo būsto paskolas kartu su gyvybės draudimu, kai paskolos naudojimosi laikotarpiu klientas moka tik palūkanas ir draudimo įmokas, o draudimo sutarties pabaigoje, kuri sutampa su paskolos termino pabaiga, draudimo kompanija sumoka bankui sukauptą draudimo sumą.

Išanalizavus privačiam sektoriui tenkančių paskolų santykį su BVP procentais kai kuriose šiaurės Europos šalyse (AB DnB NORD 2007) paaiškėjo, kad Lietuvoje

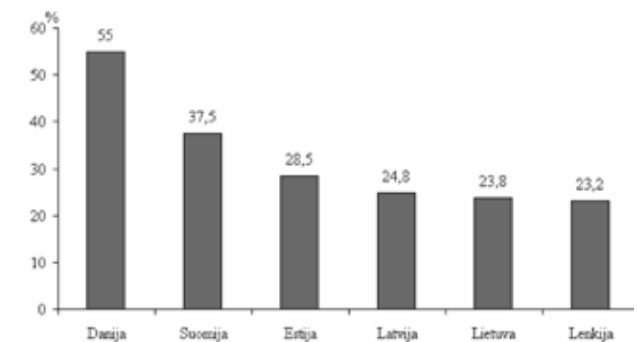
šis rodiklis lenkia tik Lenkiją (4 pav.). Kadangi pagrindinę privataus sektoriaus paskolų dalį sudaro paskolos būstui (Lietuvos bankas 2007), tai galima teigti, kad, palyginti su kitomis kaimyninėmis šalimis, Lietuvos būsto paskolų portfelis turi didelių galimybių augti.



2 pav. Lietuvos būsto fondo struktūra pagal nuosavybės formą 1990–2006 m. (Statistikos departamentas ... 2007) (Iki 1998 m. į privačios nuosavybės eilę buvo įskaičiuojamas tik fizinių asmenų privačios nuosavybės gyvenamasis fondas)

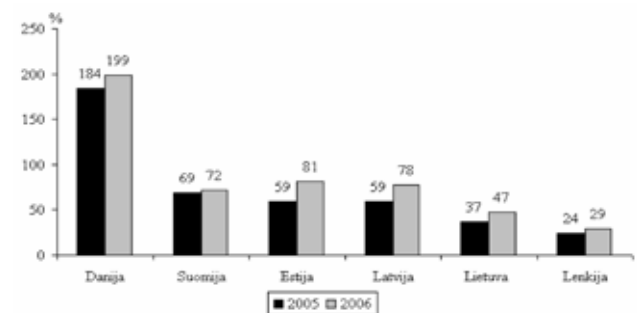
Fig. 2. The Structure of Housing Fund According to the Ownership in Lithuania, year 1990–2006 (Statistikos departamentas ... 2007)

(Only the property of natural persons was included in the private property fund till year 1998)



3 pav. Gyvenamasis fondas, tenkantis vienam gyventojui, 2005 m. kv. m (AB DnB NORD 2007)

Fig. 3. Housing Fund per One Inhabitant, year 2005 square meters (AB DnB NORD 2007)



4 pav. Paskolų privačiam sektoriui portfelis metų pabaigoje, BVP % (AB DnB NORD 2007)

Fig. 4. The Portfolio of Mortgage Loans for Private Sector, in the of the Year, GDP % (AB DnB NORD 2007)

Komeraciniai bankai pastaraisiais metais sumažino reikalavimus būsto kreditams, siekdami išplėsti būsto rinką. Šiuo metu didieji bankai teikia paskolas iki 40 metų. Nors kai kurios sąlygos įvairiuose bankuose gali kisti, tačiau, esant šiuolaikinei bankų konkurencijai, pagrindiniai reikalavimai yra vienodi – turėti pastovias ir pakankamas pajamas bei įkeisti perkamą būstą.

Kalbant apie bankų teikiamų paskolų sąlygas, būtina paminėti paskolos ir įkeičiamo turto santykį, taip pat ir palūkanų normas. Didieji bankai šiuo metu siūlo savo klientams paskolas iki 100 % įkeičiamo turto vertės įrengimui, jeigu kliento (šeimų) pajamos yra pakankamos. Akivaizdu, kad tokią riziką bankai prisiima tikėdamiesi tolesnio būsto kainų kilimo. Be to, Lietuvoje yra labai mažas skirtumas tarp perkamų ir parduodamų pinigų: būsto paskolų marža nesiekia 1 procentinio punkto (AB DnB NORD 2006). O tai reiškia, kad skirtumo (maržos) sąskaita paskolų palūkanų normų mažinti nėra galimybių.

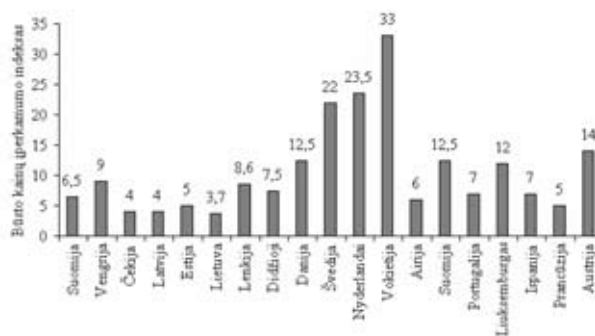
Nepaisant didelės bankų konkurencijos dėl klientų, studentams šiuo metu būsto paskolas siūlo tik vienas komercinis bankas – „Snoras“ (AB bankas „Snoras“ 2007). Tokias paskolas gali gauti antro ir aukštesnių kursų studentai, o paskolos suma negali viršyti 70 000 Lt. Viena pagrindinių priežasčių, trukdančių jauniems žmonėms gauti paskolą būstui, – tai kelis kartus išaugusios būsto kainos ir daug lėčiau didėjantys atlyginimai per pastaruosius kelerius metus.

Vis dažniau tiek nekilnojamojo turto ekspertai, tiek mokslininkai kalba apie būsto kainų įperkamumo indeksą (apskaičiuojamas imant vidutinių butų, parduodamų antrinėje rinkoje, kainų už kvadratinį metrą (vidutiniu butu laikomas 2 kambarių 55 m² bendrojo ploto butas) ir vidutinio bruto darbo užmokesčio santykį šalies sostinėje). Įvairiose ataskaitose šis rodiklis nurodomas skirtingas, tačiau vyrauja vieninga nuomonė, kad tokį būsto kainų indeksą tikslinga skelbti oficialiai. 2006 m. Vilniaus gyventojai per metus „uždirbo“ tik 3,7 m² būsto, o Vokietijoje šis rodiklis siekia – 33, Nyderlanduose – 23,5, Austrijoje – 14, Suomijoje – 12,5, Danijoje – 12,5, Liuksemburge – 12 (5 pav.).

Todėl net ir AB „Snoras“ siūlomos paskolos studentams, neviršijančios 70 000 Lt, negali išspręsti jaunimo apsirūpinimo būstu problemos, kadangi mažiausia vieno kv. m kaina senos statybos blokiniuose namuose Vilniaus gyvenamuosiuose rajonuose – apie 5 000 Lt (OBERHAUS 2007), už tokią sumą galima įsigyti 14 kv. m ploto butą, jeigu turi susitaupęs 30 000 Lt.

5. Valstybės parama jaunimui būsto rinkoje

Šiuo metu Lietuvoje būsto įsigijimą finansuoja komerciniai bankai, tačiau Vyriausybė vykdo tam tikras programas, remiančias paskolų gavėjus arba aprūpinant piliečius



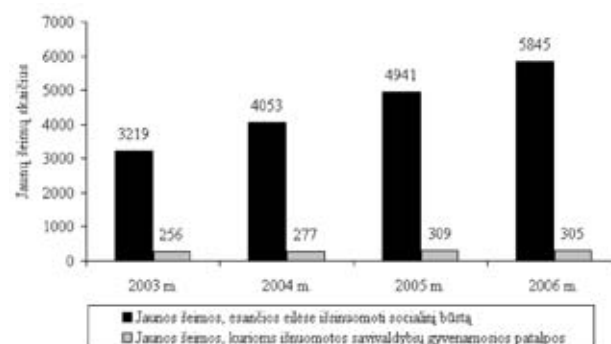
5 pav. Lietuvos ir Europos šalių būsto kainų įperkamumo indeksas 2006 m. (RE&SOLUTIONS)

Fig. 5. Index of Home Costs Affordability in Lithuania and European Countries, year 2006 (RE&SOLUTIONS)

socialiniu būstu. Nė viena iš egzistuojančių programų nėra tiesiogiai orientuota į jaunimo apsirūpinimo būstu problemos sprendimą, tačiau valstybės parama būstui įsigyti, būsto paskolų draudimas ir pinigine parama mažas pajamas turinčioms šeimoms apima ir jaunų šeimų kreditavimo sąlygų palengvinimą, priskirdama jaunas šeimas prie socialiai remtinų kategorijos (kaip ir kitose Europos valstybėse, 3 skyrius).

Socialinio būsto plėtrai įtaką daro bendros valstybės ir pačių piliečių galimybės bei pastangos. Valstybės sugebėjimą įvykdyti išpareigojimus būsto sektoriuje parodo gyventojų, turinčių teisę į valstybės paramą, ir gyventojų, realiai galinčių ja pasinaudoti, skaičiaus dinamika.

Savivaldybių socialinio būsto fondas nedidėja (2 pav.), o jaunų šeimų, turinčių teisę išsinuomoti socialinį būstą, skaičius nuolat auga (6 pav.). Palyginę jaunų šeimų, stovinčių eilėse socialiniam būstui išsinuomoti, skaičių su šeimomis, išsinuomojusiems gyvenamąjį būstą, matome, kad 2006 m. socialinis būstas buvo skirtas vos 5,22 proc. jaunų šeimų (6 pav.).

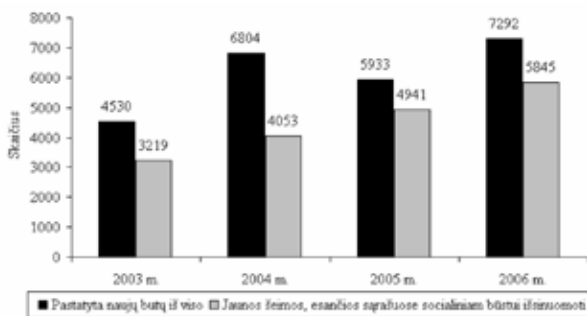


6 pav. Jaunų šeimų, įtrauktų į sąrašus ir išsinuomojusių savivaldybių gyvenamąsias patalpas, skaičiaus dinamika 2003–2006 m. (sudaryta autorių, remiantis (Statistikos departamentas 2007))

Fig. 6. The Dynamic of Young Families' Number on the Lists and Those Who Rented Living Space From Municipalities, year 2003–2006 [made by authors]

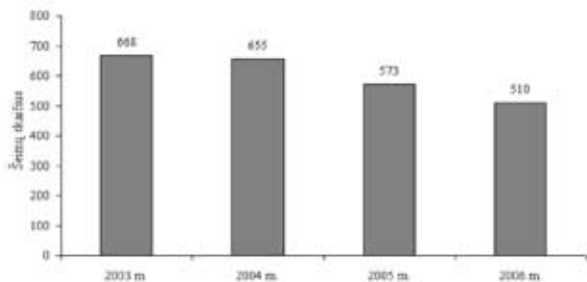
Visuomenėje plačiai kalbama apie vis didėjančias gyvenamojo būsto statybas. Įdomu palyginti, kaip kito naujai pastatytų butų skaičius Lietuvoje nuo 2003 m. iki 2006 m. ir jaunų šeimų, laukiančių eilėje galimybės išsinuomoti socialinį būstą (7 pav.). Akivaizdu, kad šie naujai statomi butai skirti ne savivaldybių eilėse esančių žmonių poreikiams tenkinti. Tačiau jeigu visi šie statomi butai būtų skirti jaunoms šeimoms nuomotis, tai tik tuomet būtų galima kalbėti apie sėkmingą būsto problemų sprendimą.

Norint įvertinti valstybės paramos įtaką jaunimo įsigijamam būstui, tikslinga analizuoti duomenis apie jaunas šeimas, gavusias valstybės paramą būsto kreditams. Galiojančiame Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti bei daugiabučiams namams modernizuoti įstatyme (Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2003) valstybės remiami būsto kreditai – tai būsto kreditai, kurių gavėjams teikiama valstybės parama, apmokant iš valstybės biudžeto lėšų būsto kredito draudimo įmokas ar jų dalį bei teikiant subsidijas būsto kredito daliai padengti.



7 pav. Naujai pastatytų butų ir jaunų šeimų, įtrauktų į sąrašus išnuomoti socialinį būstą, skaičiaus dinamika 2003–2006 m. (sudaryta autorių, remiantis (Statistikos departamentas 2007))

Fig. 7. The Dynamic of New Built Flats and Young Families, Being on the Lists for Rent of Social Homes, number, year



8 pav. Jaunų šeimų, pasinaudojusių valstybės parama būstui įsigyti, skaičiaus dinamika (Statistikos departamentas 2007)

Fig. 8. The Dynamic of Young Families' Number Who Received the State Support for Home Purchase (Statistikos departamentas 2007)

Kadangi valstybės paramos suteikimas tiesiogiai priklauso nuo šeimos gaunamų pajamų ir turimo turto, akivaizdu, kad galiojantys reikalavimai, esant pajamų ir turto kainų didėjimo tendencijai, neužtikrina jaunų šeimų apsirūpinimo būstu problemos sprendimo, kadangi šeimų, gavusių valstybės paramą, skaičius per pastaruosius ketverius metus (po atitinkamų įstatymo pakeitimų 2003 m.) nuolatos mažėja (8 pav.).

Lietuvos Respublikos Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams modernizuoti įstatymas numato galimybę jaunoms šeimoms kaip socialiai remtinoms nuomoti savivaldybės socialinį būstą, tačiau nei šiuo metu esanti socialinio būsto pasiūla, nei vykdomos programos nėra itin efektyvios, kad leistų siekti strateginių būsto tikslų. Tuo labiau, kad esant dabartinei situacijai nekilnojamojo turto rinkoje, ne kiekvienas vidutines pajamas gaunantis asmuo gali sau leisti įsigyti būstą ar netgi nuomotis jį privačiame sektoriuje.

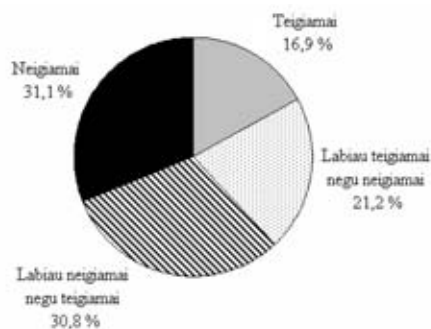
Atsižvelgiant į šios problemos reikšmę, valstybės parama jaunoms šeimoms būsto sektoriuje tampa ypač svarbi paramos sistemos dalis, kuri turi būti pagrįsta, įvertinus ekonominius bei socialinius šalies ypatumus bei perimant pažangiausių kitų šalių patirtį. Lietuva privalo iš naujo pertvarkyti nuostatas, priderindama jas prie kitų Europos Sąjungos šalių būsto politikos principų ir raidos.

6. Būsto įsigijimo sąlygų vertinimas (jaunimo nuomonė)

Kaip parodė 2006–2007 m. Darbo ir socialinių tyrimų instituto atlikta sociologinė aukštųjų mokyklų paskutiniųjų kursų studentų apklausa¹, daugiau negu pusė tyrime dalyvavusių respondentų išreiškė neigiamas nuostatas būsto įsigijimo sąlygų šalyje atžvilgiu: 31,1 % apklaustųjų, atsakydami į klausimą „Kaip Jūs vertinate būsto įsigijimo sąlygas Lietuvoje?“, pasirinko variantą „neigiamai“, o 30,8 % – „labiau neigiamai negu teigiamai“ (9 pav.).

Teigiamai būsto įsigijimo sąlygas mūsų šalyje vertina 16,9 % respondentų. Atsakydami į klausimą „Kokios priemonės, Jūsų manymu, turėtų būti įgyvendintos, kad būsto įsigijimo sąlygos taptų palankesnės?“ respondentai dažniausiai (47,7 %) rinkosi atsakymo variantą „Didinti gyventojų darbo užmokestį“. Antras pagal populiarumą atsakymas buvo „Suteikti palankesnes kredito išdavimo sąlygas pradedančiam darbinę veiklą jaunimui“. Šį atsakymo variantą pasirinko 34,8 % apklaustųjų. Bendras ekonominis šalies kontekstas (atsakymo variantas „Gerinti ekonominę šalies situaciją, kurti daugiau patrauklių darbo vietų“) pasirodė svarbus 19,5 % apklausos dalyvių, o siūlymas atidėti

¹ Sociologinė apklausa atlikta 2006–2007 m., vykdamas projektą „Jaunimo šitvirtinimo Lietuvos darbo rinkoje galimybių tobulinimas“. Apklausoje dalyvavo 358 įvairių Lietuvos mokyklų, suteikiančių aukštąjį universitetinį bei neuniversitetinį išsilavinimą, paskutiniųjų kursų studentai.



9 pav. Būsto įsigijimo sąlygų vertinimas (sociologinės apklausos duomenys, 2006–2007 m., %)

Fig. 9. The Assessment of Home Purchase Conditions (Data Of Sociological Survey, year 2006–2007, %)

paskolos grąžinimą pradedančiam darbinę veiklą jaunimui buvo svarbus tik 14,6 % jaunų respondentų.

Išsiskyrė respondentų nuomonės dėl kreditavimo sistemos daromo poveikio jaunimo padėčiai šalies darbo rinkoje. Pusė apklausos dalyvių sutinka su teiginiu, kad dauguma jaunų žmonių siekia kuo greičiau pradėti darbinę veiklą, kad galėtų paimti būsto kreditą. Taip pat apie pusė apklaustųjų (46,7 %) pritartę nuomonei, kad dauguma jaunų žmonių iš karto siekia didelių atlyginimų, nes nori gauti būsto kreditą. Beveik vienodas asmenų skaičius pareiškė pritarimą viena kitai prieštaraujančioms nuostatomis: 39,1 % respondentų pasirinko atsakymo variantą „Paėmę būsto kreditą jauni asmenys dažniau keičia darbą ieškodami pelningesnio“ ir 37 % pritaria teiginiui „Paėmę būsto kreditą jauni asmenys rečiau rizikuoja keisti darbą bijodami prarasti stabilias pajamas“.

Vertinant kreditavimo sistemos poveikį jaunimo migracinėms nuostatomis, šiek tiek daugiau respondentų nepitaria nuomonei, kad paėmę būsto kreditą jauni asmenys dažniau vyksta dirbti į užsienį – 36,3 %. Su teiginiu „Paėmę būsto kreditą jauni asmenys rečiau vyksta dirbti į užsienį“ nesutiko 32,6 %. Atitinkamai skiriasi ir pritariančių šiems teiginiams asmenų skaičius – apklaustieji rečiau rinkosi nuomonę dėl aktyvesnio išvykimo į užsienį ir dažniau pritarė nuomonei, kad būsto kredito paėmimas šiek tiek sulauko jaunimą nuo emigracijos į kitas šalis.

7. Išvados

Apibendrinus kitų valstybių patirtį tiek būsto finansavimo, tiek aprūpinimo būstu srityje ir išanalizavus Lietuvos situaciją, galima daryti tokias išvadas:

1. Lietuvoje vyrauja depozitais grįsta būsto finansavimo sistema, nors prieš šešerius metus buvo įsteigta specializuota įmonė – būsto bankas, o vėliau ir patys bankai pradėjo leisti hipotekines obligacijas bei taikyti gyvybės draudimą kartu su paskolomis būstui.

2. Šiuo metu siūlomos bankų sąlygos būsto kreditavimui Lietuvoje yra labai palankios klientų atžvilgiu (40 metų paskolos terminas, mažiausia tarp kaimyninių šalių banko palūkanų marža būsto paskoloms).
3. Lietuva, kaip ir kitos ES valstybės, netaiko ypatingų sąlygų, nukreiptų į tikslinę jaunimo grupę, o priskiria juos prie mažas pajamas gaunančių gyventojų.
4. Pagal gyvenamąjį fondą, tenkantį vienam gyventojui, ir paskolų privačiam sektoriui santykį su BVP procentais, būsto rinka ir būsto kreditavimas Lietuvoje turi plėtros perspektyvas, tačiau egzistuojantys statybos mastai (net jei visas naujas pastatytas būstas būtų nukreiptas jaunimo apsirūpinimo būstu problemai spręsti) galėtų patenkinti tik jaunų šeimų, įtrauktų į sąrašus išsinuomoti savivaldybių gyvenamąsias patalpas.
5. Nuo 1998 m. 97 % būsto Lietuvoje privačios nuosavybės teise priklauso gyventojams ir tik iki 3 % būsto priklauso valstybei ar savivaldybėms. Jaunų šeimų, stovinčių eilėse socialiniam būstui išsinuomoti, nuolat daugėja, o jaunų šeimų, kurioms išnuomos savivaldybių gyvenamosios patalpos, per paskutinius ketverius metus mažėja.
6. Jaunų šeimų, kurioms išnuomos savivaldybių gyvenamosios patalpos, skaičiaus mažėjimą lėmė atitinkami įstatymų pakeitimai 2003 m. valstybės remiamais būsto kreditams (numatyti apribojimai remiamų šeimų pajamoms, turtui ir išigyjamam remtinam būstui), ir tuo pat metu keleriopai išaugusios nekilnojamojo turto kainos bei atlyginimų didėjimas.
7. Pagal vidutinių metinių pajamų ir vidutinių butų kainų gyvenamuosiuose rajonuose santykį Lietuva užima žemiausią poziciją tarp ES šalių, kadangi būsto kainų didėjimas pastaraisiais metais gerokai lenkia atlyginimų didėjimą analogišku laikotarpiu.
8. Tyrimo duomenimis nustatyta, kad daugiau negu pusė respondentų neigiamai vertina būsto įsigijimo sąlygas šalyje. Apklaustųjų manymu, pirmiausia turėtų būti didinamas gyventojų darbo užmokestis, suteikiamos palankesnės kredito išdavimo sąlygos pradedančiam darbinę veiklą jaunimui.
9. Tyrimo metu išsiskyrė respondentų nuomonės dėl kreditavimo sistemos daromo poveikio jaunimo padėčiai darbo rinkoje. Pusė apklausos dalyvių sutinka su teiginiu, jog dauguma jaunų žmonių siekia kuo greičiau pradėti darbinę veiklą, kad galėtų paimti būsto kreditą. Taip pat beveik pusė apklaustųjų pritartę nuomonei, kad dauguma jaunų žmonių iš karto siekia didelių atlyginimų, nes nori gauti būsto kreditą. Apklaustieji dažniau pritarė nuomonei, kad paimtas būsto kreditas šiek tiek sulauko jaunimą nuo emigracijos į kitas šalis.

10. Siekdama skatinti jaunimą įsitvirtinti Lietuvos darbo rinkoje Vyriausybė turėtų plėsti socialinio būsto fondą, didindama jo dalį bendroje būsto pasiūloje, remiamą plotą vienam gyventojui, gerinti socialinio būsto kokybę ir padidinti socialinio būsto nuomininko turtui bei pajamoms nustatytus limitus, atsižvelgiant į nekilnojamojo turto kainų ir atlyginimų augimą.
11. Ateityje Vyriausybė galėtų remti darbdavius, finansuojančius tarnybinio (įmonėms priklausančio) būsto statybą, pavyzdžiui, suteikti tam tikrą Vyriausybės ar savivaldybių paramą (gali būti garantijų pavidalu), pritaikyti pelno mokesčio lengvatą ar pan.

Literatūra

- Europos urbanistikos chartija. Europos spaudos taryba.* 1997. Vilnius: Urbanistikos institutas. 112 p.
- Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės* [žiūrėta 2007-08-05]. Prieiga per internetą: <<http://www.stat.gov.lt>>.
- Lietuvių emigracija: problema ir galimi sprendimo būdai.* 2005. Vilnius: Pilietinės visuomenės institutas. Prieiga per internetą: <<http://www.civitas.lt/files>>.
- Peridy, N. J. 2006. Welfare Magnets, Border Effects or Policy Regulations: What Determinants Drive Migration Flows into EU? *Global Economy Journal* 6(4).
- Matiušaitytė, R. 2003. Darbo jėgos migracija Europos Sąjungoje ir Lietuvoje, *Ekonomika* 63.
- Kasnauskienė, G. 2006. *Demografijos pagrindai.* Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla. 303 p.
- Misiūnas, A.; Bratčikovienė, N. 2006. Migracijos tendencijos, *Lietuvos statistikos darbai* 2(45): 6–15.
- Sipavičienė, A. 2006. *Tarptautinė migracija Lietuvoje: modelio kaita ir situacijos analizė.* Vilnius. 44 p.
- Kazlauskienė, A. 2006. *Protų nutekėjimo priežastys ir tendencijos: Lietuvos atvejis: daktaro disertacijos santrauka.* Kaunas.
- Housing finance system for countries in transition. Principles and examples.* 2005. Economic commission for Europe/United Nations, New York and Geneva. 94 p.
- Guidelines on Social Housing, Principles and Examples.* 2006. United Nations, New York and Geneva. 109 p.
- Kemp, P. A.; Ruggs, J. 2001. Young People, Housing Benefit and Risk Society, *Social Policy and Administration* 35(6): 688–700.
- Statyba ir architektūra.* 2003 m. balandis, 4: 18–19.
- Tempus, M. M. 2005. Housing Finance Models and Standards in the Republic of Croatia, *Housing Finance International*, 49–58.
- Galiniene, B. 2007. *Lietuvio būstas: nedidelis, bet nuosavas* [žiūrėta 2007-06-03]. Prieiga per internetą: <<http://www.delfi.lt/news/economy/business/article.php?id=12539155>>.
- AB DnB NORD. *Baltic Rim Economies: Growth and Constraints.* 2007. Prieiga per internetą: <http://www.nordlb.lt/files/Ataskaitos/bre_2007_lt.pdf>.
- Lietuvos bankas [žiūrėta 2007-04-03]. Prieiga per internetą: <http://www.lb.lt/istaigos/veikla2006_2.htm>.
- AB DnBNord. 2006. *Lietuvos ekonomikos perspektyvos* [žiūrėta 2007-06-15]. Prieiga per internetą: <<http://www.nordlb.lt/files/LEP.pdf>>.
- AB Bankas Snoras [žiūrėta 2007-07-12]. Prieiga per internetą: <<http://www.snoras.com/lt/private/loans>>.
- RE&SOLUTIONS. *Gyvenamojo nekilnojamojo turto apžvalga, 2006 III ketvirtis* [žiūrėta 2007-08-02]. Prieiga per internetą: <http://www.resolution.lt/repository/research/gyv_rinka%2007IIIKetr.LT.pdf>.
- OBERHAUS. *Nekilnojamojo turto kainos Lietuvoje/2007* [žiūrėta 2007-08-08]. Prieiga per internetą: <[http://www.oberhaus.lt/files/NT%20kainos%202007%20birzelis\(1\).pdf](http://www.oberhaus.lt/files/NT%20kainos%202007%20birzelis(1).pdf)>.
- Lietuvos Respublikos Vyriausybė, 2003. Nutarimas Nr. 670, 2003 m. gegužės 28 d. „Valstybės remiamų būsto kreditų teikimo tvarka“, *Valstybės žinios*, 51–2345.

Daiva JUREVIČIENĖ. Doctor of Social Sciences, Associate Professor of Department of Finance Engineering, Business Management Faculty, Vilnius Gediminas Technical University. Research interests: personal finance management, investments, banking, and risk management.

Laima OKUNEVIČIŪTĖ NEVERAUSKIENĖ. Doctor of Social Sciences, Lecturer of Department of Social Economy and Management, Business Management Faculty, Vilnius Gediminas Technical University. Research interests: social economy, social policy, labor market, youth labor market.