

Būsto politika regionų gyvybingumui: koks naujos strateginės darbotvarkės poreikis?

Aplinkos ministras
Simonas Gentvilas

2024 m. rugsėjo 18 d.

Būsto prieinamumo iššūkiai ir socialiniai-ekonominiai padariniai Europoje

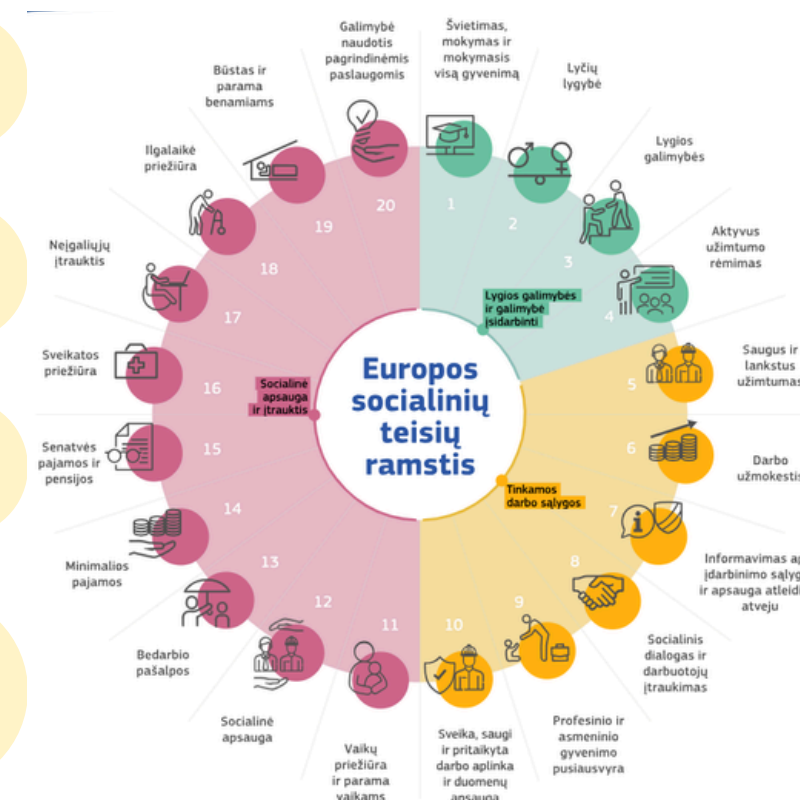


11 DARNŪS MIESTAI
IR BENDRUOMENĖS



- **Būsto krizės gilėjimas Europoje** – sparti urbanizacija, migracija, pandemija, karas Ukrainoje, aukštos energijos kainos ir infliacija
- Didelės būsto kainos poveikis gyventojams – **10,4 proc. ES miestų gyventojų gyvena namų ūkiuose**, kurių bendros išlaidos būstui sudaro daugiau kaip **40 proc.** turimų pajamų
- Nuomos rinkos **įperkamus ypač mažas**: ketvirtadalis nuomininkų patiria perteklinę finansinę naštą

- **Žmonių teisė į prieinamą ir sveiką būstą**
- **Vietos ir regionų valdžios atsakomybė**
- **Neigiamas ekonominis poveikis**
- **Tikslingo reguliavimo ir viešojo intereso gynimo poreikis**



The Geneva UN Charter on Sustainable Housing

Ensure access to decent, adequate, affordable and healthy housing for all



Būsto politikos svarba Lietuvoje



Kainos auga sparčiau nei pajamos

Būsto kainos Lietuvoje nuo 2020 m. augo 17,6% kasmet



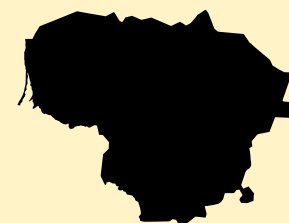
Prastėja būsto įperkamumo rodikliai

2021-2022 m. būsto įperkamumo rodikliai suprastėjo iki vienu žemiausių per paskutinius 5 m.



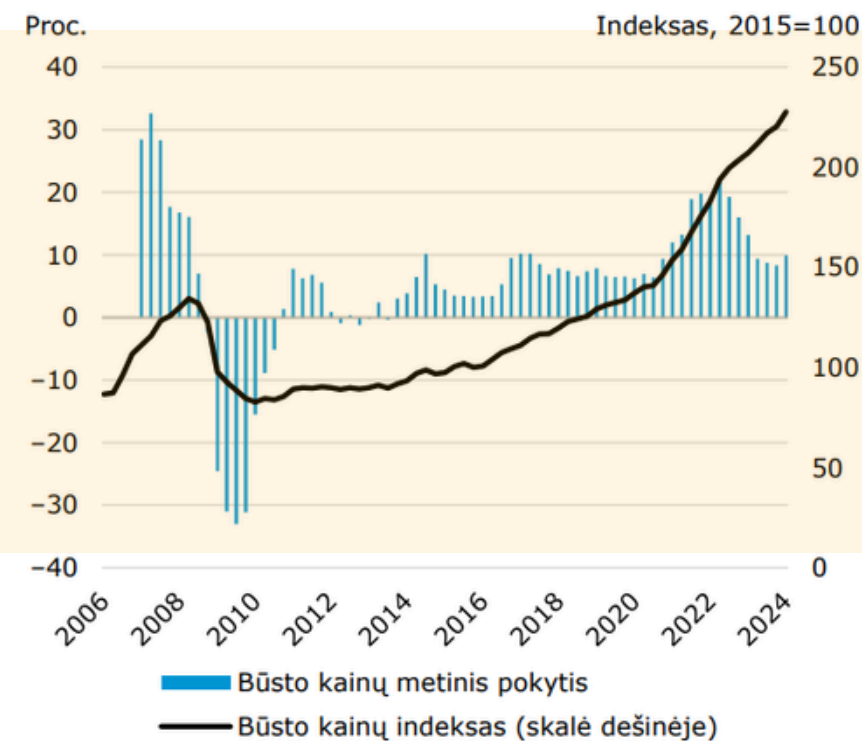
Nuomos rinkos įperkamumas ypač mažas

Ketvirtadalis nuomininkų patiria perteklinę finansinę naštą



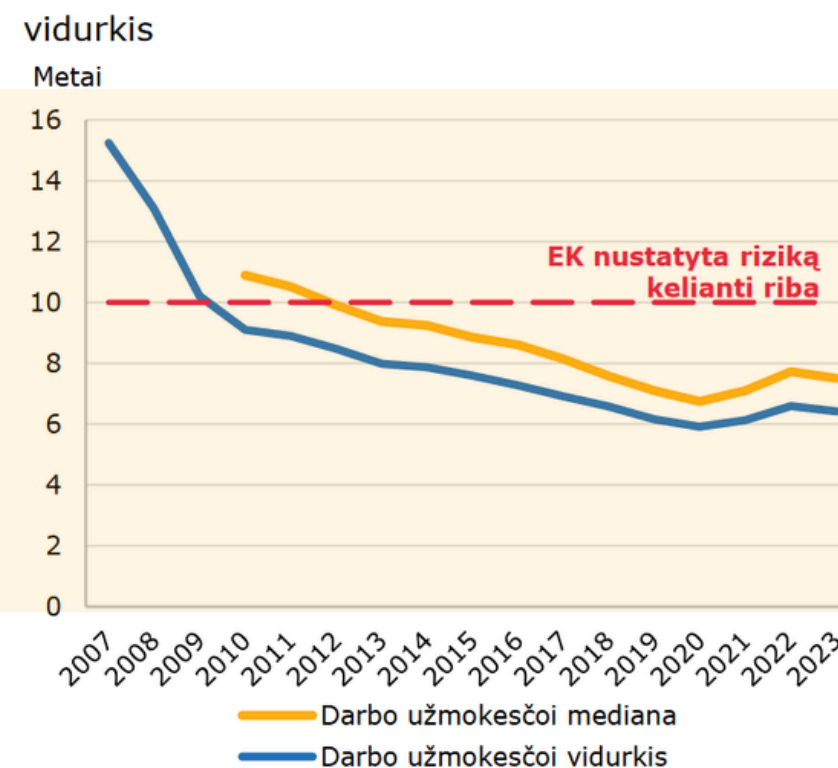
Maži savivaldybių pajėgumai, jų pareigų neatlikimas

Būsto kainos Lietuvoje



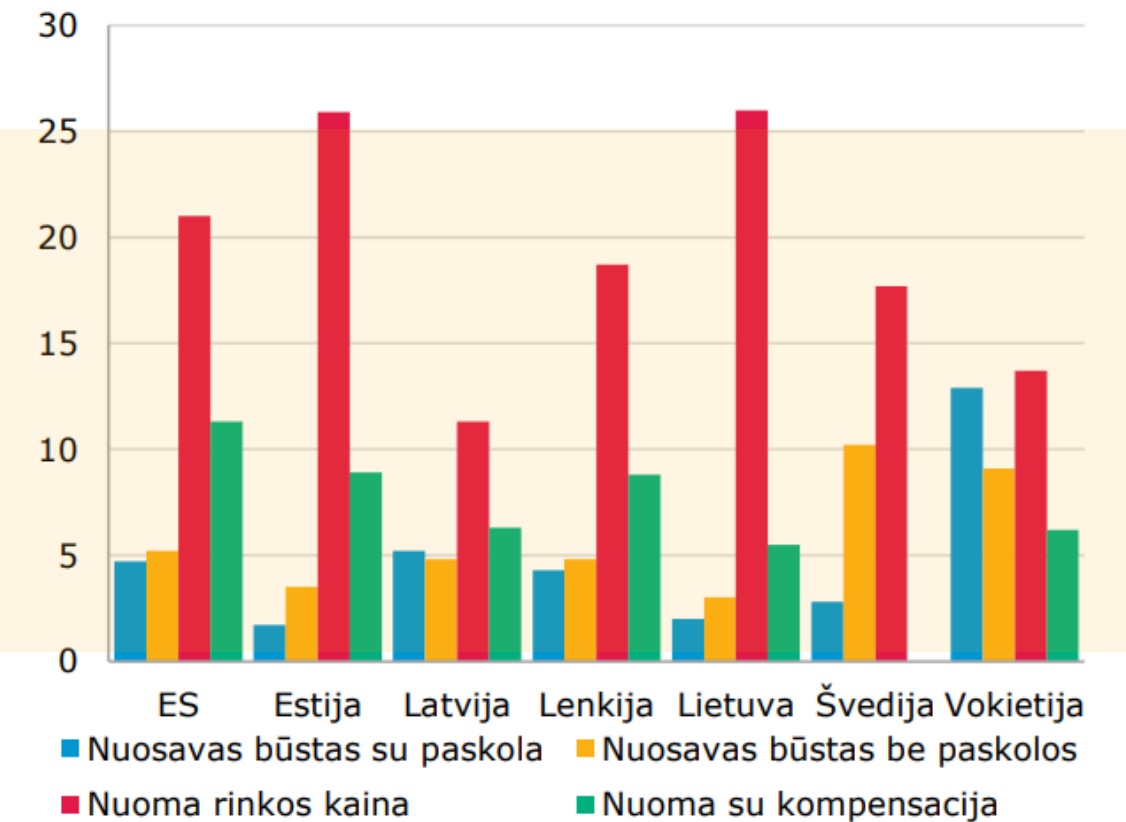
Šaltinis: VDA.

Kainų ir pajamų santykio mediana ir



Šaltinis: VDA, UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Proc.



Šaltinis: Eurostatas.

EBPO rekomendacijos Lietuvai



Būsto prieinamumo klausimus spręsti strateginiu lygmeniu ir sutelktai, formuoti į pasiūlą kreipiamą politiką

centralizuotas būsto politikos formavimas
integruota ir tarpsektorinė būsto strategija
paramos schemos
duomenimis grįsti sprendimai



Stiprinti savivaldybių kaip būsto prieinamumo politikos įgyvendintojų technines ir finansines galias

fiskalinio, gebėjimų atotrūkio šalinimas
strateginis viešųjų išteklių naudojimas

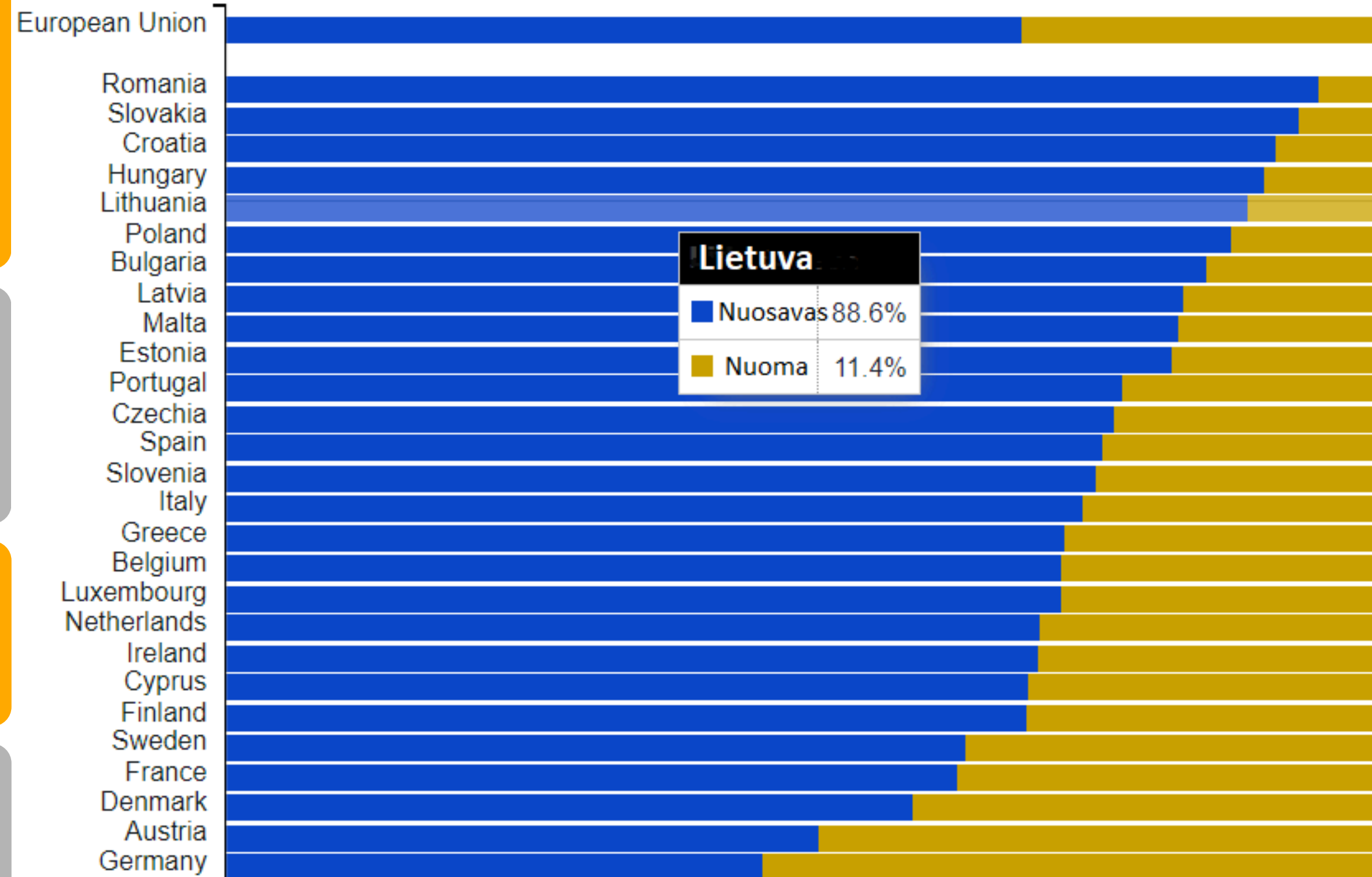


Didinti investicijas į būsto prieinamumo gerinimą

finansavimo mechanizmai būsto fondo plėtrai ir kokybės gerinimui (ES fondai, PPP)



Būsto politikos priemonės orientuoti ne į būsto nuosavybės skatinimą, o į kokybiško būsto prieinamumo užtikrinimą, derinant socialinį bei savivaldybės būstą ir efektyvinant privačios nuomos rinkos veikimą



Būsto prieinamumo gerinimo priemonės, kurias rekomenduoja Europos regionų komitetas



Didinti būsto paskirties keitimą ir panaudojimą



Laisvų nekilnojamojo turto objektų pavertimas būstais

Esamų tuščių būsto pajėgumų didinimas per pagalbos centrus ir savivaldybių administravimo įmones

Parama žmonėms, kuriems reikia būsto ir įvairios garantijos būsto savininkams

Nuomos mokesčio kontrolė



Laikina priemonė kontroliuoti spartų nuomos kainų kilimą (pvz. leisti kelti kainas, kai būstas renovuotas)

Kelių kartų ir jaunų specialistų bendruomenės



Skatinti kartu gyvenančius vyresnio amžiaus žmones ir jaunus profesionalus

Bendro būsto projektai tvaresni aplinkosaugos požiūriu

Infrastruktūros ir rinkos reguliavimas



Viešųjų paskolų ir paskolų garantijos jaunimui būsto įsigijimui mažose savivaldybėse

Skaitmeninių platformų poveikio nekilnojamojo turto rinkoms reguliavimas

Būsto politikos struktūra Lietuvoje





Būsto prieinamumo gerinimo kryptys

Nauji įgaliojimai savivaldybėms – būsto politikos įgyvendinimas



Savivaldybės kaip pagrindinės būsto politikos vykdytojos



Pasirengti ir vykdyti penkerių metų būsto prieinamumo veiklos planus (tikslas – 500 socialinių butų kasmet)



Sukurti naujas savivaldybėms pavaldžias būsto agentūras (projektavimas, statyba, valdymas)



Savivaldybės – aktyvios rinkos dalyvės



Tiesiogiai investuoja į būsto projektus, savivaldybės žemė būsto statybai



Teikia subsidijas ir finansinę paramą vystytojams įsipareigojant statyti prieinamus būstus



Municipalinio būsto fondo kūrimas ir plėtra



Plėtra per viešojo ir privataus sektorių partnerystes (PPP)



Sudaryti PPP sutartis su vystytojais (30 proc. naujų projektų socialiniam/municipaliniam būstui)



Didinti ES fondų ir vietinio biudžeto finansavimo galimybes savivaldybių būsto plėtrai (savivaldybės fondas kaip pradinis kapitalas privačių investicijų pritraukimui, apleistų teritorijų ar pastatų perdavimas vystytojams)



Nemokama žemė už prieinamo būsto statybas

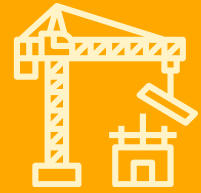


Programų, suteikiančių nemokamą žemę municipalinio būsto statyboms su fiksuota kaina, rengimas ir įgyvendinimas



Nustatyti reikalavimai kokybei ir energijos efektyvumui

Privačios nuomos rinkos augimas ir reguliavimas



Skatinimas statyti nuomojamą būstą



Mokestinės lengvatos nuomojamų būstų statytojams pagal savivaldybės sąlygas (pvz. 15 metų)



Numatyta savivaldybių teisė įsigyti privačiai statomų nuomojamų būstų už fiksuotą kainą



Nuomininko teisių apsauga ir nuomos rinkos reguliavimas



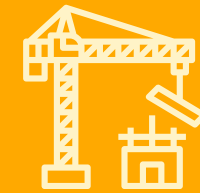
Civilinio kodekso pataisos dėl nuomos sutarčių privalomo registravimo



Centralizuotos nuomos ginčų sprendimo tarnybos/komisijos steigimas (veikla finansuojama iš nuomotojo įmokų)



Pigesnio privataus būsto pasiūla ir mažesnė savikaina



Lengvatinis PVM būsto statybai



9 proc. lengvatinis PVM tarifas būsto statybai su pilna apdaila, renovacijai



Mažesnis PVM energinį efektyvumą mažinančioms priemonėms (medžiagoms, technologijoms)



Valstybinės paskolų garantijos ir subsidijos



Valstybinis garantijų fondas, užtikrinantis iki 20 proc. paskolos sumos pirmo būsto pirkėjams



5 metų palūkanų subsidija paskolai

Būsto politikos siektinas rezultatas



Bendros išlaidos būstui sudarytų ne daugiau kaip 30% pajamų



Geresnė gyvenimo kokybė ir socialinė integracija

10 tūkst.



tiek naujų prieinamų būstų per 5 metus

Iki 20 proc.



tiek naujiems pirkėjams sumažinta būsto kaina

Iki 50 proc.



mažiau nuomos ginčų per pirmus 3 metus

30 proc.



mažesnės energijos sąnaudos naujuose būstuose

6000



tiek naujų darbo vietų statybos sektoriuje

50 proc.



didesnė savivaldybių finansinė nepriklausomybė

Būsto politika regionų gyvybingumui: koks naujos strateginės darbotvarkės poreikis?

Aplinkos ministras
Simonas Gentvilas

2024 m. rugsėjo 18 d.