

ESPON



Co-funded by
the European Union
Interreg

EUROPOS MOKSLINIŲ TYRIMŲ PROJEKTAS //

HOUSE4ALL: Visiems prieinamas įperkamas ir kokybiškas būstas

*(angl. HOUSE4ALL: Access to Affordable and Quality
Housing for All People)*

Europos būsto politikos kompendiumas

Lietuvos atvejo analizė // 2025 m. lapkričio mėn.

Šis Europos mokslinių tyrimų projektas atliktas pagal ESPON 2030 bendradarbiavimo programą, iš dalies finansuojamą Europos regioninės plėtros fondo.

ESPON ETBG – (*Europos teritorijų planavimo stebėjimo tinklo (toliau – ESPON) Europos teritorinio bendradarbiavimo grupės (toliau – ETBG), angl. European Spatial Planning Observation Network (ESPON) European Grouping on Territorial Cooperation (EGTC)*) vienintelis ESPON 2030 bendradarbiavimo programos paramos gavėjas. Vienintelį programos veiksmą įgyvendina ESPON ETBG, o jį bendrai finansuoja Europos regioninės plėtros fondas, ES valstybės narės ir valstybės partnerės – Islandija, Lichtenšteinas, Norvegija ir Šveicarija.

Informacija, pateikiama šioje ataskaitoje nebūtinai atspindi ESPON 2030 Stebėsenos komiteto narių nuomonę.

ESPON ETBG koordinatoriai:

Sandra Di Biaggio, Caroline Clause, Martin Gauk, Nikos Lampropoulos, Nicolas Rossignol

Autoriai:

Franziska Sielker, Selim Banabak, Marlene Gerhalter, Luke Juday, Barbara Demeterova (TU Wien)
Alice Pittini, Dara Turnbull, Johanne Philippe (Housing Europe)
Hanna Szemző, József Hegedüs, Kata Kepes, Nora Teller, Zsuzsa Földi, Eszter Somogyi, Bence Örkény, Lea Kószeghy, Justyna Orchowska (Metropolitan Research Institute)
Massimo Bricocoli, Emanuele Belotti (Politecnico di Milano)
Johanna Lilius, Elli-Noora Rautio (Aalto University)
Sandra Spule, Maria Toptsidou, Jean Claude Zeimet (Spatial Foresight)
Efrain Larrea (MCrit)
Luis Falcon (InAtlas)

Informacijos apie ESPON ir jo projektus galite rasti adresu www.espon.eu.

Svetainėje galima atsisiųsti ir peržiūrėti naujausius dokumentus, parengtus pagal užbaigtus ir vykdomus ESPON projektus.

ISBN: 978-2-919839-27-8

© ESPON 2030

Maketavimas ir grafinis dizainas: „BGRAPHIC“, Danija

Spausdinti, atgaminti ar cituoti leidžiama, nurodžius šaltinį ir nusiųntus kopiją ESPON ETBG Liuksemburge.

Susisiekti: info@espon.eu

EUROPOS MOKSLINIŲ TYRIMŲ PROJEKTAS //**HOUSE4ALL: Visiems
prieinamas įperkamas ir
kokybiškas būstas**

*(angl. HOUSE4ALL: Access to Affordable and
Quality Housing for All People)*

Europos būsto politikos kompendiumas

Lietuvos atvejo analizė // 2025 m. lapkričio mėn.

Atsakomybės apribojimas

Šis dokumentas yra galutinė ataskaita.

Jame pateikiama informacija gali būti keičiama ir neįpareigoja ESPON ETBG ir šalių, dalyvaujančių ESPON 2030 bendradarbiavimo programoje.

Galutinė ataskaitos versija bus paskelbta, kai tik ji bus patvirtinta.

Įvadas

Turinys

Kompendiumo naudojimo gairės.....	7
1 Įvadas. Naujos tendencijos būsto politikoje.....	9
2 Būstas: nauja politikos sritis Europos Sąjungoje	10
2.1 Būsto politika ir jos sąsajos su kitomis politikos sritimis.....	10
2.2 Būsto politika ir Europos Sąjunga	11
3 Būsto nuosavybės struktūra Europoje	14
4 Esminių sąvokų apibrėžimas ir jų supratimas	17
4.1 Socialinis ir prieinamas būstas.....	17
4.2 Kokybiškas ir tinkamas būstas	18
4.3 Socialiai pažeidžiamos grupės ir benamystė	19
5 Būsto valdymas.....	21
6 Pastaba apie duomenų rinkimą.....	23
6.1 Lentelėse pateikiami būsto politikos duomenys.....	23
6.2 Kiekybiniai būsto duomenys	23
6.3 Duomenų rinkimo, nagrinėjimo ir patvirtinimo procesas.....	25
Šaltiniai	26
Lietuva	30

Lentelių, paveikslų ir langelių sąrašas

Lentelių sąrašas

1 lentelė. Gyventojų grupės, kurios būsto politikos kontekste laikomos pažeidžiamomis.....	19
2 lentelė. HOUSE4ALL kompendiumui parengti rodikliai, gauti remiantis COFOG duomenimis.....	24

Paveikslų sąrašas

1 pav. Nuosavybės struktūra.....	14
2 pav. Socialinio nuomojamo būsto pasiskirstymas.....	15
3 pav. Būstai, kuriuose gyvena nuolatiniai gyventojai, ir būstai, kuriuose jų nėra.....	16

Langelių sąrašas

1 langelis. Su būsto rinkomis ir politika susijusios politikos sritys.....	10
--	----

Kompendiumo naudojimo gairės

Šis Europos būsto politikos kompendiumas parengtas vykdant ESPON Europos tyrimą „HOUSE4ALL: prieinamas ir kokybiškas būstas visiems“, sutrumpintai vadinamą HOUSE4ALL. Šio kompendiumo tikslas – pateikti išsamią ir lyginamąją būsto politikos įgyvendinimo visoje ESPON erdvėje apžvalgą. Taigi, šiame kompendiume:

- atsižvelgiama į platų rodiklių spektrą, atspindintį Europos teritorijų įvairovę bei jų ypatumus būsto rinkų ir politikos srityse,
- nagrinėjama ir apžvelgiama dabartinė Europos viešoji politika, susijusi su prieinamu ir kokybišku būstu,
- pateikiama informacija, padedanti suprasti, kaip šios viešosios politikos kryptys koordinuojamos įvairiais geografiniais lygmenimis skirtingose šalyse, taip pat paaiškinama, kaip būsto politika integruojama į įvairias politikos sritis, įskaitant teritorijų planavimo ir teritorinės plėtros politiką,
- apžvelgiamos politikos iniciatyvos atskirose šalyse,
- apžvelgiamos skirtingos nacionalinės socialinio, prieinamo ir kokybiško būsto sampratos.

Šio Europos būsto politikos kompendiumo branduolį sudaro 38 šalių aprašymai (31 ESPON narė + 7 kitos Europos šalys)¹. Juose apibūdinamos ir apibendrinamos nacionalinės būsto sistemos, pateikiant pagrindinius statistinius duomenis, sąvokas ir apibrėžimus, politikos kryptis bei valdymo struktūras.

Kiekvienos šalies aprašymo pradžioje pateikiami tiek statistiniai duomenys, tiek lentelės, kuriose išdėstyta pagrindinė kiekybinė ir kokybinė informacija apie būsto sistemas ir politiką ESPON erdvės šalyse. Statistiniai duomenys suskirstyti į keturias kategorijas:

1. su būstu susijusios valstybės išlaidos,
2. nuosavybės struktūra,
3. būsto kainų ir pajamų kaita, ir
4. subjektyvūs būsto prieinamumo rodikliai.

Tuo tarpu šalių aprašų lentelėse pateikiama:

5. pagrindiniai duomenys,
6. svarbiausios sąvokos ir apibrėžtys, susijusios su kokybišku ir įperkamu būstu,
7. kompetencijų pasiskirstymas skirtingais valdžios lygmenimis,
8. įvairių politikos sričių koordinavimas,
9. kokybiško ir įperkamo būsto politikos priemonės, ir
10. šalies apžvalga, atspindinti svarbiausius jos bruožus.

Šalių aprašymai leidžia visapusiškai susipažinti su Europos būsto politikos padėtimi.

1. Šiame dokumente pateikta tik Lietuvos analizė. Kitų šalių analizės pateiktos originaliame kompendiumo dokumente: *European Research Project. Access to affordable and quality housing for all people. European Compendium of Housing Policies*. <https://www.espon.eu/sites/default/files/2025-11/european-compendium-of-housing-policies.pdf>

Pagrindinės išvados

- **Būsto prieinamumo krizė skatina naujos būsto politikos formavimąsi** — daugelyje Europos šalių būsto išlaidų augimas lenkia pajamų augimą, o tai ypač smarkiai jaučia nuomininkai. Ši tendencija atgaivino politinį ir institucinį požiūrį į iniciatyvią būsto politiką.
- **Būsto politika tampa prioritetu ES darbotvarkėje** — ES įtakoja būsto politiką taikydama reguliavimo priemones (pvz., energetikos direktyvas), skirdama finansavimą (pvz., EGADP – Ekonomikos gaivinimo ir atsparumo didinimo priemonė (angl. *Recovery and Resilience Facility, RRF*), ERPF – Europos regioninės plėtros fondas (angl. *European Regional Development Fund, ERDF*)) ir įgyvendindama tokias iniciatyvas kaip „Pastatų atnaujinimo (modernizavimo) banga“ (angl. *Renovation Wave*) ir „Prieinamo būsto iniciatyva“ (angl. *Affordable Housing Initiative*), nors formaliai neturi atitinkamų kompetencijų būsto srityje.
- **Nuosavas būstas yra labiausiai paplitusi būsto nuosavybės forma Europoje** – daugumoje Europos šalių, ypač Vidurio ir Rytų Europoje, dėl istorinės privatizacijos, būsto savininkų dalis yra didelė. Visgi tarp jaunesnių ir mažesnes pajamas gaunančių gyventojų grupių, ši tendencija palaipsniui keičiasi.
- **Socialinio ir prieinamo būsto sektorių galimybės yra labai nevienodos** – tokiose šalyse kaip Austrija, Danija ir Nyderlandai išlikę stiprūs socialinio būsto sektoriai. Tuo tarpu daugelyje kitų šalių trūksta aiškių apibrėžimų ar investicijų, todėl šių paslaugų teikimas yra nenuoseklus ar labai ribotas.
- **Pagrindinių būsto sąvokų apibrėžtys nėra suderintos** – tokios sąvokos kaip „socialinis“, „prieinamas“ (angl. *affordable*) ir „tinkamas“ (angl. *adequate*) būstas skirtingose šalyse vartojamos nevienodai, o tai apsunkina politikos strategijų palyginimą ir įgyvendinimą.
- **Būsto prieinamumo problema liečia įvairias pažeidžiamas grupes** – dažniausiai prioritetas teikiamas mažas pajamas gaunančioms šeimoms, romų bendruomenėms, migrantams ir benamiams, nors šių grupių apibrėžtys ir jų atžvilgiu taikomos politikos strategijos smarkiai skiriasi.
- **Valdymo struktūros yra įvairios, tačiau dažnai nevieningos** – kai kuriose šalyse (pvz., Graikijoje, Portugalijoje) veikia centralizuotos sistemos, o kitos šalys remiasi decentralizuotomis arba daugiapakopėmis sistemomis, kurių suderinamumas ir veiksmingumas skiriasi.
- **Energetikos ir būsto politika tampa vis labiau neatsiejamos** – „Europos žaliasis kursas“ (angl. *The European Green Deal*), „Pastatų atnaujinimo (modernizavimo) banga“ ir atnaujintos direktyvos, tokios kaip Pastatų energinio naudingumo direktyva (angl. *Energy Performance of Buildings Directive*, toliau – EPBD) ir Energijos vartojimo efektyvumo direktyva (angl. *Energy Efficiency Directive*, toliau – EED), įtraukia būsto klausimus į ES klimato ir energetikos strategijas, siekiant spręsti energijos nepritekliaus problemą ir gerinti pastatų energinį naudingumą visoje Europoje.
- **Neužimti būstai ir nepakankamas jų išnaudojimas tampa vis didesniu politiniu rūpesčiu** – nepaisant būsto stygiaus, daugelis šalių praneša apie didelį neužimtų būstų skaičių – dažnai dėl turimo antro būsto, mažėjančio gyventojų skaičiaus ar investicinio nekilnojamojo turto – todėl vėl atsiranda susidomėjimas pakartotinio naudojimo ir spekuliacijų prevencijos politika.
- **Neformalios gyvenvietės ir prasta būsto kokybė yra didelės problemos kai kuriose Europos dalyse**, ypač Rytų Europoje ir Vakarų Balkanuose, kur neoficialus būstas, perpildymas ir pagrindinės infrastruktūros trūkumas tebėra pagrindinės kliūtys, trukdančios užtikrinti visiems prieinamą būstą.

Svarbu pripažinti, kad būsto sistemos yra sudėtingos, o būsto srities rezultatus lemia daugelis politikos sričių (žr. 2.1 poskyrį). Todėl šiame kompendiume pateikta informacija negali būti laikoma išsamia apžvalga, tačiau ji skirta papildyti tas sritis, kurioms kituose neseniai atliktuose lyginamuosiuose tyrimuose nebuvo skirta daug dėmesio (pvz. BBSR, 2022).

Prieš pateikiant atskirų šalių aprašymus, Europos būsto politikos kompendiume pirmiausia pateikiamas analitinis skyrius, kuriame siekiame apibendrinti bendras tendencijas, išryškėjančias skirtingose šalių politikos sistemose.

Pirmajame skyriuje pateikiamas kompendiumo analitinės dalies įvadas, o antrajame skyriuje aptariamas Europos Sąjungos, kaip naujo, bet svarbaus būsto politikos dalyvio, vaidmuo. Trečiajame skyriuje nagrinėjami nuosavybės teisės į būstą modeliai, siekiant suprasti būsto sistemų įvairovę ir taip įvertinti skirtingų intervencinių bei politinių priemonių potencialą. Ketvirtajame skyriuje išdėstytos pagrindinės socialinio ir prieinamo būsto, kokybiško ir tinkamo būsto sąvokos bei apibrėžtys, taip pat nurodytos svarbios pažeidžiamos grupės, siekiant patikslinti būsto politikos diskusijose vartojamų terminų reikšmę. Penktajame skyriuje nagrinėjame būsto valdymo struktūras visoje Europoje, siekdami suprasti, kaip būsto politika yra ir gali būti įgyvendinama skirtingose Europos šalyse. Galiausiai pateikiame duomenų rinkimo proceso ir šalių aprašymuose pateiktų kiekybinių rodiklių apžvalgą.

1 Įvadas. Naujos tendencijos būsto politikoje

Pastaraisiais dešimtmečiais šalys skyrė mažai dėmesio būsto klausimui kaip atskirai problemai platesniu mastu: būstas buvo laikomas vietos valdžios institucijų kompetencijos klausimu ir rinkos veiksnių nulemtu procesu. Konkrečiai Rytų Europoje, po „geležinės uždangos“ (*angl. Iron Curtain*) griuvimo ir Europos Sąjungos plėtros 2004–2007 m., būsto rinkos didžiaja dalimi tapo priklausomos nuo rinkos veiksnių. Panašiai daugelyje Europos šalių nekilnojamojo turto rinkos buvo vertinamos daugiausia atsižvelgiant į rinkos cikliškumą, kai, priklausomai nuo paklausos ir pasiūlos, vyraudavo arba pirkėjams, arba pardavėjams palankios rinkos sąlygos. Tuo pačiu metu, padėčiai dar labiau pasunkėjus dėl 2008–2009 m. finansų krizės, išaugo institucinės investicijos į nekilnojamąjį turtą, nes daugelyje regionų nekilnojamas turtas buvo laikomas saugia investicija, laikytina „betoniniu auksu“ (*angl. concrete gold*). Šis pokytis dažnai nagrinėjamas vartojant terminą „finansializacija“ (*angl. financialization*) (pvz., Aalbers, 2016). Kiti veiksniai, lemiantys būsto kainas arba ribojantys pasiūlos ir paklausos pusiausvyrą, apibendrinti šio projekto galutinėje ataskaitoje (žr. Sielker ir kt., 2025a).

Šalių politika skyrėsi – kai kurios šalys bandė skatinti būsto įsigijimą pasitelkdamos naujas finansines priemones, tačiau visiškai neatsižvelgdamos į finansinį stabilumą; šis modelis galiausiai pasirodė esąs netvarus, kai 2008 m. ištiko pasaulinė finansinė krizė. Tuo tarpu daugelis šalių, siekdamos tų pačių tikslų, skubėjo masiškai privatizuoti esamus socialinio būsto objektus. Ir vėlgi, nors ši strategija buvo nevienodai sėkminga didinant nuosavo būsto įsigijimo rodiklius, dėl jos regioninės valdžios institucijos visoje Europoje neteko galimybių tenkinti pažeidžiamų socialinių grupių būsto poreikius.

Tuo tarpu visame žemyne augančios būsto kainos ir nuomos mokesčiai daugelyje šalių lenkia pajamų augimą. Taigi, dabartinė būsto įperkamumo krizė vėl įtraukė aktyvios būsto politikos klausimą į politinę darbotvarkę.

Esant tokiomis aplinkybėmis, šis Europos būsto politikos kompendiumas skirtas pateikti išsamią ir lyginamąją būsto politikos padėties visoje Europoje apžvalgą. Šio leidinio tikslas nėra išskirti pavienius geriausios praktikos pavyzdžius, o suteikti galimybę palyginti būsto sistemas ir jas formuojančią politiką. Europos kompendiumas turėtų padėti ne tik suvokti būsto sistemų sudėtingumą ir įvairovę, bet ir nustatyti bendrus bruožus, būdingus skirtingoms situacijoms būsto rinkoje, valdymo struktūroms ir intervencijų rūšims. Tokiu būdu siekiama ne tik palyginti, bet ir skatinti keitimąsi patirtimi tarp panašioje padėtyje esančių dalyvių plačiame būsto teikimo sektoriuje.

2 Būstas: nauja politikos sritis Europos Sąjungoje

2.1 Būsto politika ir jos sąsajos su kitomis politikos sritimis

Apibendrintai kalbant, būsto politika reiškia įstatymų, reglamentų, institucinių sistemų ir viešųjų intervencijų visumą, nuo kurios priklauso būsto statyba, tiekimas, paskirstymas, prieinamumas, kaina ir kokybė. Ji apima strategijas, susijusias su būsto įperkamumu, nuosavybės teisių apsauga ir būsto kokybės standartais. Būsto politika įgyvendinama įvairiais valdymo lygmenimis, tradiciškai skirstomais į nacionalinį, regioninį ir vietos lygmenis, tačiau vis dažniau – ir Europos lygmeniu. Būsto politika taip pat susijusi su platesniais socialiniais, ekonominiais ir aplinkosaugos tikslais, tokiais kaip skurdo mažinimas, erdvinis teisingumas, tvarumas, finansinis stabilumas ir ekonominė plėtra. Atitinkamai ji taip pat atspindi platesnes ideologines ir institucines struktūras, apimančias tiek socialinės gerovės, tiek rinkos principais grindžiamus sprendimus. Veiksmingai būsto politikai užtikrinti reikalingos nuoseklios sistemos, patikimi duomenys ir tarpsektorinis koordinavimas, kad būtų galima patenkinti įvairius su būstu susijusius poreikius, pirmiausia socialiai pažeidžiamų gyventojų grupių. Todėl tai yra esminė viešosios politikos sritis, kuriai būdingi platūs socialiniai ir ekonominiai padariniai.

Vis dėlto būsto rinkų raida ir kainos yra tarpusavyje susijusios su daugeliu kitų politikos sričių. 1 langelyje pateikiami politikos sričių, kurios yra glaudžiai susijusios su būsto rinkomis ir politika, pavyzdžiai.

Ši tarpusavyje susijusių politikos sričių visuma visada yra svarbus veiksnys, padedantis paaiškinti regioninius skirtumus. Tuo pačiu metu būsto rinkas veikia tam tikros bendros tendencijos, į kurias šalys bando reaguoti savo būsto politikos strategijomis. Keletas pavyzdžių: spartėjanti urbanizacija, darbo užmokesčio stagnacija, spekuliacijos nekilnojamojo turto rinkoje, būsto fondo finansializacija, nuolat didėjantis vieno ar dviejų asmenų namų ūkių skaičius, statybos apribojimai dėl darbo jėgos ar išteklių trūkumo, prisitaikymo prie klimato kaitos strategijos arba iššūkiai, susiję su nekilnojamojo turto atnaujinimu (modernizavimu) (angl. *renovation*). Taigi, norint suprasti būsto rinkų raidą, reikia žvelgti plačiau nei atskiros politikos sritys.

1 langelis. Su būsto rinkomis ir politika susijusios politikos sritys

Politikos sričių, susijusių su būsto rinkomis ir politika, pavyzdžiai:

Aplinkos apsaugos politikos strategija: aplinkos apsaugos politikos strategija, pavyzdžiui, gamtos apsaugos teritorijų nustatymas, riboja galimybes naujai statybai skirtose teritorijose. Taigi, aplinkosaugos aspektai ir atitinkama politikos strategija formuoja svarbias bendrąsias sąlygas būsto pasiūlai per teritorijų planavimą. Kita vertus, būsto pasiūla ir statyba tiesiogiai įtakoja aplinką dėl išteklių naudojimo statybose, vandens taršos, atliekų susidarymo ir pan. Todėl tvarių medžiagų naudojimas ir pan. gali būti laikomas svarbiu statybos sektoriaus, aplinkos apsaugos politikos ir būsto tiekimo sąsajos tašku. Siekiant apžvelgti literatūrą apie aplinkos apsaugos teisės aktus ir būsto rinką, remiantis Jungtinių Valstijų pavyzdžiu, žr., pvz., Kiel (2005). ES tikslas užtikrinti, kad nebūtų užimami nauji žemės plotai, yra svarbus bendras tikslas, apjungiantis aplinkos politiką ir būsto politiką.

Energetikos politikos strategija: kadangi gyvenamieji pastatai vartoja daug energijos, pvz., šildymui, vėsinimui ar kitoms reikmėms, būsto fondo plėtra laikantis Žaliojo kurso tikslų yra labai svarbus klausimas. Šiuo atveju energetikos politikos strategija orientuota, pavyzdžiui, į gyvenamųjų namų atnaujinimą, o tai turi tiesioginį poveikį būsto kainoms. Pavyzdį, kaip lėšos, skirtos pastatų atnaujinimui, veikia gentrifikacijos procesus, rasite HOUSE4ALL atvejo tyrime „Energetinė gentrifikacija“ (angl. *Energy Gentrification*) (Kährlik et al. 2025).

Socialinė politika: būsto ir socialinė politikos strategija yra glaudžiai susijusios, nes daugelyje šalių būstas yra socialinės gerovės politikos strategijos pagrindas ir esminis gyvenimo kokybės aspektas. Nuo reikalavimų valstybėms užtikrinti tinkamą būstą visiems piliečiams iki paramos socialiniam būstui – socialinės ir būsto politikos sąsajos yra įvairiapusės.

Darbo rinka ir įgūdžiai: būsto užtikrinimas laikomas svarbiu veiksniu, lemiančiu darbo rinkų veikimą ir miestų struktūros funkcionavimą. Maršrutai į darbą yra svarbus veiksnys, lemiantis kiekvienos aglomeracijos veikimą ir rodo tiesioginį ryšį tarp darbo rinkų ir būsto vietos. Dar vienas pavyzdys, iliustruojantis darbo rinkos ir įgūdžių tarpusavyje priklausomybę, yra tai, kad svarbi yra ne tik būsto kokybė, bet ir tinkamo būsto pasiūla už priimtina kainą, siekiant pritraukti darbo jėgą į regioną. Taip pat, norint laiku pastatyti būstą, reikalinga kvalifikuota darbo jėga.

Politikos sričių, susijusių su būsto rinkomis ir politika, pavyzdžiai:

Pinigų politikos strategija: pinigų politikos strategija yra priemonių, skirtų palūkanų normų ir pinigų pasiūlos valdymui, visuma, kuri sudaro pagrindą būsto rinkos dalyvių sprendimams. Būsto paskolų normos ir, plačiąja prasme, skolinimosi išlaidos yra svarbūs veiksniai investuojant į nekilnojamąjį turtą. Bendrai, žemesnės palūkanų normos yra palankesnės būsto plėtrai skatinti ir piliečiams gauti būsto paskolą. Didesnės palūkanų normos didina skolinimosi išlaidas, todėl asmenims tampa brangiau įsigyti būstą. Todėl laikoma, kad pinigų politika daro įtaką būsto rinkos ciklams.

Fiskalinė politikos strategija: fiskalinė politikos strategija, apimanti valstybės išlaidas ir mokesčius, gali stipriai įtakoti būsto rinkas. Ji gali paveikti būsto įperkumą, statybų veiklą ir netgi būsto burbulų susidarymą. Reguluojant mokesčius, taikomus nekilnojamojo turto sandoriams, subsidijas būsto įsigijimui ir vyriausybės investicijas į infrastruktūrą, fiskalinė politikos strategija gali tiek skatinti, tiek stabdyti nekilnojamojo turto sektoriaus plėtrą.

Žemės naudojimo ir teritorijų planavimo politikos strategija: žemės naudojimo ir teritorijų planavimo politikos strategija yra glaudžiai susijusi su būsto sektoriumi, nes ji gali nulemti, kur ir kaip vyksta plėtra. Teritorijų planavimas sudaro teisinį pagrindą, reglamentuojantį, kokio tipo būstai gali būti statomi, ir numato, kur juos galima statyti. Pasitelkiant zonavimo politiką, užstatymo tankio reglamentus, statybos normas, taip pat sektorių politikos strategijas, pavyzdžiui, infrastruktūros planavimą, erdvinio planavimo priemonių ir politikos strategijų priemonių kompleksas nustato bendrąsias gaires, kuriomis vadovaujantis gali vystytis būsto rinka. Tokie planavimo sprendimai taip pat turi tiesioginį poveikį būsto kainoms, nes gali lemti tiek pasiūlos trūkumą, tiek perteklių.

Šiame Europos būsto politikos kompendiume neįmanoma išsamiai išnagrinėti visų šių politikos strategijų sričių kiekvienoje šalyje. Vis dėlto skaitytojui susipažinus su kiekvienos šalies aprašymu, paaiškės visų šių šalių politikos strategijų sričių tarpusavio sąsajos. Tai apima su aplinkos ir energetikos tikslais susijusias subsidijas, pavyzdžiui, energetinio atnaujinimo rėmimo programas, įgyvendinamas keliose posocialistinėse šalyse, tokiose kaip Estija, Latvija, Lietuva ar Slovėnija, taip pat Austrijos šildymo ar pastatų atnaujinimo strategiją. Slovėnijos energetinio atnaujinimo programų analizė pateikta Kepes (2025) tyrime, o jų poveikis būsto įperkamumui ir gyventojų išsikėlimui – „Kährlik ir kt.“ (2025) darbe. Žemės naudojimo nuostatos, skirtos skatinti miestų tankinimą, taip pat gali stipriai įtakoti būsto rinkos raidą. Pavyzdžiui, tiek Šveicarija, tiek Lichtenšteinas yra parengę šių tikslų siekimui skirtas strategijas, o Prancūzija netgi siekia „jokio žemės užėmimo“ (angl. *Zero Net Land Take*) tikslo. Tuo tarpu tokios šalys kaip Vengrija taiko būsto politiką siekdamas demografinių tikslų, pavyzdžiui, Vengrijoje įgyvendinama politikos strategija, skirta teikti specialią paramą daugiavaikėms šeimoms. Ypač svarbu suprasti šių politikos strategijų sričių ir vietos būsto rinkų tarpusavio sąsajas, ypač dabar, kai Europos lygmeniu kuriamos naujos bendrosios sistemos. Kiekviena iš šių politikos strategijų ir sistemų taikoma atsižvelgiant į skirtingą nacionalinį kontekstą ir aplinkybes, todėl jos gali daryti skirtingą poveikį.

2.2 Būsto politika ir Europos Sąjunga

2024 m. Ursula von der Leyen paskyrė pirmąjį istorijoje Energetikos ir būsto komisarą (angl. *Commissioner on Energy and Housing*), Dan Jørgensen. Jis yra atsakingas už pirmojo Europos prieinamo būsto plano parengimą, taip pat už Europos būsto statybos strategijos ir visu Europos lygmeniu veikiančios investicijų platformos sukūrimą.

Nuo jo paskyrimo, Europos lygmeniu formuojasi nauja būsto politikos sritis, apimanti prieinamo būsto iniciatyvą (žr. Europos Komisija 2025a, 2025b) Europos Komisija, n. d.). Siekiant parengti šias iniciatyvas, buvo sudaryta Būsto darbo grupė, kuri savo veiklą pradėjo 2025 m. vasario mėn. Visgi, dar prieš paskiriant šios kadencijos Būsto komisarą, būsto klausimas vis dažniau buvo įtraukiamas į daugelį ES iniciatyvų.

Nors ES neturi tiesioginės įtakos būsto srityje, ji iš esmės įtakoja nacionalinę būsto politiką dviem svarbiais būdais. Pirma, priimdama teisinius sprendimus energetikos, mokesčių, valstybės pagalbos ir konkurencijos teisės srityse, ES formuoja teisinę aplinką, kurioje veikia būsto sistemos. Antra, ES remia su būstu susijusias investicijas, taikydama įvairias finansavimo priemones, nors pati būsto politika nėra priskirta vienai konkrečiai veiklos sričiai. Jei valstybės narės nori naudotis ES teikiamomis investicijomis, jos privalo laikytis ES reikalavimų, kurie daugeliu atvejų turi teigiamą įtaką, pavyzdžiui, energijos vartojimo efektyvumo srityje. Vis dėlto yra atvejų, kai įtaka yra neigiama. Pavyzdžiui, kadangi būsto sektorius ilgą laiką buvo vertinamas iš ekonominės konkurencijos perspektyvos, valstybės pagalbos nuostatos kai kuriose šalyse faktiškai lėmė socialinio būsto sektoriaus smukimą.

Būtent šiomis aplinkybėmis per pastarąjį dešimtmetį įvykę laipsniški pokyčiai lėmė vis didesnę ES vaidmenį būsto srityje. ES pusėje būsto įperkamumo klausimui buvo skirta ne tik daugiau diskusijų, bet ir didesnis politinis dėmesys. Neabejotinai tai paskatino pastarieji įvykiai, pavyzdžiui, visoje Europoje didėjantys ekonominiai ir socialiniai sunkumai, o ypač – su būsto rinka miestuose susijusios problemos, įskaitant dažnai pražūtingas pasekmes, kurias sukelia trumpalaikės nuomos augimas turizmo vietovėse, pakeitė naratyvą. Be to, investicijos į būsto sektorių,

kurios visur prisidėjo prie didžiulio nekilnojamojo turto rinkos kainų augimo, taip pat į politinę darbotvarkę įtraukė būsto įperkamumo klausimą.

2021 m. pradžioje Europos Parlamentas priėmė rezoliuciją „Dėl visų žmonių teisės į tinkamą ir prieinamą būstą“, kurioje raginama valstybės pagalbos nuostatose pateikti platesnę socialinio būsto sąvokos apibrėžtį ir priimti visapusišką ES strategiją, skirtą socialiniam, viešajam, nesegreguotam ir prieinamam būstui (Europos Parlamentas, 2021). Tais pačiais metais, įgyvendinant Europos socialinių teisių ramsčio veiksmų planą, buvo įsteigta Europos platforma kovai su benamyste. Tyrimai pagal LIFE ir „Horizontas“ programas taip pat pradėjo vis daugiau dėmesio skirti su būstu susijusiems įvairiais aspektų klausimams, dažnai siejant juos su prisitaikymo prie klimato kaitos strategijomis, įskaitant galimas neigiamas pasekmes, lemiančias gentifikaciją. 2024 m. Parlamentas įsteigė Specialųjį būsto krizės ES komitetą (angl. *Special Committee on the Housing Crisis in the EU*), kuriam buvo pavesta išanalizuoti būsto trūkumo priežastis, sutelkti dėmesį į ES vaidmenį finansavimo ir reglamentavimo srityse bei rasti sprendimus.

Kaip matyti iš to, kad buvo paskirtas Energetikos ir būsto komisaras, šios dvi politikos sritys, panašu, yra glaudžiai susijusios, o pirmoji turi įtakos ir antrajai. Kaip Europos žaliojo kurso dalis, buvo pradėta įgyvendinti „Pastatų atnaujinimo (modernizavimo) bangos“ strategija, apimanti prieinamo būsto iniciatyvą, kuria siekiama užtikrinti paramą socialiniam ir prieinamam būstui. Be to, iniciatyva „Naujasis europinis bauhausas“ (angl. *New European Bauhaus*), kuri yra viena iš Europos žaliojo kurso ramsčių, užtikrina, kad nauji sprendimai būtų ne tik tvarūs ir estetiški, bet ir įtraukūs, o tai rodo didėjančią orientavimąsi į „teisingą pertvarką“ (angl. *just transition*).

Siekiant įgyvendinti ES tikslus, į „Pasirenkę 55 proc. tikslui“ (angl. *Fit for 55*) paketą buvo įtraukta Energijos vartojimo efektyvumo direktyvos (angl. *Energy Efficiency Directive*, toliau – EED) ir Pastatų energinio naudingumo direktyvos (angl. *Energy Performance of Buildings Directive*, toliau – EPBD) peržiūra. Naujojoje EED buvo pabrėžta dar viena sritis, kurioje energetikos ir būsto politika yra glaudžiai susijusios – energetinio skurdo klausimas. Tai, kad energetinis skurdas tapo esminiu klausimu, iš tiesų yra neatsiejama nuo EED peržiūros, kurios metu ne tik buvo pateikta išsami jo apibrėžtis, bet ir nustatyta prievolė valstybėms narėms suformuoti savo apibrėžtį. Kaip rodo šio kompendiumo šalių aprašymai, tai yra besitęsiantis procesas. Nors rezultatai gali būti įvairūs, juos bent jau bus galima palyginti, ko negalima pasakyti apie kitas apibrėžtis, pavyzdžiui, socialinio būsto, tinkamo būsto ar prieinamo būsto. Kaip rodo šalių aprašymai, daugelis šalių netgi netaiko tokių apibrėžčių.

2024 m. buvo atnaujinta Pastatų energinio naudingumo direktyva, kurios tikslas – iki 2030 m. pagerinti pastatų energijos vartojimo efektyvumą ir užtikrinti ilgalaikeis rezultatus. Tarp pagrindinių direktyvos tikslų yra užtikrinti, kad iki 2030 m. visi nauji pastatai atitiktų nulinės emisijos standartus, o esami pastatai būtų modernizuoti taip, kad iki 2050 m. pasiektų nulinės emisijos statusą. Kiekviena valstybė narė gali nustatyti savo nacionalinę vidutinio pirminės energijos suvartojimo mažinimo trajektoriją ir nuspręsti, kuriems pastatams teikti pirmenybę ir kokias priemones įgyvendinti. Visgi 55 proc. viso energijos suvartojimo sumažinimo turi būti pasiekta atnaujinant mažiausiai efektyvius pastatus. Atnaujinta Pastatų energinio naudingumo direktyvos nuostata įsigalioja 2026 m. gegužės mėn. Kaip matyti iš šalių aprašymų, šios direktyvos ir paskatos atspindi nacionalinėje būsto ir energetikos politikoje, nes direktyvos reikalauja, kad valstybės narės parengtų konkrečias strategijas, ir daro įtaką gyvenamojo būsto fondo atnaujinimo strategijoms.

Be ES politikos rėmų, ES lėšos, skiriamos socialiniam ir prieinamam būstui statyti bei esamų pastatų (įskaitant nuosavo būsto sektorių) energijos vartojimo efektyvumui didinti, padarė didelį poveikį visoje Europoje, nes sudarė sąlygas skirti dideles investicijas būsto sektoriui. Svarbiausios priemonės iki šiol buvo Ekonomikos gaivinimo ir atsparumo didinimo priemonė (angl. *Recovery and Resilience Facility*, toliau – EGADP), taip pat Europos regioninės plėtros fondas (angl. *European Regional Development Fund*, toliau – ERPF) ir Sanglaudos fondas iš Europos struktūrinių ir investicijų fondų (angl. *Cohesion Fund among the European Structural and Investment Funds*, toliau – ESIF). Daugelis šalių aprašymuose išvardytų nacionalinių programų finansuojamos būtent pagal šias priemones. Ateityje Socialinis klimato fondas (angl. *Social Climate Fund*) turėsiantis svarbų vaidmenį beveik kiekvienoje valstybėje narėje, skirtas remti pažeidžiamas šeimas, pritaikant jų būstus prie energetikos pertvarkos.

Svarbu pažymėti, kad ES lėšos, skirtos prieinamo būsto iniciatyvoms ir energinio naudingumo pastato atnaujinimo (modernizavimo) programoms finansuoti, ypač reikšmingos mažiau turtingose valstybėse narėse. Keletas pavyzdžių: Rumunijoje iš EGADP lėšų finansuojami socialinio būsto projektai, skirti pažeidžiamų bendruomenių jaunuoliams, taip pat būsto projektai, skirti švietimo ir sveikatos priežiūros specialistams. Be to, iš EGADP lėšų finansuojami energinio naudingumo pastato atnaujinimo (modernizavimo) projektai Ispanijoje, numatyti šalies Nacionaliniame integruotame energetikos ir klimato plane (angl. *Integrated National Energy and Climate Plan*). ERPF lėšos skiriamos Slovakijos Valstybiniam būsto plėtros fondui (angl. *Slovakia's State Housing Development Fund*), kuris teikia lengvatines paskolas socialinio būsto plėtrai, energinio naudingumo pastato atnaujinimui (modernizavimui) ir netgi asmenims, atitinkantiems tam tikrus reikalavimus ir norintiems įsigyti naują būstą, taip prisidedant

prie prieinamo būsto įsigijimo. Vengrijos atsilikusių gyvenviečių programa (veng. *Felzárkózó Települések Program, FeTe*, angl. *Hungarian Catching-up Settlements Programme*), skirta 300 skurdžiausių Vengrijos gyvenviečių, iš dalies finansuojama Europos socialinio fondo (angl. *European Social Fund*, toliau – ESF) lėšomis. Vis dėlto reikėtų nepamiršti, kad programos, kurios priklauso tik nuo ES finansavimo, dažnai yra ciklinio pobūdžio, o jų apimtis yra ribota.

Be šių priemonių, ES pinigų politika ir fiskalinės taisyklės taip pat daro netiesioginį, tačiau didelį poveikį būsto rinkai. Stabilumo ir augimo paktas neretai riboja viešąsias investicijas, todėl vyriausybės skatinamos ieškoti alternatyvių būsto įperkamo finansavimo modelių. Tokiose šalyse kaip Airija, naujos socialinio būsto programos buvo parengtos pasitelkiant viešojo ir privačiojo sektorių partnerystės programas. Panaši taktika buvo taikyta ir Latvijoje, o tai atspindi platesnes tendencijas, kai ES fiskalinės sistemos daro įtaką ne tik nacionaliniams biudžetams, bet ir būsto politikos bei investicinių programų formavimui.

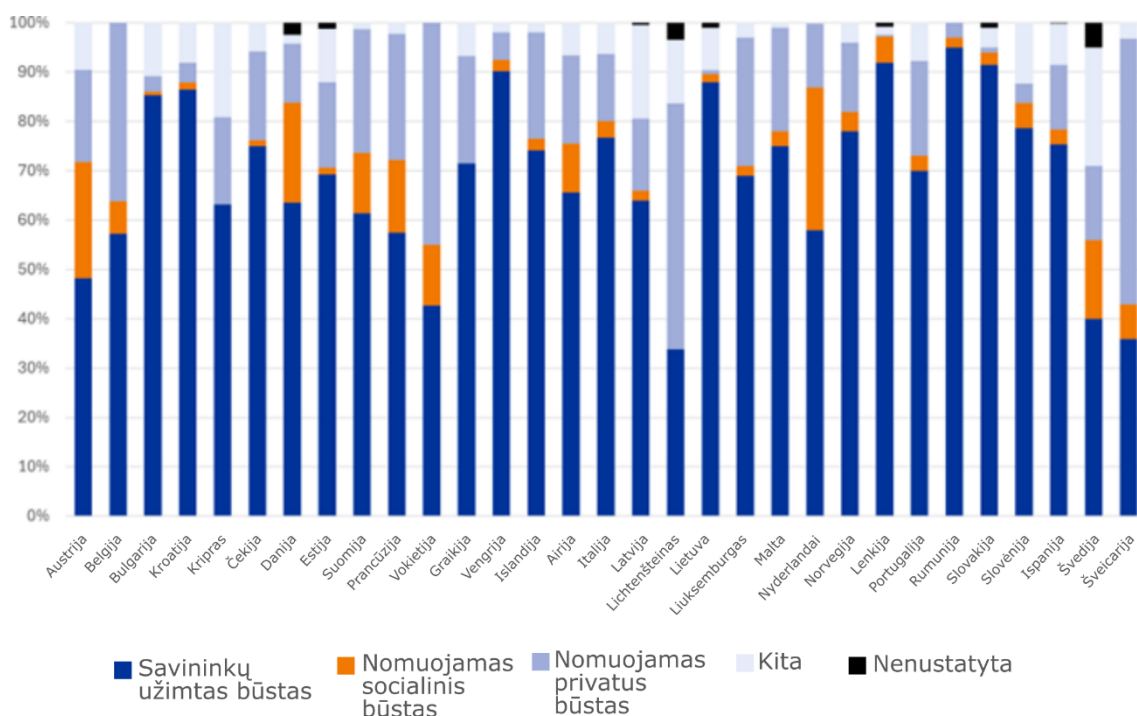
Galiausiai, bankai, glaudžiai bendradarbiaujantys su ES, atlieka svarbų vaidmenį remdami valstybių narių socialinio būsto sistemas ir programas, teikdami palankias paskolas įvairiems būsto projektams. Pavyzdžiui, Europos rekonstrukcijos ir plėtros bankas (angl. *The European Bank for Reconstruction and Development*, toliau – ERPB) skiria daug dėmesio pagalbai šalims kuriant efektyvias būsto sistemas. Tokiose šalyse kaip Lenkija, Vengrija, Juodkalnija ir Šiaurės Makedonija ERPB labai prisidėjo prie būsto kreditavimo plėtros, be kita ko, prisidedamas prie programų, skirtų daugiabučių namų kreditavimo rinkos plėtrai. Tuo tarpu Europos Tarybos vystymo bankas (angl. *Council of Europe Development Bank*, toliau – ETVB) ir Europos investicijų bankas (angl. *European Investment Bank*, toliau – EIB) finansuoja įvairias įperkamo būsto iniciatyvas. Vis dėlto, norint pasinaudoti tokiomis palankiomis paskolomis, paprastai reikalinga gerai išvystyta finansų sistema, o tai reiškia, kad tokie finansavimo mechanizmai dažniau paplitę labiau išsivysčiusiose valstybėse narėse, pavyzdžiui, Prancūzijoje ir Vokietijoje. Šių šalių patirtis ir geriausia praktika gali tapti pavyzdžiu ir būti pritaikyta naujesnių ar mažiau išsivysčiusių valstybių narių sąlygoms, taip prisidedant prie stabilesnių būsto finansavimo struktūrų kūrimo.

3 Būsto nuosavybės struktūra Europoje

Būsto nuosavybės formos Europoje labai skiriasi, o jų įvairovei įtakos turi šalių istorija ir socialinės aplinkybės. Apskritai, būsto įsigijimas yra labiau paplitęs nei nuoma, tačiau Šveicarija ir Vokietija yra ryškios išimtis, kur nuoma yra labiau įprasta.

Naujausios tendencijos rodo, kad per pastarąjį dešimtmetį būsto savininkų skaičius šiek tiek sumažėjo, ypač tarp jaunimo ir mažas pajamas gaunančių asmenų. Vis dėlto didelė būsto savininkų dalis išlieka bendru daugelio valstybių narių būsto rinkų bruožu (žr. 1 pav.).

1 pav. Nuosavybės struktūra

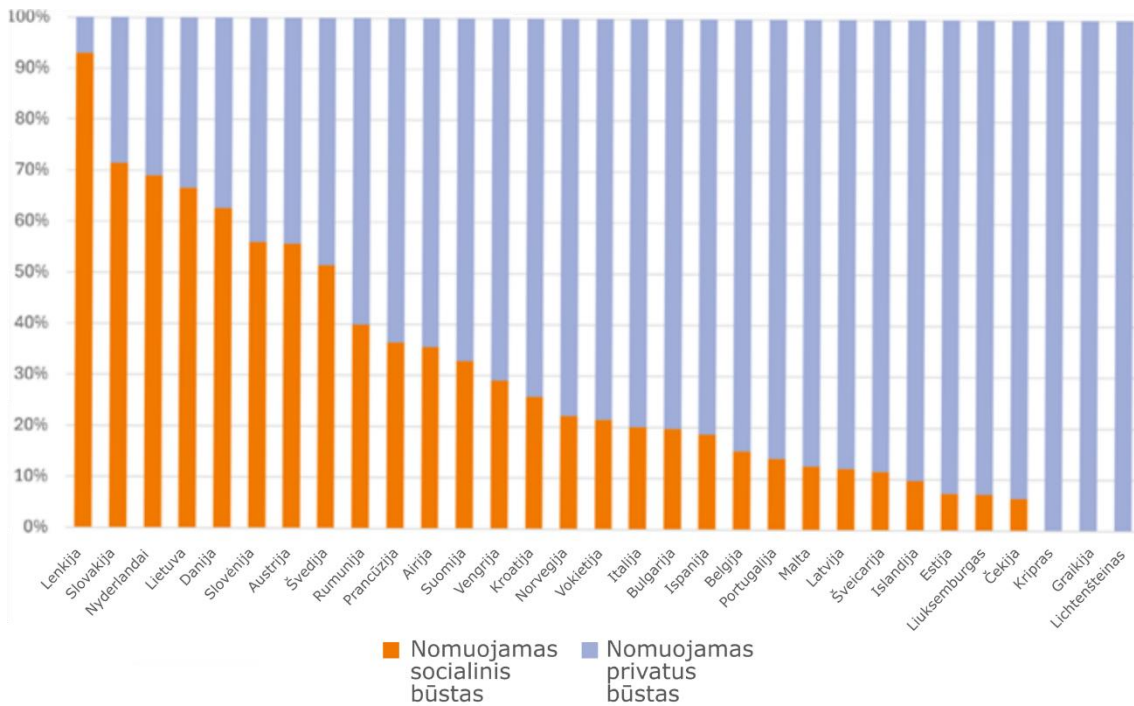


Remiantis naujausiais turimais duomenimis, būsto savininkų skaičius šiandien svyruoja nuo daugiau nei 90 proc. kai kuriose Vidurio ir Rytų Europos šalyse, pavyzdžiui, Lenkijoje, Rumunijoje, Vengrijoje ir Slovakijoje, iki maždaug 44 proc. Vokietijoje ir 36 proc. Šveicarijoje. Būsto savininkų skaičius taip pat ypač didelis Pietų Europos šalyse, tokiose kaip Ispanija, Portugalija, Malta, Italija ir Graikija.

Apskritai, apie ketvirtadalis ES gyventojų turi nuosavą būstą, įsigytą pasinaudojus būsto paskola, tačiau padėtis skirtingose šalyse labai skiriasi: būsto įsigijimas pasinaudojant būsto paskola yra daug labiau paplitęs Vakarų Europos šalyse (ypač Šiaurės šalyse ir Beniliukso valstybėse) ir mažiau paplitęs kai kuriose Vidurio ir Rytų Europos šalyse (ypač Rumunijoje ir Bulgarijoje).

Nuomos sektoriaus apimtis labai skiriasi, o ypač nedidelė ji yra Vidurio ir Rytų Europoje, taip pat kai kuriose Pietų Europos šalyse, pavyzdžiui, Ispanijoje, Graikijoje ir Italijoje. Nuomos sektoriuje labai skiriasi privačios ir socialinės nuomos santykinė svarba. Keliose šalyse socialinis nuomojamas būstas sudaro daugiau nei 50 proc. nuomos rinkos (pavyzdžiui, Nyderlanduose, Austrijoje ir Danijoje), o kitose šalyse jis sudaro gana nedidelę būsto rinkos dalį (žr. 2 pav.).

2 pav. Socialinio nuomojamo būsto pasiskirstymas



Taip pat verta paminėti, kad ekspertai teigia, jog dėl neoficialios nuomos rinkos egzistavimo, tikrasis nuomos sektoriaus mastas kai kuriose šalyse gali būti gerokai didesnis nei matyti iš oficialių statistinių duomenų.

Nepaisant didelių skirtumų tarp ES šalių socialinio nuomojamo būsto dalies, pastebima viena bendra tendencija – didelė socialinio nuomojamo būsto dalis sutelkta vos keliuose šalyse, kai tuo tarpu daugumoje šalių ši dalis yra palyginti maža. Šis modelis atspindi platesnius socialinius, ekonominius ir politinius procesus. Tokios šalys kaip Nyderlandai, Austrija ir Danija, taip pat Prancūzija ir Suomija, pirmąją pagal didžiausią socialinio nuomojamo būsto dalį, nes jos jau seniai įgyvendina socialinio būsto plėtrą remiančią politiką. Tuo tarpu daugelyje kitų ES valstybių narių šie rodikliai yra gerokai mažesni, o tai rodo, kad politikos parama ir būsto rinkos struktūros skiriasi. Šį skirtumą iš dalies lemia istorinė ir dabartinė būsto politika, įskaitant socialinio būsto pardavimą ir paskatas įsigyti nuosavą būstą, dėl kurių mažėja laisvų būstų socialiniam nuomojimui skaičius.

Įtakos turi ir demografiniai veiksniai, tokie kaip gyventojų senėjimas bei ekonominės sąlygos, įskaitant skirtingą viešųjų investicijų į būstą lygį.

Svarbu pabrėžti, kad dalis savivaldybių nuomojamo būsto ne visada atitinka socialinio būsto sąvoką, kaip, pavyzdžiui, yra Švedijos valstybinio nuomojamo būsto ar daugelio Vidurio ir Rytų Europos šalių savivaldybių būsto atveju (kaip minėta skyriuje apie sąvokas ir apibrėžimus).

Papildomai, kai kuriose šalyse egzistuoja ir kitos tarpinės nuosavybės formos, pavyzdžiui, naudojimosi teisė, bendroji nuosavybė ir kooperatyvinis būstas. Kalbant apie pastarąją, kai kuriose šalyse kooperatyvai yra labai svarbūs užtikrinant prieinamą būstą. Vis dėlto statistinių duomenų rinkimo atžvilgiu tarp šalių yra didelių skirtumų dėl to, kaip apibrėžiami kooperatyvai: kai kuriose šalyse jie priskiriami privačios nuosavybės sektoriui, kitose – socialinio būsto sektoriui, o trečiojoje šalių grupėje jie netgi sudaro atskirą kategoriją.

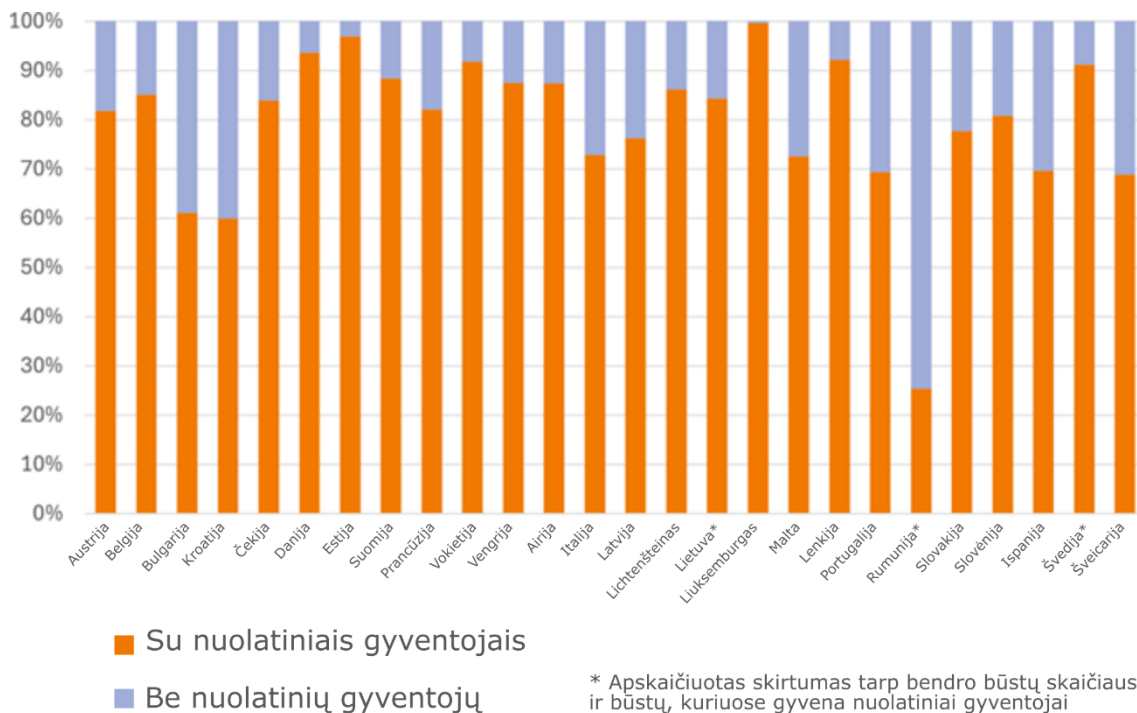
Nagrinėjant būsto nuosavybės klausimą iš prieinamumo perspektyvos, svarbi prielaida yra ta, kad visoje ES skurdo rizikos grupės atstovų tarpe nuosavo būsto turėjimas yra rečiau pasitaikantis reiškinys (apie 50 proc.), palyginti su asmenimis, kurių pajamos viršija 60 proc. medianos (daugiau nei 70 proc.). Kadangi mažas pajamas gaunančiose šeimose nuosavo būsto turėjimas yra retesnis, jos paprastai dažniau gyvena nuomojamosiose patalpose.

Todėl nenuostabu, kad nuomininkų išlaidos būstui sudaro proporcingai didelę tokių namų ūkių išlaidų dalį. Kitaip tariant, visose valstybėse narėse nuomininkai būstui skiria didesnę savo pajamų dalį nei savininkai, o daugumoje valstybių narių šis atotrūkis didėja.

2019 m. ES būsto savininkai būstui išleido 16 proc. savo pajamų, o 2010 m. – 18 proc. Tuo tarpu per tą patį laikotarpį nuomininkams teko susidurti su dar didesnio išlaidų lygio augimu – nuo 28 proc. iki 31 proc.

Kita problema susijusi su ne nuolatiniam gyvenimui naudojamais būstais – standartizacijos trūkumas apsunkina išsamų šalių tarpusavio palyginimą. Duomenys apie tuščių būstų skaičių yra prieinami tik kai kuriose šalyse. Tarp tų šalių, kurios teikia šiuos duomenis, pastebima apibrėžimų nenuoseklumas – kai kurios į tuščių būstų statistiką įtraukia sezoninius būstus ir vasarnamius, o kitos jų neįtraukia. Tačiau pastebime bendrą tendenciją, kad šalys, kuriose sezoniniai būstai ir vasarnamiai yra įtraukiami į statistiką, paprastai praneša apie didesnę laisvų būstų skaičių, taip pat ir šalys, kuriose mažėja gyventojų skaičius (žr. 3 pav.).

3 pav. Būstai, kuriuose gyvena nuolatiniai gyventojai, ir būstai, kuriuose jų nėra



Esant ribotai žemės sklypų už prieinamą kainą pasiūlai ES lygmeniu vis daugiau dėmesio skiriant „jokio žemės užėmimo“ (angl. *no net land take*) politikai, klausimas, ar ir kaip panaudoti nenaudojamus (gyvenamuosius) pastatus, sulaukia vis daugiau politikų susidomėjimo ir tampa tolesnių tyrimų tema.

4 Esminių sąvokų apibrėžimas ir jų supratimas

4.1 Socialinis ir prieinamas būstas

Tiek terminas „socialinis“ (angl. *social*), tiek „prieinamas“ (angl. *affordable*) būstas naudojami įvairioms politikos strategijų priemonėms ar programoms apibūdinti, tačiau iš tikrųjų jie tokiu būdu retai vartojami ar aiškiai apibrėžiami teisės ar net politikos dokumentuose (su kai kuriomis išimtimis).

Pavyzdžiui, kai kurie iš terminų, su kuriais susiduriame, yra „apsaugotas būstas“ (angl. *protected housing*) Ispanijoje ir Kroatijoje, „bendrasis būstas“ (angl. *general housing*) Danijoje, „būstas už vidutinę nuomos kainą“ (angl. *housing at moderate rents*) Prancūzijoje, „nekomercinis būstas“ (angl. *non-profit housing*) Slovėnijoje, „populiarusis būstas“ (angl. *popular housing*) Italijoje, ir tai tik keletas pavyzdžių. Buvusiose socialistinėse šalyse dažniausiai vartojamas terminas yra „savivaldybės arba, municipalinis būstas“ (angl. *municipal housing*), tačiau jis apima ne tik socialinį būstą, nes į šią kategoriją įtraukiamos įvairios išlaidos ir įvairios nuosavybės rūšys.

Ši įvairovė nėra vien tik vertimo klausimas – ji atspindi tikrą socialinio būsto teikimo modelių įvairovę visoje Europoje, kurią formuoja daugybė dalyvių (vietos valdžios institucijos, viešosios įstaigos ir organizacijos, taip pat įvairios privačios pelno nesiekiančios arba riboto pelno organizacijos) ir kuri taikoma skirtingoms tikslinėms grupėms.

Kalbant apie socialinio būsto teikėjus, daugelyje šalių vis dar taikomas tiesioginis socialinio būsto teikimo modelis, kai vietos valdžios institucijos valdo ir kartais administruoja nuomojamą būstą, skirtą socialiai remtiniams asmenims. Šis modelis pasiekė savo aukščiausią tašką po Antrojo pasaulinio karo, tačiau apskritai ėmė nykti dėl to, kad vyriausybės ėmė mažinti savo tiesioginį dalyvavimą paslaugų teikime. Be to, šis pokytis paprastai buvo susijęs su būsto fondo privatizavimu arba atsakomybės perdavimu viešosioms ar privačioms bendrovėms.

Vis dėlto, savivaldybės tebėra pagrindiniai socialinio būsto teikėjai Vidurio ir Rytų Europos šalyse, ypač Čekijoje, Estijoje ir Slovakijoje. Čia savivaldybės gali laisvai nustatyti nuomos kainas ir socialinio būsto skyrimo kriterijus. Visgi jų aktyvumas labai priklauso nuo vietos politinės aplinkos ir valstybės finansinės paramos galimybių.

Šiek tiek kitokia yra situacija, kai socialinį ir prieinamą būstą teikia valstybinė, tačiau teisiškai nepriklausoma būsto bendrovė. Šis modelis taikomas daugelyje ES valstybių narių, o ypač plačiai paplitęs Suomijoje, Italijoje, Ispanijoje ir Švedijoje, taip pat Vengrijoje, Lenkijoje ir Slovėnijoje.

Įdomu tai, kad daugumoje šalių, kuriose socialinis ir prieinamų kainų būsto sektorius yra palyginti didelis ir gerai išvystytas, veikia daug ne valstybinių organizacijų, kurių pagrindinė misija – teikti prieinamą ir tinkamą būstą. Tokio tipo pavyzdžiai yra riboto pelno būsto bendrovės Austrijoje, pelno nesiekiančios būsto asociacijos Danijoje ir būsto bendrovės Nyderlanduose.

Be to, yra atvejų, kai bet kokio tipo būsto teikėjas gali kreiptis dėl konkrečių viešojo finansavimo programų socialiniam būstui teikti, nepriklausomai nuo to, ar jis yra viešasis, ar privatus, pelno siekiantis, ar ne. Tai ypač akivaizdu Vokietijos socialinio būsto modelio atveju, o kitur tokios praktikos iki šiol pasitaiko tik kaip viešojo ir privačiojo sektorių partnerystės programos, vykdomos ribotu mastu ir ribotą laiką.

Socialinio ir prieinamo būsto sąvokų atsiejimas atrodo dirbtinis tais atvejais, kai egzistuoja gerai įsitvirtinęs ir reguliuojamas pelno nesiekiantis sektorius, kurio naudotojų ratas yra palyginti platus (pavyzdžiui, Austrijoje, Danijoje ar Nyderlanduose). Be to, skirtumas tarp šių dviejų sąvokų dažnai yra miglotas. Pavyzdžiui, Prancūzijoje prieinamas būstas priskiriamas platesnei socialinio būsto kategorijai, o Liuksemburge yra atvirkščiai – vyriausybė neseniai nusprendė, kad sąvoka „prieinamas būstas“ apima visas subsidijuojamo būsto teikimo formas, nuo socialinio būsto nuomos iki pigaus būsto įsigijimo.

Apskritai, terminas „prieinamas būstas“ tam tikrai būsto programai apibūdinti pirmiausia buvo pradėtas vartoti Jungtinėje Karalystėje, o pastaruoju metu jis vis dažniau randamas ir kitų Europos šalių politikos dokumentuose (pavyzdžiui, naujose programose Ispanijoje, Čekijoje, Portugalijoje), o tai susiję su tuo, kad būsto krizė apima vis platesnes gyventojų grupes, kurioms sunku arba neįmanoma įsigyti būsto rinkos sąlygomis.

Šių programų tikslas – rasti alternatyvius arba papildomus būdus, kaip užtikrinti prieinamą būstą, tam tikru mastu įtraukiant privatųjį sektorių. Vis dėlto tai gali būti įgyvendinama įvairiais būdais, įskaitant skatinimo priemones nebrangaus būsto statytojams, taip pat „privalomus“ išipareigojimus (visų pirma dėl laikotarpio, per kurį statytojai teisiškai privalo nuomoti būstus už mažą kainą) ir steigiamų teikėjų tipą („specializuotos“ organizacijos ar susitarimai su bet kokio tipo tiekėjais).

Tokiomis aplinkybėmis, ypač Europos lygmeniu, terminas „prieinamas būstas“ vartojamas apibūdinti programas, pagal kurias skatinama statyti būstą už kainą, kuri yra žemesnė už rinkos, bet aukštesnė už nuomai skirto socialinio būsto kainą. Nors tai gali būti įgyvendinama beveik nesvarstant, ar tokie rezultatai iš tiesų yra prieinami (pavyzdžiui, Jungtinėje Karalystėje 80 proc. rinkos nuomos kainų vis dar gali būti labai didelės, priklausomai nuo vietovės), kitais atvejais taikomos papildomos taisyklės, pagal kurias galutiniam vartotojui tenkančios išlaidos negali viršyti nustatytos namų ūkio pajamų dalies (kaip antai neseniai Portugalijoje ir Ispanijoje įgyvendintų prieinamo būsto programų atveju, pagal kurias numatyta, kad išlaidos negali viršyti atitinkamai 35 proc. ir 30 proc. namų ūkio pajamų).

4.2 Kokybiškas ir tinkamas būstas

Jungtinių Tautų Tarptautinis ekonominių, socialinių ir kultūrinių teisių paktas (angl. *United Nations' International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights*, toliau – TESKTP) pripažįsta teisę į tinkamą gyvenimo lygį, įskaitant tinkamą būstą, kuris nėra vien tik pastogė. Remiantis JT Ekonominių, socialinių ir kultūrinių teisių komiteto (angl. *UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights*) nuostatomis, tinkamas būstas apima:

- teisės į būstą apsaugą;
- prieigą prie paslaugų (vandens, sanitarijos ir pan.);
- prieinamumą;
- gyvenamumą (angl. *habitability*) (saugumą, pakankamą erdvę ir apsaugą nuo oro sąlygų).

Be to, Europos socialinės chartijos (angl. *European Social Charter*) 31 straipsnio 1 dalyje valstybės įpareigojamos užtikrinti prieigą prie tinkamo būsto. Pasak Europos socialinių teisių komiteto (angl. *European Committee of Social Rights*), tai apima:

- sveikatos ir sanitarijos sąlygų saugą (pagrindines komunalines paslaugas, pvz., vandens, elektros tiekimą, atliekų tvarkymą);
- pakankamą erdvę (neperpildytą);
- teisiškai užtikrintą teisę į būstą.

Pagal Europos Sąjungos teisę tai nėra privalomi įsipareigojimai, tačiau jie atspindi platesnius tarptautinius ir regioninius žmogaus teisių standartus. Vis dėlto juos pasirašė visos ES valstybės narės.

Praktiniu požiūriu šie tarptautiniai savanoriškos veiklos įsipareigojimai nėra susieti su konkrečiais išmatuojamais rodikliais.

Kadangi nėra vieningos Europos apibrėžties, kas tiksliai yra „tinkamas būstas“ (angl. *adequate housing*), Eurostatas, derindamas įvairius veiksnius, suformulavo „didelis būsto nepriteklis“ (angl. *severe housing deprivation*) sąvoką. Didelio būsto nepritekliaus rodiklis apibrėžiamas kaip gyventojų, gyvenančių būste, kuris laikomas perpildytu ir kuriame kartu pasireiškia bent vienas iš būsto nepritekliaus rodiklių, procentinė dalis.

Būsto nepriteklis yra prastų gyvenimo sąlygų rodiklis, kuris apskaičiuojamas atsižvelgiant į tuos namų ūkius, kurių stogas praleidžia vandenį, kuriuose nėra vonios ar dušo ir nėra vidinio tualetu arba į būstus, kuriuose yra pernelyg tamsu.

Atskirų šalių lygmeniu susiduriame su įvairiomis situacijomis. Ten, kur apibrėžimai suformuluoti, jie paprastai apima saugumą, sanitarines sąlygas, privatumą, erdvę, prieigą prie komunalinių paslaugų, o kartais – ir prieinamumą bei galimybę įsigyti būstą socialiai pažeidžiamoms grupėms. Tarp šalių, kuriose suformuluoti aiškūs arba teisiniai apibrėžimai, yra, be kita ko, Belgija, Slovakija, Nyderlandai, Ispanija, Italija, Slovėnija ir Prancūzija.

Dauguma šalių nėra priėmusios vieningos teisinės apibrėžties, tarp jų – Graikija, Kipras, Liuksemburgas, Lenkija, Portugalija, Bulgarija, Čekija, Danija, Vokietija, Šveicarija, Malta, Vengrija, Rumunija, Airija, Suomija, Švedija, Latvija (apibrėžtis rengiama), Austrija, Norvegija. Visgi, dauguma šalių, kurios nėra patvirtinusios teisinės apibrėžties, vis tiek taiko statybos normas ar teisės aktus, reglamentuojančius teisę į būstą, kurie užtikrina tinkamumą gyventi.

4.3 Socialiai pažeidžiamos grupės ir benamystė

Įvairios gyventojų grupės gali būti laikomos pažeidžiamomis, kurių atžvilgiu būtina imtis specialių priemonių arba kurias reikia laikyti prioritetinėmis įgyvendinant būsto politikos programas. Analizuojamose šalyse nustatytos įvairios „pažeidžiamos grupės“ (angl. *vulnerable groups*), kaip matyti 1 lentelėje.

1 lentelė. Gyventojų grupės, kurios būsto politikos kontekste laikomos pažeidžiamomis

Grupė	Šalių pavyzdžiai
Mažas pajamas gaunančios šeimos	Belgija (Flandrija, Valonija), Graikija, Kipras, Nyderlandai, Lietuva
Benamiai	Belgija (Brukselis), Graikija, Liuksemburgas, Švedija, Suomija, Vokietija
Migrantai ir pabėgėliai	Graikija, Švedija, Lenkija, Slovakija, Italija, Vokietija, Norvegija, Albanija
Senjorai	Lenkija, Slovakija, Italija, Suomija, Danija, Vokietija, Airija, Vengrija
Asmenys su negalia	Belgija, Graikija, Lenkija, Slovėnija, Malta, Albanija
Moterys (ypač smurto aukos)	Belgija, Ispanija, Prancūzija, Albanija, Vengrija
Vaikai ir jaunimas	Belgija, Lietuva, Ispanija, Italija, Islandija, Bulgarija
Romai ar etninės mažumos	Slovakija, Bulgarija, Kroatija, Albanija
Psichikos sveikatos sutrikimų turintys žmonės	Suomija, Prancūzija
LGBTQ+ asmenys	Belgija (Brukselis)
Priklausomybių turintys žmonės	Vokietija
Bedarbiai	Lietuva, Latvija, Estija

Keliose Europos šalyse romų bendruomenė yra pagrindinis pažeidžiamoms grupėms skirtų programų objektas. Tai nestebina, nes, kaip teigia Europos Parlamentas, romai yra didžiausia etninė mažuma Europoje. Manoma, kad visame žemyne gyvena 10–12 milijonų romų, iš kurių apie 6 milijonai gyvena Europos Sąjungoje. Su romais susijusios programos yra ypač svarbios valstybėse narėse, kuriose romai sudaro didelę visų gyventojų dalį, pavyzdžiui, Rumunijoje (apie 30,0 proc.), Bulgarijoje (12,2 proc.), Vengrijoje (12,2 proc.) ir Ispanijoje (12,2 proc.) (EPRS, 2025). Romų bendruomenė tebėra pažeidžiama dėl savo neuztikrintos padėties keliose valstybėse narėse. Viena vertus, jie susiduria su didele diskriminacija miestų būsto rinkoje, kurią kartais bandoma spręsti tokiomis iniciatyvomis kaip socialinių nuomos agentūrų įsteigimas. Kita vertus, daugelis jų gyvena skurdžiausiose gyvenvietėse, kurios dažnai yra neoficialios ir izoliuotos. Kelios šalys įgyvendina nedidelio masto bandomąsias programas, skirtas būtent tokioms gyvenvietėms likviduoti.

ES finansavimas yra labai svarbus siekiant šių tikslų. Kitos grupės, pavyzdžiui, LGBTQ+ asmenys, priklausomybę turintys žmonės ir psichikos sveikatos sutrikimų turintys žmonės, minimos rečiau, o tai rodo, kad formuojant politiką joms skiriamas nevienodas dėmesys.

Daugelyje šalių taip pat atsižvelgiama į migrantus ir pabėgėlius. Be to, tarp minėtų gyventojų grupių įtraukiami arba senjorai, arba jaunimas, arba abi šios grupės. Bendrai, mažas pajamas gaunančios šeimos ir benamiai yra dvi dažniausiai pripažįstamos pažeidžiamos grupės įvairiose šalyse. Vis dėlto abiejų kategorijų apibrėžtys toli gražu nėra suderintos. Pavyzdžiui, įgyvendinant atskiras politikos priemones ar finansavimo programas paprastai nustatomi ribiniai pajamų dydžiai, pagal kuriuos sprendžiama dėl teisės gauti paramą, tačiau šie ribiniai dydžiai skirtingose programose dažnai skiriasi. Tuo pačiu metu ne visos priemonės, skirtos prieinamam būstui remti, numato tokius pajamų ribinius dydžius.

Kalbant apie benamystę, universalios apibrėžties nėra. Daugelis ES šalių taiko Europos benamystės ir su būstu susijusios atskirties tipologijos (angl. *European Typology of Homelessness and Housing Exclusion, ETHOS*) sistemą, kuri leidžia vienodai apibūdinti ir palyginti benamystės atvejus. Pagal šią sistemą skirstomi įvairūs atvejai: nuo žmonių, gyvenančių gatvėse ar viešosiose erdvėse, iki tų, kurie gyvena skubios pagalbos prieglaudose ar laikinuose būstuose, ir tų, kurie laikinai apsistoja pas kitus žmones.

Tarp šalių, kuriose taikoma palyginti plati benamystės sąvokos apibrėžtis, galime paminėti, pavyzdžiui, Šiaurės Europos šalis, Belgiją, Vokietiją, Nyderlandus ir Čekiją. Priešingai, Pietų Europos šalyse, tokiose kaip Italija ir Graikija, benamystės apibrėžtis yra labai siaura, taip pat ir daugumoje Vidurio bei Rytų Europos šalių.

Paminėtina, kad, vykdydama Europos kovos su benamyste platformos (angl. *European Platform on Combating Homelessness, EPOCH*) veiklą, Europos Komisija parėmė EBPO atliekamą teminę analizę ir politikos gairių rengimą, o neseniai – ir stebėsenos sistemą, skirtą benamystės mastui įvertinti.

5 Būsto valdymas

Europos būsto politikos sistemų valdymo struktūros – tiksliau tariant, kompetencijų ir atsakomybės pasiskirstymas – labai skiriasi. Paprastai viešosios įstaigos bendradarbiauja su privačiomis ir nevyriausybinėmis organizacijomis, siekdamas bendrų tikslų. Nors šiam tikslui pasiekti taikomi įvairūs metodai, pagrindiniai šio sektoriaus reguliavimo teisės aktai visada priimami centrinės valdžios lygmeniu. Tačiau tai nereiškia, kad kiti subjektai neturi jokios įtakos: regionų ar savivaldybių lygmens institucijos bei nevyriausybinių organizacijos dažnai taip pat turi įgaliojimus nustatyti taisykles ir įgyvendinti programas konkrečiose srityse.

Formaliai keliose šalyse aukščiausia reguliavimo institucija yra būsto ministerija, tačiau ten, kur tokios nėra, centrinė vyriausybė dažnai turi padalinį, atsakingą už sprendimų dėl būsto politikos strategijų rengimą. Tiksliai atsakomybės pasiskirstymo tvarka vyriausybės lygmeniu neturi įtakos žemesnių valdžios lygmenų vaidmeniui būsto sistemoje. Dažnai būsto politikos strategijų užduotims koordinuoti įsteigiama atskira organizacija, pavyzdžiui, Švedijos nacionalinė būsto, statybos ir planavimo valdyba (angl. *Swedish National Board of Housing*), Slovėnijos nacionalinis būsto fondas (angl. *Slovenian National Housing Fund*) arba Slovakijos valstybinis būsto plėtros fondas (angl. *State Housing Development Fund*). Šios organizacijos skatina tarpdisciplininį mąstymą ir gali pasitelkti įvairias finansavimo priemones, kad pasiektų panašius tikslus. Be to, šios organizacijos gali vykdyti finansines funkcijas. Kai kuriais atvejais reguliavimo ir sprendimų priėmimo funkcijos sutelktos valstybiniame banke, pavyzdžiui, Lenkijos BGK (lenk. *Bank Gospodarstwa Krajowego*).

Remiantis šalių aprašymuose pateiktais duomenimis apie tai, kaip būsto srities atsakomybė paskirstyta tarp įvairių valdžios institucijų, Europos šalis galima suskirstyti į tris skirtingas grupes, kuriose vyrauja panašios arba bent jau palyginamos struktūros: labai centralizuotos sistemos; decentralizuotos sistemos, kuriose vyrauja glaudus tarpvyriausybinių bendradarbiavimas; ir daugiapakopės, tačiau suskaidytos sistemos.

Pirmoji grupė apima šalis, kuriose svarbiausius sprendimus būsto politikos srityje priima centrinė vyriausybė. Šiai kategorijai priskiriama Portugalija, kurioje Infrastruktūros ir būsto ministerija (angl. *Ministry of Infrastructure and Housing*) yra atsakinga už būsto politiką, miestų atnaujinimą, statybą ir nekilnojamojo turto politiką, įskaitant viešųjų pirkimų reguliavimą. Panašiai ir Graikijoje Darbo ir socialinės apsaugos ministerija (angl. *Ministry of Labor and Social Security*) yra atsakinga už būsto teikimą ir tam tikras programas, nukreiptas į benamius; taip pat už neseniai pradėtas socialinio būsto bandomąsias programas. Prancūziją taip pat galima priskirti šiai grupei, kurioje už būsto klausimus atsakinga Ekologinės transformacijos ir teritorinės sanglaudos ministerija (angl. *Ministry of Ecological Transition and Territorial Cohesion*). Be to, būsto politikai įtakos turi ir įvairios nacionalinio lygmens viešosios institucijos, pavyzdžiui, Planavimo, būsto ir gamtos generalinis direktoratas (angl. *Directorate - General for Planning, Housing and Nature*), kurio užduotis – rengti, įgyvendinti ir vertinti politikos kryptis, susijusias su miestų planavimu, statyba, būstu, kraštovaizdžiu, biologine įvairove ir vandens ištekliais.

Antroji grupė – tai decentralizuota struktūra, kurioje svarbų vaidmenį atlieka ir regioniniu lygmeniu veikianti valdžia, o didžioji dalis programų vykdoma glaudžiai bendradarbiaujant įvairių lygių valdžios institucijoms. Šiai grupei priklauso Švedija, Danija, Suomija, Austrija, Ispanija ir, tam tikru mastu, Vokietija. Kaip nurodyta atitinkamame Austrijos šalies aprašyme, kompetencijos būsto politikos srityje yra paskirstytos tarp federalinio ir regioninio lygmenų. Nors reguliavimas paprastai yra federalinės valdžios kompetencija, ilgalaikės subsidijų programos daugiausia įgyvendinamos regioniniu lygmeniu. Tuo pačiu metu federalinės ministerijos dažnai skiria papildomų lėšų konkrečioms tikslams, pavyzdžiui, energijos vartojimo efektyvumui, pasiekti. Nyderlanduose regioninis lygmuo nėra svarbus, o atsakomybė tenka nacionaliniam (įskaitant būsto asociacijas) ir savivaldybių lygmenims. Tiksliau tariant, vyriausybės lygmeniu Infrastruktūros ir vandentvarkos ministerija (angl. *Ministry of Infrastructure and Water Management*) bei Finansų ministerija (angl. *Ministry of Finance*) atlieka savitarpio funkcijas, kur pirmoji ministerija užtikrina nuomojamo būsto prieinamumą, reguliuoja būsto asociacijų veiklą, nustato minimalius kokybės reikalavimus ir užtikrina nuomininkų teisių apsaugą. Finansų ministerija yra atsakinga už būsto paramos skyrimo reikalavimus atitinkantiems nuomininkams, kurie dėl paramos gali kreiptis internetu. Nacionalinis socialinio būsto garantijų fondas (angl. *Guarantee Fund for Social Housing*) teikia ilgalaikės mažų palūkanų paskolas būsto asociacijoms, siekdamas remti socialinio būsto statybą. Savivaldybės, savo ruožtu, rengia teritorijų planus, kuriuose skiria sklypus socialiniam būstui arba didina leidžiamą užstatymo tankį sklypuose, priklausančiuose būsto asociacijoms. Jos taip pat išduoda statybos leidimus, kuriuos gali panaudoti kaip svertą derybose dėl visuomenės interesų užtikrinimo privačiojo sektoriaus plėtros projektuose. Galiausiai, teritorijų planavimas paprastai laikomas tarpsektoriniu klausimu. Tai reiškia, kad dauguma sprendimų priimama regioniniu ir vietos lygmeniu.

Galiausiai, trečiajai grupei priskiriamos šalys, kuriose būsto politikos valdymo struktūra yra daugiapakopė, tačiau suskaidyta, o tai reiškia, kad tarp skirtingų subjektų bendradarbiavimas yra palyginti menkas. To pavyzdžiai yra Italija ir Vengrija. Vengrijoje atsakomybė už būsto klausimus nacionaliniu lygmeniu yra paskirstyta tarp keturių skirtingų ministerijų – rengiant šalies aprašymą jų buvo penkios, tačiau neseniai Finansų ministerija buvo prijungta prie Nacionalinės ekonomikos ministerijos (angl. *Ministry of National Economy*) – o vietos lygmeniu – tarp savivaldybių. Savivaldybės, kaip socialinio ir prieinamo būsto fondo savininkės, turi teisę nustatyti nuomos kainą vadovaudamosi Būsto įstatymo (angl. *Housing Law*) nuostatomis. Sprendimus dėl nuosavybės teisių (nuomos kainos nustatymas, nuomos teisių suteikimas, būsto atnaujinimas ar sutarties pratęsimas) priima savivaldybių socialinių reikalų arba būsto komitetai (bendradarbiaudami su savivaldybės būsto arba socialinės politikos skyriumi). Savivaldybės taiko įvairius socialinio būsto paskirstymo metodus, iš kurių du pagrindiniai yra laukimo sąrašai ir specialios konkursų sistemos.

Šį gana aiškų vaizdą sudėtingesniu daro tai, kad skirtinguose būsto politikos segmentuose gali susiformuoti skirtingi valdymo modeliai. Tiksliau tariant, skirtingi valdžios lygmenys gali atlikti skirtingus veiksmus, kuriant ir užtikrinant taisyklių, reglamentuojančių įvairias nuosavybės teisių rūšis, laikymąsi. Dėl šios priežasties nuomos reguliavimas bei nuomos sutarčių ir trumpalaikės nuomos taisyklės gali labai skirtis tarp šalių, kurios kitais atžvilgiais priskiriamos tam pačiam valdymo tipui. Nuomos kainų reguliavimo pavyzdys rodo, kad šiuo atžvilgiu Vokietija ir Vengrija turi daug panašumų, nepaisant to, kad šių dviejų šalių būsto valdymo sistemos kitais atžvilgiais labai skiriasi (žr., pavyzdžiui, nuomos kainų reguliavimo Kelne analizę: Banabak ir kt. 2025 m.)

Be nuomos sistemos (kuri daro didelę įtaką šalies žemės nuosavybės struktūrai), yra ir kitų svarbių sričių, kuriose valdžios institucijos siūlo konkrečius sprendimus. Pavyzdžiui, žemės politikoje ir miestų planavime labai svarbu nustatyti, kuriam valdžios lygmeniui priklauso lemiamoji kompetencija. Panašiai, palyginti nepriklausomos struktūros egzistuoja ir vystant socialinio bei prieinamo būsto sistemas. Europos šalyse taikomi įvairūs sprendimai, kuriuos galima suskirstyti į dvi pagrindines kategorijas:

- savivaldybių sistemas (pvz., Čekija, Vengrija, Slovakija); ir
- kooperatyvines (paprastai pelno nesiekiančios) sistemas (pvz., Danija, Nyderlandai);
- abiejų modelių derinį (pvz., Vokietija, Lenkija ir Prancūzija).

Apskritai, per pastaruosius 10–15 metų keliose Europos šalyse buvo galima išvystyti dvi tendencijas. Viena iš jų susijusi su laipsnišku centrinės valdžios atsakomybės mažėjimu, kai centrinės vyriausybės perduoda atsakomybę už būsto politiką regionų lygmeniu veikiančioms struktūroms (ypač tose šalyse, kuriose regionai jau turi tam tikrą autonomiją). Taip yra, pavyzdžiui, Italijoje ir Ispanijoje (nors ši tendencija yra mažiau aktuali tose šalyse, kuriose nėra ryškaus būsto trūkumo).

Kita tendencija – vietos valdžios institucijos vis labiau tampa nepriklausomos būsto politikos srityje, todėl susidaro situacija, kai būsto politika vienoje šalyje ar regione skiriasi skirtingose miestuose, o taikomi sprendimai yra nevienodi. Vis daugiau šalių būsto problemas vertina kaip vietos lygmens klausimus, kuriems spręsti reikia priemonių vietos sąlygų pritaikytų sprendimų, atsižvelgiant į kiekvienos teritorijos ypatumus. Šis pokytis siejamas su laipsnišku būsto politikos decentralizavimu ir subsidiarumo principo stiprinimu. Vis dėlto būsto politikos atsakomybės perdavimas vietos lygmeniu įmanomas tik tuomet, jei egzistuoja stabili ir nuspėjama vietos savivaldos sistema, leidžianti sukurti pakankamus vietos institucinius pajėgumus.

6 Pastaba apie duomenų rinkimą

Šio būsto politikos kompendiumo šalių aprašymuose pateikiami tiek grafikai, tiek lentelės, kuriose apibendrinama pagrindinė kiekybinė ir kokybinė informacija, atspindinti atitinkamų šalių būsto sistemų ir politikos pagrindinius bruožus. Grafikuose pateikiami kiekybiniai duomenys pagal keturias kategorijas:

- valdžios sektoriaus išlaidos pagal funkcijas;
- nuosavybės struktūra;
- būsto kainos, nuomos mokesčiai ir vidutinės pajamos;
- subjektyvus būsto įperkamumo vertinimas.

Tuo tarpu šalies aprašymų lentelėse pateikiami šie duomenys:

- pagrindiniai duomenys;
- šalies apžvalga;
- kokybiškas ir įperkamas būstas: svarbios sąvokos ir apibrėžtys;
- būsto valdymas – kompetencijų pasiskirstymas tarp valdžios lygmenų;
- būsto valdymas – skirtingų politikos sričių koordinavimas;
- būsto politikos priemonės, skirtos kokybiškam ir įperkamam būstui užtikrinti.

Toliau pateiktuose skyriuose aprašomi naudoti duomenų šaltiniai ir informacijos, pateiktos šiame kompendiume, rinkimo procesas.

6.1 Lentelėse pateikiami būsto politikos duomenys

Kiekvienos šalies aprašymo 1–5 lentelėse pateikti duomenys surinkti remiantis dokumentų analize bei konsultacijomis su nacionalinėmis ministerijomis ir išorės ekspertais iki 2025 m. liepos mėn.

Visgi reikia pažymėti, kad dauguma duomenų, pateiktų 1 lentelėje „Pagrindiniai duomenys“, 2 lentelėje „Kokybiškas ir įperkamas būstas: svarbios sąvokos ir apibrėžtys“ bei 4 lentelėje „Būsto valdymas – skirtingų politikos sričių koordinavimas“, paprastai laikui bėgant išlieka gana stabilūs.

Tuo tarpu 3 lentelėje „Būsto valdymas – kompetencijų pasiskirstymas tarp valdžios lygmenų“ ir 5 lentelėje „Būsto politikos priemonės, skirtos kokybiškam ir įperkamam būstui užtikrinti“ pateikta informacija yra mažiau pastovi ir greičiausiai keisis priklausomai nuo naujų vyriausybių sudėties bei valstybių gebėjimų skirti lėšų.

6.2 Kiekybiniai būsto duomenys

Valdžios sektoriaus išlaidos pagal funkcijas

Kiekvienos šalies aprašymo pirmasis rodiklis susijęs su vyriausybės išlaidomis būstui, o tai yra pagrindinis rodiklis, leidžiantis suprasti Europos šalių vykdomos fiskalinės būsto politikos pobūdį ir mastą. Duomenys paimti iš Eurostato ataskaitos „Valdžios sektoriaus išlaidos pagal funkcijas (COFOG)“ (angl. *General government expenditure by function (COFOG)*), kurios internetinis duomenų kodas yra [gov_10a_exp]. Būsto sektorius „sutampa“ su COFOG dviem skirtingomis funkcijomis. Tai yra:

- Būsto plėtra [GF0601]
- Būstas [GF1006]

Vis dėlto ne visos išlaidos pagal GF0601 ir GF1006 yra tiesiogiai susijusios su valstybės teikiamu būstu ar jo gerinimu. Taigi, jei norėtume išnagrinėti kasmetines valstybės išlaidas, susijusias su:

- naujų būstų statyba (pvz., socialinis būstas) arba esamų būstų modernizavimu (pvz., pastato atnaujinimo (modernizavimo) subsidijos gyventojams),
- socialinėmis išmokomis ar pajamų parama, susijusia su būstu,

tada, tam, kad galėtume nustatyti apytikrį „pagrindinių“ išlaidų rodiklį, turime atskirti dalį išlaidų, priskiriamų GF0601 ir GF1006 kategorijoms. Šiam tikslui, po ilgų diskusijų su išorės ekspertais, remiantis COFOG duomenimis, buvo parengti trys rodikliai, nurodyti 2 lentelėje.

2 lentelė. HOUSE4ALL kompendiumui parengti rodikliai, gauti remiantis COFOG duomenimis

Rodiklis	Apibendrinimas
Tiesioginės valstybės investicijos į būstą	<ul style="list-style-type: none"> Bendrosios kapitalo investicijos ir nefinansinio nepagaminto turto įsigijimai atėmus perleidimus (iš būsto plėtros) Bendrosios kapitalo investicijos ir nefinansinio nepagaminto turto įsigijimai atėmus perleidimus (iš būsto)
Valstybės kapitalo pervedimai būstui	<ul style="list-style-type: none"> Kapitalo pervedimai (iš būsto plėtros) Subsidijos (iš būsto plėtros) Kapitalo pervedimai (iš būsto)
Socialinė parama būstui	<ul style="list-style-type: none"> Socialinės išmokos, išskyrus socialines išmokas natūra ir socialines išmokas natūra – įsigyta rinkos produkcija (iš būsto plėtros) Socialinės išmokos, išskyrus socialines išmokas natūra ir socialines išmokas natūra – įsigyta rinkos produkcija (iš būsto) Kiti einamieji pervedimai (iš būsto)

Visi trys rodikliai gali būti kasmet apskaičiuojami 2001 iki 2021 m. laikotarpiu, atskirų šalių lygmeniu. Taigi, šie rodikliai ne tik atskleidžia ar subsidijavimas labiau orientuotas į pasiūlą, ar į paklausą, bet ir parodo jų pokyčius laikui bėgant. Visgi, reikėtų pažymėti, kad nacionalinėje statistikoje toje pačioje COFOG kategorijoje gali būti iš dalies įtrauktos skirtingos išlaidos, todėl tiesiogiai palyginti šalių išlaidų lygius yra sudėtinga. Vis dėlto, šis apribojimas neturi įtakos šalių vidaus tendencijų vertinimui laikui bėgant.

Nuosavybės struktūra

Nuosavybės struktūros yra svarbios norint suprasti Europos būsto rinkos segmentaciją ir, atitinkamai, įvairių būsto politikos krypčių galimą poveikį. Kaip jau minėta anksčiau, Europos šalys skirtingai supranta tokias nuosavybės formas kaip socialinis būstas. Siekiant vis dėlto pateikti bendrą nuosavybės struktūros vertinimą, buvo stengiamasi pateikti būsto nuosavybės formų pasiskirstymą, kiek įmanoma, pagal keturias kategorijas:

- **Savininko užimamas būstas:** būstai, kurių teisėti savininkai taip pat yra pagrindiniai gyventojai.
- **Privataus būsto nuoma:** būstai, nuomojami privačių savininkų, paprastai rinkos kainomis. Ši kategorija neatsižvelgia į tai, ar namų ūkiai gauna kokią nors nuomos paramą, ar kitą paramą, padedančią jiems sumokėti nuomos mokesčių ir daugiausia dėmesio skiria teisėtam nekilnojamojo turto savininkui.
- **Socialinis būstas:** būstai, nuomojami įvairių nekomercinių subjektų. Tai apima savivaldybes, būsto asociacijas, pelno nesiekiančius subjektus ir kitas panašias organizacijas, kurių pagrindinė užduotis yra teikti būstą už prieinamą kainą, o ne siekti pelno. Kai kuriais atvejais, nesant išsamių duomenų, teko remtis tam tikromis prielaidomis. Pavyzdžiui, kai kuriose Vidurio ir Rytų Europos šalyse daroma prielaida, kad savivaldybėms priklausantys būstai yra „socialinis“ būstas, nors praktikoje žinoma, kad dalis šių būstų iš tiesų siūloma rinkos kainomis šeimoms, kurios neatitinka tipinio socialinio būsto poreikį turinčios šeimos apibrėžimo. Visgi, tais atvejais, kai turimuose duomenyse savivaldybės būstai, kurių nuomos kaina atitinka rinkos kainą, nėra atskirti nuo savivaldybės būstų, kurių nuomos kaina yra mažesnė už rinkos kainą, praktikoje visi savivaldybės būstai buvo priskirti socialinio būsto kategorijai.
- **Kita:** ši kategorija gali apimti įvairių tipų gyvenamąsias patalpas, priklausomai nuo to, kokį metodą taiko nacionalinių duomenų, iš kurių paimti skaičiai, rengėjas. Vis dėlto, paprastai į šią kategoriją įtraukiami būstai, kurie siūlomi „nemokamai“; pvz., kai vienas šeimos narys kitam šeimos nariui nemokamai suteikia savo nekilnojamąjį turtą. Taip pat į ją įtraukiami atvejai, kai statistikos tarnybos dėl vienos ar kitos

priežasties negalėjo nustatyti ar konkretus nekilnojamasis turtas yra nuomojamas, ar priklauso savininkui. Taigi, kategorija „Kita“ apima ir „nežinomą“ nuosavybės formą.

Duomenų šaltiniai išsamiai aprašyti kiekvienos šalies aprašyme. Vis dėlto, kiek įmanoma, stengėmės remtis naujais gyventojų surašymo duomenimis, kuris, priklausomai nuo kiekvienoje šalyje galiojusiu su COVID-19 susijusių apribojimų, turėjo vykti 2021 arba 2022 metais. Kai kuriose šalyse reikalingi surašymo duomenys nebuvo paskelbti arba juose nepateikiama pakankamai išsami informacija, kad būtų galima aiškiai suskirstyti gyvenamojo būsto fondą į vieną iš keturių pirmiau nurodytų kategorijų. Tokiais atvejais teko taikyti alternatyvius metodus, siekiant įvertinti nuosavybės formų pasiskirstymą. Tuomet buvo pasitelkti papildomi šaltiniai, tarp kurių ypač reikėtų paminėti EBPO Prieinamų būstų duomenų bazę (angl. *Affordable Housing Database*).

Būsto kainos, nuomos mokesčiai ir vidutinės pajamos

Nors ESPON HOUSE4ALL projekto metu buvo įdėta daug pastangų siekiant parengti vietinius dabartinių rinkos kainų įvertinimus tiek būsto nuosavybės, tiek nuomos rinkose, šiuo metu jie pateikiami tik kaip kryžminiai rodikliai. Norint susidaryti išsamesnį vaizdą, taip pat svarbu suprasti pastarųjų metų tendencijas būsto rinkoje ir jas palyginti su namų ūkių pajamų kitimu.

Todėl iš Eurostato surinkome šiuos laikotarpių duomenis:

- Būsto kainų indeksas: Eurostatas „Būsto kainų indeksas (2015 m. = 100) – ketvirčio duomenys“ [prc_hpi_q].
- Nuomos kainos: duomenys paimti iš Eurostato „SVKI – mėnesiniai duomenys (indeksas)“ [prc_hicp_midx] pateikto subindekso „Faktinės būsto nuomos kainos“.
- Vidutinės pajamos: „Vidutinės ekvivalentinės grynosios pajamos“, paimtos iš Eurostato ataskaitos „Vidutinės ir medianos pajamos pagal amžių ir lytį – ES-SILC ir ECHP tyrimai“ [ilc_di03].

Visi duomenys buvo perskaičiuoti į metinius indeksus, kur 2015 m. = 100.

Subjektyvus būsto įperkamumo vertinimas

Viena iš pagrindinių problemų, susijusių su vadinamaisiais objektyviais būsto įperkamumo rodikliais (pvz., pajamų dalis, skiriama su būstu susijusioms išlaidoms) yra susijusi su tarp valstybių teikiamų būtiniausių paslaugų skirtumais. Taigi šalyse, kuriose švietimas, sveikatos priežiūra, transportas ir pan. yra nemokami arba didele dalimi subsidijuojami, namų ūkiai paprastai gali skirti didesnę dalį savo grynąjų pajamų būstui, nepatirdami pernelyg didelės naštos ir nesusidurdami su skurdo grėsme. Todėl būtų tikslinga šiuos objektyvius prieinamumo rodiklius papildyti subjektyviais rodikliais, kai namų ūkiai tiesiogiai apklausiami apie jų dabartinę būsto padėtį. Šis rodiklis taip pat paimtas iš Eurostato duomenų rinkinio „Bendrų būsto išlaidų finansinė našta – ES-SILC tyrimas“ [ILC_MDED04]. Šis rodiklis grindžiamas kiekvienos šalies namų ūkių imties apklausos duomenimis. Respondentų prašoma subjektyviai įvertinti, koku mastu mėnesinių būsto išlaidų padengimas jiems kelia finansinę naštą. Pateiktas skaičius rodo:

- namų ūkių, patiriančių didelę finansinę naštą dėl būsto išlaidų,
- namų ūkių, patiriančių finansinę naštą dėl būsto išlaidų,
- namų ūkių, nepatiriančių finansinės naštos dėl būsto išlaidų,

dalį.

Šių rezultatų santykinė dalis pateikiama pagal namų ūkius, kurių pajamos yra didesnės ir mažesnės už medianą. Palyginimui šalia atitinkamų nacionalinių rodiklių taip pat pateikiami euro zonos rodikliai.

6.3 Duomenų rinkimo, nagrinėjimo ir patvirtinimo procesas

Šalių aprašymai buvo surinkti iš pradžių pasitelkiant paskirtus šalių ekspertus, o juos parengti padėjo pagrindinė tyrėjų grupė, siekdama užtikrinti šalių duomenų palyginamumą. Įvairių politikų tyrimai daugiausia grindžiami dokumentų analize. Vėliau šie šalių aprašymai buvo išsiųsti ir pristatyti nacionaliniuose seminaruose, kad akademiniai ekspertai, ministerijų atstovai ir ECP (angl. *ESPON contact point*, t.y. ESPON programos atitinkamoje šalyje kontaktas) atstovai galėtų pateikti savo pastabas. Galiausiai patikslinti šalių aprašymai buvo nusiųsti ESPON Stebėsenos komiteto (angl. *Monitoring Committee*) nariams, kad jie pateiktų savo pastabas. Didžioji dalis tyrimo buvo atlikta iki 2024 m. lapkričio mėn. Kadangi būsto politikos, ypač šiais metais, vystosi labai sparčiai, į kompendiumą gali būti neįtraukti kai kurie naujaisi pokyčiai. Todėl rekomenduojama reguliariai atnaujinti šį Europos kompendiumą.

Šaltiniai

Šaltiniai

- Aalbers, M. (2016). *Financialization of housing* (pp. 40-63). Oxfordshire, UK: Taylor & Francis.
- Banabak, S., Gerhalter, M., & Sielker, F. (2025). *Intended and Unintended Consequences of Rent Control—The Case of Cologne*. HOUSE4ALL: Access to Affordable and Quality Housing for All People. Case Study Report, ESPON EGTC.
- BBSR. (2022). *Housing policies in the European Union*. Institut Wohnen und Umwelt GmbH: Darmstadt, Germany.
- Council of Europe (1996), *European Social Charter (Revised)*
- Czischke, D. (2009). *Managing social rental housing in the EU: A comparative study*. *International Journal of Housing Policy*, 9(2), 121–151.
- Czischke, Darinka, Vincent Gruis, and David Mullins. 2012. “Conceptualising Social Enterprise in Housing Organisations.” *Housing Studies* 27 (4): 418–37.
- EPRS (2025). *Understanding EU action on Roma inclusion*. [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2021/690629/EPRS_BRI\(2021\)690629_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2021/690629/EPRS_BRI(2021)690629_EN.pdf)
- Eurofound (2023), *Unaffordable and inadequate housing in Europe*, Publications Office of the European Union, Luxembourg.
- European Commission (2025a). *Dan Jørgensen Commissioner (2024-2029) | Energy and Housing*. https://commission.europa.eu/about/organisation/college-commissioners/dan-jorgensen_en
- European Commission (2025b). *Affordable housing initiative*. Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs. https://single-market-economy.ec.europa.eu/sectors/proximity-and-social-economy/social-economy-eu/affordable-housing-initiative_en
- European Council, Council of the EU. (2025). *Fit for 55*. Available at: <https://www.consilium.europa.eu/en/policies/fit-for-55/>
- European Parliament (2021). *European Parliament resolution of 21 January 2021 on access to decent and affordable housing for all*. https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020_EN.html
- European Union. (2021). *European Parliament resolution of 21 January 2021 on access to decent and affordable housing for all*. Available at: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEXproc.3A52021IP0020>
- European Union. (2025). *New European Bauhaus*. Available at: https://new-european-bauhaus.europa.eu/index_en
- Presentations from the EIB and CEB
- Eurostat, *European Union Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC) FEANTSA (2007), ETHOS: European Typology of Homelessness and Housing Exclusion*.
- Hoekstra, J. (2010). *Divergence and convergence in European housing policies*. *Housing, Theory and Society*, 27(2), 121–128. *Housing Europe (2012) ,The nuts and bolts of European social housing systems‘*.
- Housing Europe (2023), Tools to deal with vacant housing*
- Kährlik, A., Gončarovs, K., Banabak, S., & Sielker, F. (2025). *Building Renovation, Energy Gentrification, and Displacement—An Assessment of Residential Energy Efficiency Pathways in the Baltics*. HOUSE4ALL: Access to Affordable and Quality Housing for All People. Case Study Report, ESPON EGTC.
- Kepes, K. (2025). *Using the Private Rental Sector for Social and Affordable Housing Programmes—The Case of Hungary*. HOUSE4ALL: Access to Affordable and Quality Housing for All People. Case Study Report, ESPON EGTC.
- Kiel, K. A. (2005). *Environmental regulations and the housing market: a review of the literature*. *Cityscape*, 187–207.
- Krapp, Max-Christopher, et al. „*Housing policies in the European Union*.“ Institut Wohnen und Umwelt GmbH: Darmstadt, Germany (2020).

Šaltiniai

- Meseșan-Schmitz, Luiza, Coman, Claudiu, Bódi, Diana-Cristina, Gotea, Mihaela (2025) Temporary migration of Romanian Roma people to European countries. *Frontiers in Sociology*, 04 June 2025, Sec. Migration and Society, Volume 10 - 2025.
- OECD (2021), *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>.
- OECD (2025), *OECD Monitoring Framework to Measure Homelessness*, OECD Publishing, Paris.
- Pape, M. (2025). A coordinated EU approach to housing. EPRS | European Parliamentary Research Service. Available at: [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2025/767189/EPRS_BRI\(2025\)767189_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2025/767189/EPRS_BRI(2025)767189_EN.pdf)
- Pittini, A., Ghekiere, L., Dijol, J., & Kiss, I. (2015). *The state of housing in the EU 2015*. Brussels: Housing Europe. Available at: <https://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>
- Pittini, Alice (2023) 'The Housing Sector and the Social and Solidarity Economy'. Entry for *Encyclopedia of the Social and Solidarity Economy*, published by Edward Elgar Publishing Limited in partnership with United Nations InterAgency Task Force on Social and Solidarity Economy (UNTFSSSE).
- Rosenfeld, Orna. 2017. *Interpreting the Term 'Affordable Housing' in the Housing Partnership: Goals and Objectives*. Brussels: European Commission Directorate General for Regional and Urban Policy.
- Salvi del Pero, Angelica, Willem Adema, Valeria Ferraro, and Frey, Valerie (2016). *Policies to Promote Access to Good-Quality Affordable Housing in OECD Countries*. OECD Publishing, Paris.
- Sasse, L. & Berz, H. T. (2025). *Housing Crisis in the European Union*. Fact Sheets on the European Union. Available at: <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/en/sheet/353487/housing-crisis-in-the-european-union>
- United Nations (1966), *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights*.

ESPON (House4all compendium data): <https://www.espon.eu/publications/house4all-european-compendium-housing-policies>

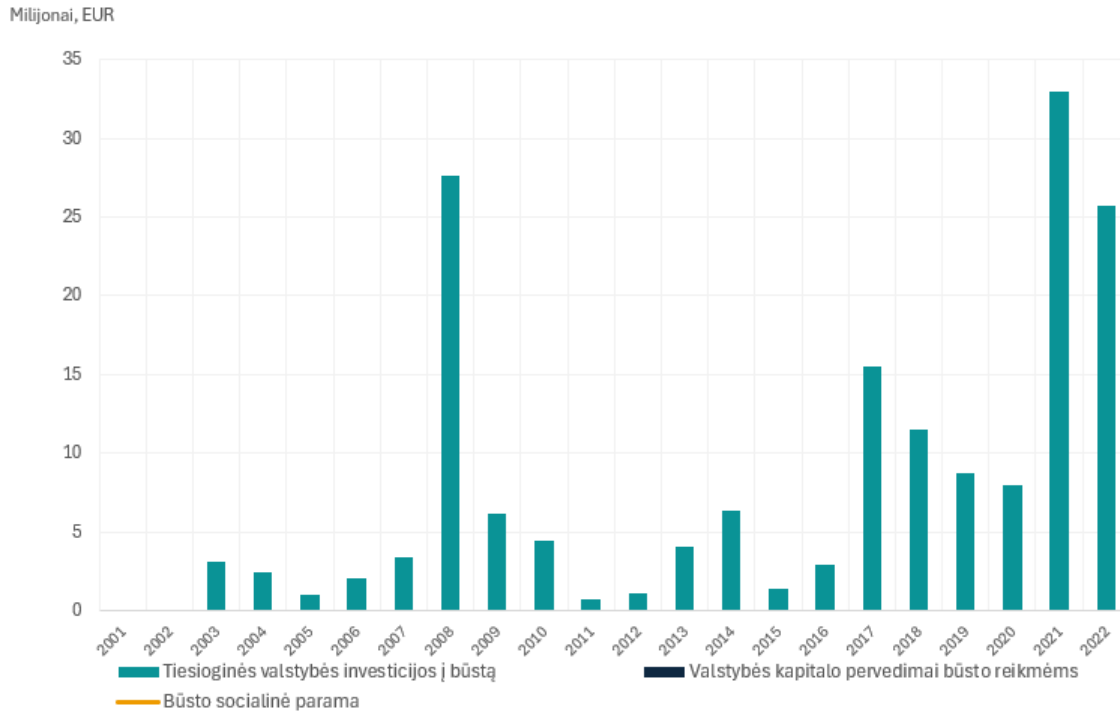


Lietuva

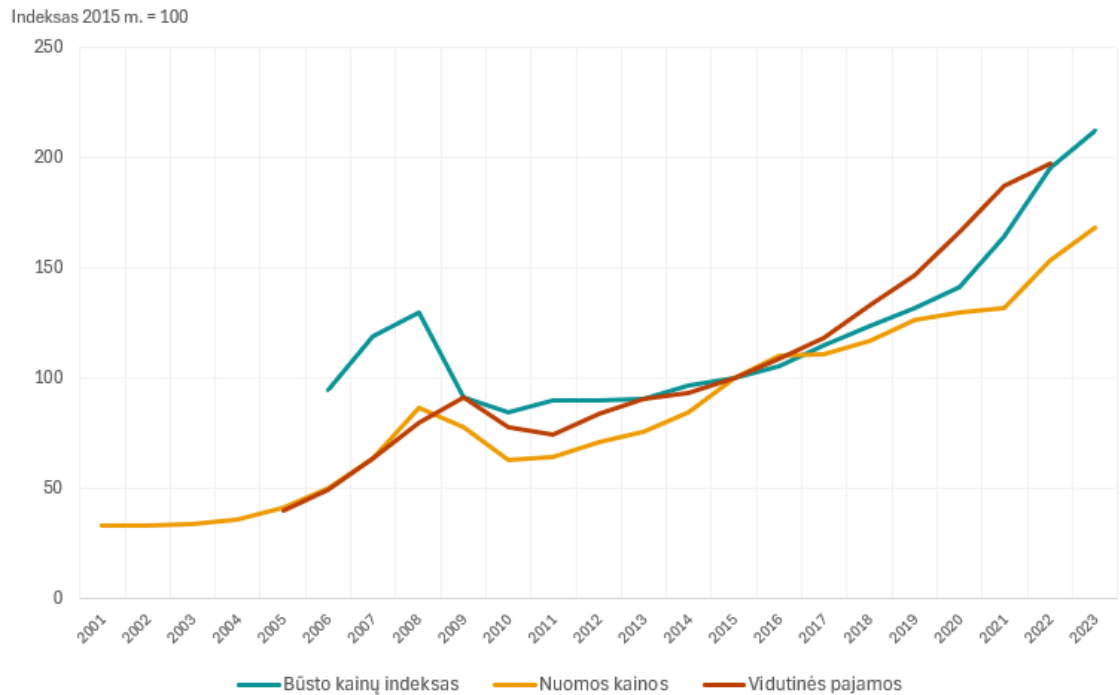
Lentelių sąrašas

1 lentelė. Pagrindiniai duomenys	33
2 lentelė. Kokybiškas ir įperkamas būstas: svarbios sąvokos ir apibrėžtys	34
3 lentelė. Būsto valdymas – kompetencijų pasiskirstymas tarp valdžios lygmenų	35
4 lentelė. Būsto valdymas – skirtingų politikos sričių koordinavimas	36
5 lentelė. Būsto politikos priemonės, skirtos kokybiškam ir įperkamam būstui užtikrinti	38
6 lentelė. Šaltiniai	42

Valdžios sektoriaus išlaidos pagal funkcijas (COFOG)

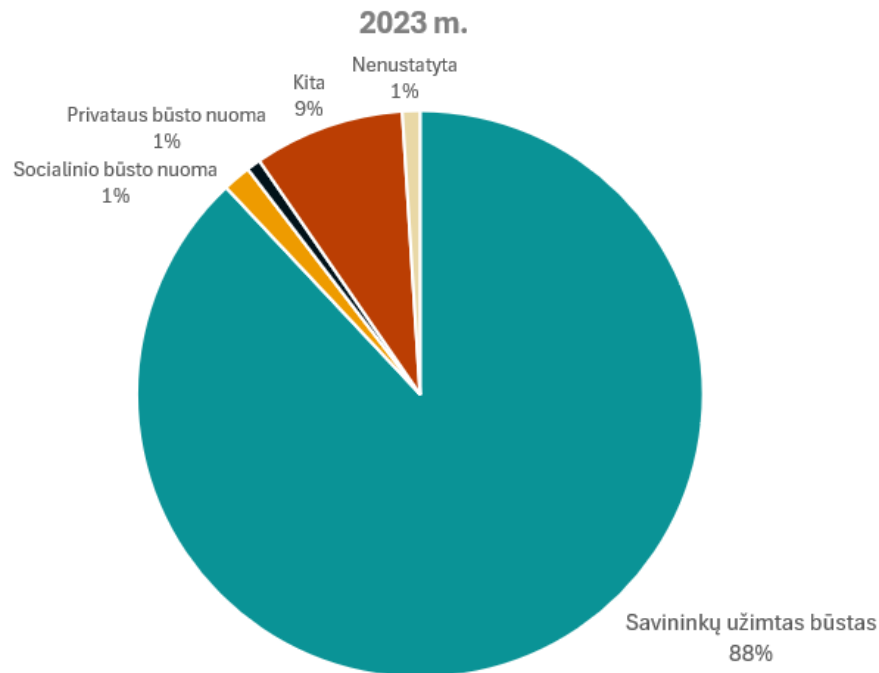


Būsto kainos, nuomos mokesčiai ir vidutinės pajamos, indeksas 2015 m. = 100

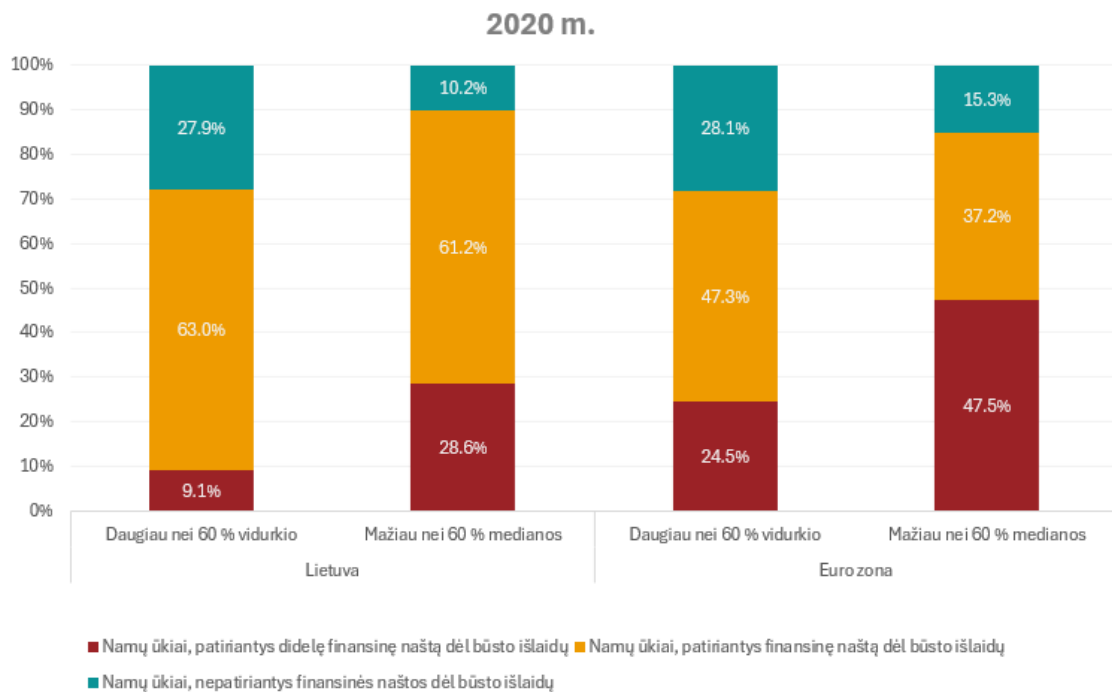


Nuosavybės struktūra

Nuosavybės struktūra



Subjektyvus būsto įperkamumo rodiklis



Šalies apžvalga

- Lietuvos būsto politika siekiama gerinti būsto kokybę, didinti jo prieinamumą ir skatinti tvarumą. Šios politikos priemonės ypač orientuotos į paramą mažas pajamas gaunančioms šeimoms ir jaunoms šeimoms, kartu sprendžiant energijos vartojimo efektyvumo ir būsto kokybės problemas.
- Būsto fonde dominuoja savininkų užimami būstai (88 proc.). Socialinio būsto nuoma sudaro 1,6 proc., o privačiojo būsto nuoma – vos 0,8 proc., o tai atspindi nuo 1990 m. vykdytos masinės privatizacijos pasekmes.
- Aplinkos ministerija yra pagrindinė ministerija, atsakinga už būsto politiką, o jos veiklą papildė Finansų ministerija, Socialinės apsaugos ir darbo ministerija, Vidaus reikalų ministerija bei savivaldybės. Savivaldybės atlieka pagrindinį vaidmenį teikiant socialinį būstą, kompensuojant nuomos išlaidas ir įgyvendinant pastatų atnaujinimo (modernizavimo) iniciatyvas.
- Socialinį būstą ir savivaldybės (arba municipalinį) būstą teikia savivaldybės, tačiau jų suteikimo sąlygos skiriasi. Socialinis būstas skiriamas tik atsižvelgiant į pajamas, kurios reguliariai peržiūrimos, o savivaldybės, municipalinio būsto suteikimo sąlygos yra lankstesnės ir neapribotos pajamų lubomis.
- Parama būsto įsigijimui apima finansines paskatas jaunoms šeimoms, išgyjančioms pirmąjį būstą, iš dalies subsidijuojamas būsto paskolas ir savivaldybių paramą. Teisė gauti paramą priklauso nuo amžiaus, pajamų, šeimos dydžio ir regiono būsto kainų.
- Energijos vartojimo efektyvumo politika grindžiama *Lietuvos ilgalaikė renovacijos strategija* ir *Lietuvos Respublikos Nacionaliniu energetikos ir klimato srities veiksmų planu*. Pagrindinė daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa siekia iki 2030 m. renovuoti 5 000 pastatų, o savininkams siūlomos subsidijos ir mažų palūkanų paskolos.
- Energetinis skurdas mažinamas kompensuojant šildymo, geriamojo vandens ir karšto vandens išlaidas; šis procesas valdomas per Socialinės paramos šeimai informacinę sistemą. Ši sistema apjungia savivaldybių duomenis ir užtikrina tikslinę pagalbą.
- Būsto paramos sistema administruojama savivaldybių lygmeniu ir skirta mažas pajamas gaunančioms šeimoms, kurių išlaidos būstui viršija jų mokėjimo galimybes. Teisė gauti paramą reglamentuojama centriniu lygmeniu, tačiau jos dydis ir sąlygos skiriasi priklausomai nuo vietovės. Be to, savivaldybės padeda socialiai pažeidžiamoms grupėms gauti nuomojamą būstą, taikydamos nuomos išlaidų kompensavimo mechanizmus privačiame sektoriuje. Teisę į paramą turinčios šeimos gali ją gauti, kai nėra laisvų savivaldybės ar socialinių būstų, o kompensacijos dydis priklauso nuo šeimos sudėties, pajamų ir būstui skiriamų išlaidų.

1 lentelė. Pagrindiniai duomenys

Rodiklis	Vertės
Iš viso įprastų būstų	1 438 000
Kuriuose gyvena nuolatiniai gyventojai	1 213 000
Be nuolatinį gyventojų Iš kurių:	Nėra informacijos
- antrinės gyvenamosios vietos;	
- neužimtas būstas	
Įprastų būstų skaičius tūkstančiui gyventojų	514
Gyvenamųjų namų pasiskirstymas pagal statybos metus	
- Iki 1919 m.	Nėra informacijos
- 1919–1945 m.	10,2 proc.
- 1946–1960 m.	8,0 proc.
- 1961–1980 m.	38,5 proc.
- 1981–2000 m.	28,0 proc.
- 2001 m. ar vėliau	15,3 proc.
- Nenustatyta	Nėra informacijos

Rodiklis	Vertės
Gyvenamųjų namų tipas	
- Daugiabučiai	58,1 proc.
- Individualūs	40,4 proc.
- Kita	1,5 proc.
- Nenustatyta	Nėra informacijos
Nuosavybės struktūra	
- Savininko užimamas būstas	88,0 proc.
- Socialinio būsto nuoma	1,6 proc.
- Privataus būsto nuoma	0,8 proc.
- Kita	8,6 proc.
- Nenustatyta	1,0 proc.
Šiltnamio efektą sukeliančių dujų išmetimas, susijęs su būstų šildymu ir vėsinimu	319 kg vienam gyventojui *ES vidurkis: 607 (2023 m.)
Gyventojų, kurie negali tinkamai apšildyti savo namų, procentinė dalis	33,8 proc.
- Skurdo grėsmę patiriantys asmenys	13,6 proc.
- Napatiriantys skurdo asmenys	18,0 proc.
- Iš viso	

2 lentelė. Kokybiškas ir įperkamas būstas: svarbios sąvokos ir apibrėžtys

	Aprašymas
Tarpinio / įperkamo būsto apibrėžimas (-ai)	<p>Lietuvoje vidutinės klasės arba prieinamų kainų būsto sąvoka siejasi su sunkumais, su kuriais susiduria daugelis namų ūkių, norėdami įsigyti geros kokybės būstą. Būsto fonde vyrauja savininkų užimami daugiabučiai namai, kurie yra energetiškai neefektyvūs ir pasižymi nuolatiniais kokybės trūkumais. Nors vidutinės namų ūkio išlaidos būstui yra palyginti mažos, būsto kainos kyla ir daugelis namų ūkių negali sau leisti persikelti į kokybiškesnius būstus, kurie geriau atitiktų jų poreikius.</p> <p>Prieinamų būstų apibrėžtis Lietuvoje yra susijusi su šiais iššūkiais ir politikos priemonėmis, kurių imtasi jiems spręsti. Būsto politika orientuota į tai, kad kokybiški būstai būtų prieinami už kainą, kurią namų ūkiai gali sau leisti, atsižvelgiant į platesnį ekonominį ir politinį kontekstą.</p>
Socialinio būsto apibrėžimas (-ai)	<p>Lietuvoje socialinį nuomojamą būstą dažniausiai teikia savivaldybės. Savivaldybės taip pat atlieka svarbų vaidmenį remdamos naujų socialinių būstų statybą, suteikdamos žemę už sumažintą kainą.</p> <p>Lietuvoje socialinio būsto nuomos kaina nustatoma valstybės. Po būsto fondo privatizavimo (nuo 1990 m.) tik nedidelė dalis liko kaip viešasis socialinis būstas, kuris dabar yra nuomojamas. Socialinio būsto tikslinės grupės yra mažas pajamas gaunančios šeimos ir jauni žmonės. Ypatingas dėmesys skiriamas jaunoms vienišų tėvų šeimoms.</p>
Tinkamo būsto apibrėžimas (-ai)	<p>Lietuvoje vienas iš tinkamo būsto apibrėžimų pateikiamas <i>Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme</i>. Šiame įstatyme tinkamas būstas – būstas, kurio vienam asmeniui ar šeimos nariui tenkantis naudingasis plotas, vertinamas mokant būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensaciją, yra ne mažesnis kaip 10 kvadratinį metrų ir ne didesnis kaip 14 kvadratinį metrų.</p>

	Aprašymas
Energetinio skurdo apibrėžimas (-ai)	<p>Lietuvoje energetinis skurdas pirmiausia siejamas su negalėjimu tinkamai apšildyti būsto. Laikoma, kad namų ūkis kenčia nuo energetinio skurdo, jei didelę dalį savo pajamų jis skiria energijos išlaidoms.</p> <p>Šioje šalyje energetinis skurdas yra vienas didžiausių ES. Todėl svarbi priemonė energetiniam skurdui Lietuvoje mažinti yra kompensacijos už šildymą, kuriomis finansinė pagalba teikiama namų ūkiams, negalinčioms sau leisti pakankamai apšildyti būstą.</p> <p>Lietuvoje energetinis skurdas sprendžiamas tiek įgyvendinant bendrąją socialinę politiką, tiek vykdant nacionalinę energetikos ir klimato srities planą.</p>
Benamystės apibrėžimas (-ai)	<p>Lietuvos Respublikos gyvenamosios vietos deklaravimo įstatyme benamis apibrėžiamas kaip asmuo, neturintis nuosavo būsto ar pastato arba neturintis jokios kitos teisės naudotis tokiu būstu ar pastatu ir gyvenantis laikinoje gyvenamojoje vietoje arba viešose vietose.</p> <p>Nacionaliniuose strateginiuose dokumentuose nėra pateikta jokia oficiali benamystės apibrėžtis.</p> <p>Esamos benamystės apibrėžtys naudojamos tik administraciniais ir statistiniais tikslais ir apima tik kai kurias iš ETHOS Light (angl. <i>European Typology of Homelessness and Housing Exclusion</i>) benamystės kategorijų.</p> <p>Pagrindiniai subjektai, veikiantys benamystės problemos sprendimo srityje, yra Socialinės apsaugos ir darbo ministerija, savivaldybės bei nevyriausybines organizacijos (NVO).</p>
Būsto politikos kontekste nustatytos pažeidžiamos grupės	<p>Lietuvoje pažeidžiamos grupės, susijusios su būsto klausimais, yra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vieniši tėvai ir didelės šeimos; • imigrantai; • mažiau išsilavinę asmenys ir bedarbiai; • pagyvenę žmonės, ypač moterys; • mažas pajamas gaunančios šeimos; • jauni žmonės ir jaunos šeimos.

3 lentelė. Būsto valdymas – kompetencijų pasiskirstymas tarp valdžios lygmenų

Viešasis subjektas	Kompetencijos sritys
Nacionaliniu lygmeniu už būstą atsakingų ministerijų vaidmuo	
Aplinkos ministerija	<p>Pagrindinė atsakomybė už būsto klausimus tenka Aplinkos ministerijai.</p> <p>Ministerija prižiūri įvairius aplinkos apsaugos ir miestų plėtros politikos aspektus, įskaitant būsto, statybos ir miestų planavimo sritis.</p> <p>Ministerija:</p> <ul style="list-style-type: none"> • teikia teisės aktų projektus būsto srityje; • teikia valstybės strategijų ir programų projektus būsto srityje; • dalyvauja rengiant ir derina kitų ministerijų, vyriausybinių institucijų, apskirčių vadovų ir kt. parengtus teisės aktų projektus, susijusius su būstu.
Kitų nacionaliniu lygmeniu dalyvaujančių viešųjų subjektų vaidmuo	
Aplinkos ministerija	<p>Ministerija reguliuoja ir formuoja valstybės bei vietos valdžios institucijų politiką būsto srityje ir su būstu susijusių savivaldybių paslaugų teikimo srityje. Ministerija taip pat yra atsakinga už regioninės plėtros teisės aktus.</p>

Viešasis subjektas	Kompetencijos sritys
Lietuvos Respublikos finansų ministerija	Ministerija yra atsakinga už: <ul style="list-style-type: none"> valstybės finansines programas, skirtas būsto sektoriui remti; savivaldybių būsto programų finansavimą; tarptautinių paskolų būsto sektoriui gavimą ir administravimą; organizacinių struktūrų kūrimą tarp daugiabučių namų ir gyvenamųjų kvartalų privačių savininkų.
Ekonomikos ministerija	Ekonomikos ministerija yra atsakinga už būsto politikos formavimą ir įgyvendinimą. Be to, ministerija prižiūri fondo steigimą.
Socialinės apsaugos ir darbo ministerija	Socialinės apsaugos ir darbo ministerija užsiima būsto paramos klausimais. Ji užtikrina būsto ir nuomos viešosios paramos politikos formavimą, reguliavimą ir plėtrą; analizuoja valstybės paramą būsto ir nuomos politikai; teikia vyriausybei pasiūlymus dėl politikos formavimo; taip pat koordinuoja valstybės paramą savivaldybių būsto ir nuomos politikai.
Teisingumo ministerija	Teisingumo ministerija rengia su būstu susijusius teisės aktų projektus.
Regioninių valdžios institucijų vaidmuo	
Apskričių administracijos (iš viso 10 apskričių)	Apskritis yra aukštesnio lygio administracinis vienetas. Ji sudaroma iš savivaldybių teritorijų ir ją apibūdina bendri socialiniai, ekonominiai bei etnokultūriniai interesai. Regioniniu lygmeniu būsto politiką ir priemones įgyvendina bei vykdo apskritys.
Vietos valdžios institucijų vaidmuo	
Savivaldybės	Savivaldybių pareigos būsto srityje apima: Socialinio būsto fondo valdymą ir plėtrą: savivaldybės yra atsakingos už esamo socialinio būsto fondo valdymą ir jo plėtrą, siekiant patenkinti mažas pajamas gaunančių ir socialiai pažeidžiamų namų ūkių poreikius. Savivaldybės būsto fondo valdymą: savivaldybės valdo savivaldybės būsto fondą, kurį sudaro savivaldybei priklausantys nekilnojamojo turto objektai. Nuomos kompensacijų schemos administravimą: savivaldybės administruoja nuomos kompensacijų schemą, pagal kurią mažas pajamas gaunantiems namų ūkiams teikiama finansinė pagalba, padedanti jiems padengti nuomojamo būsto išlaidas. Būsto modernizavimą: savivaldybės dalyvauja plečiant finansinę paramą būsto modernizavimo programoms, siekdamos patenkinti didėjančią paklausą, padidinti pastatų atnaujinimo (modernizavimo) proceso efektyvumą ir stiprinti savivaldybių gebėjimus vykdyti pastatų atnaujinimą (modernizavimą) per specializuotas savivaldybių įmones. Mokesčių tarifų nustatymą: savivaldybės gali nustatyti nekilnojamojo turto ir žemės mokesčių tarifus, neviršydamos įstatymų ar centrinių valdžios institucijų sprendimais nustatytų ribų.

4 lentelė. Būsto valdymas – skirtingų politikos sričių koordinavimas

	Aprašymas
Pasirinkti politikos dokumentai, kuriuose apibrėžti bendrieji būsto srities tikslai ir prioritetai	
Statyba ir būstas (keletas dokumentų)	Lietuvos nacionalinio lygmens būsto strategijos ir tikslai yra šie: <ul style="list-style-type: none"> užtikrinti valstybės reguliavimą teritorijų planavimo, statybos ir būsto plėtros procesų srityse; užtikrinti, kad pastatai būtų naudojami ir prižiūrimi laikantis tvaraus vystymosi principų; gerinti būsto kokybę ir energijos vartojimo efektyvumą; teikti paramą mažas pajamas gaunantiems ir socialiai pažeidžiamoms šeimoms bei padėti jaunoms šeimoms įsigyti pirmąjį būstą.

Aprašymas	
Pasirinkti politikos dokumentai, kuriuose apibrėžti energetikos ir aplinkos apsaugos tikslai būsto srityje	
Lietuvos Respublikos nacionalinis energetikos ir klimato srities veiksmų planas 2021–2030 m.	<p><i>Nacionalinis energetikos ir klimato srities veiksmų planas (NEKSVP)</i> – tai dešimties metų trukmės kompleksinis dokumentas, kurį Europos Sąjunga įpareigojo parengti kiekvieną savo valstybę narę. Jo tikslas – padėti ES pasiekti bendrus išmetamųjų šiltnamio efektą sukeliančių dujų mažinimo tikslus. Energetikos ir klimato srities veiksmų plane aptariami visi penki ES energetikos sąjungos aspektai: dekarbonizacija, energijos vartojimo efektyvumas, energetinis saugumas, vidaus energetikos rinkos bei moksliniai tyrimai, inovacijos ir konkurencingumas.</p> <p>Būsto srityje šiuo planu siekiama didinti energijos vartojimo efektyvumą ir atsinaujinančiųjų išteklių energijos naudojimą gyvenamuosiuose ir viešuosiuose pastatuose.</p> <p>Planas taip pat numato kompleksinį požiūrį į energetinį skurdą. Siekiant sumažinti namų ūkių, kurie didelę dalį savo pajamų skiria energijos išlaidoms, skaičių, viešosios iniciatyvos sutelktos į energijos vartojimo efektyvumo didinimą, energijos išteklių prieinamumo gerinimą, mažų šeimų pajamų didinimą ir vartotojų informavimą.</p>
Ilgalaikė renovacijos strategija	<p>Pagal <i>Ilgalaikę renovacijos strategiją</i> iki 2050 m. visi pastatai ir gyvenamieji namai Lietuvoje turi tapti nepriklausomi nuo iškastinio kuro, o jų anglies pėdsakas turi būti sumažintas iki nulio.</p> <p>Siekiami iki 2050 m. modernizuoti daugiau nei 400 tūkst. pastatų ir 60 proc. sumažinti pastatų fondo metinį pirminės energijos suvartojimą, taip pat sumažinti pastatų fondo metinį CO₂ išmetimą iki 0 mtCO₂.</p>
Pasirinkti politikos dokumentai, kuriuose apibrėžiama strategija, skirta kovai su socialine atskirtimi būsto srityje	
Politinės priemonės būsto prieinamumui Lietuvoje užtikrinti	<p>Politikoje aprašoma išsami strategija, skirta spręsti būsto prieinamumo problemą Lietuvoje, kurioje didžiausias dėmesys skiriamas būsto kokybės, prieinamumo ir energijos vartojimo efektyvumo gerinimui:</p> <ul style="list-style-type: none"> • joje pabrėžiama būtinybė paspartinti būsto kokybės ir energijos vartojimo efektyvumo gerinimą, ypač daugiabučiuose namuose, pasitelkiant finansines paskatas ir paramos programas; • strategijoje numatytos tikslinės būsto paramos programos mažas pajamas gaunantiems ir socialiai pažeidžiamoms šeimoms, pavyzdžiui, subsidijos pastatų atnaujinimo (modernizavimo) išlaidoms padengti ir pašalpos šildymo išlaidoms. • joje vertinamas valstybės lėšų panaudojimo veiksmingumas padedant jauniems šeimoms įsigyti pirmąjį būstą ir siūloma iš naujo įvertinti šias programas. • joje svarstomos priemonės, skirtos privačios nuomos rinkos formalizavimui, siekiant suteikti patikimas alternatyvas nuosavo būsto įsigijimui ir įteisinti rinką.
Nacionalinės strategijos, skirtos kovai su benamyste ir socialine atskirtimi būsto srityje, 2019 m.	Šiame dokumente pateikiama išsami apžvalga apie benamystės ir socialinės atskirties būsto srityje pobūdį ir mastą Lietuvoje. Jame taip pat apibūdinamos strategijos ir politikos kryptys, skirtos šioms problemoms spręsti.
Pasirinkti politikos dokumentai, kuriais nustatoma planavimo ir žemėnaudos sistema	
Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas (toliau – LRBP)	<p>Planavimo ir žemėnaudos srityje strategija nustato teritorijų plėtros tikslus ir funkcinius prioritetus. Ji užtikrina visų šalies strategijų erdvinį vientisumą ir sudaro sąlygas suderinti įvairias veiklos sritis, pavyzdžiui, verslą, žemės ūkį, turizmą, poilsį, aplinkos ir kultūros paveldo apsaugą, infrastruktūros kūrimą ir kt.</p> <p>LRBP nustato Lietuvos teritorinės integracijos politikos, naudojimo ir apsaugos prioritetus. Šiame dokumente numatyti sprendimai galios iki 2030 m., o siūloma vizija – iki 2050 m. Šie sprendimai taip pat susiję su Jungtinių Tautų tvaraus vystymosi tikslų (angl. <i>United Nations Sustainable Development Goals</i>) įgyvendinimu.</p>

5 lentelė. Būsto politikos priemonės, skirtos kokybiškam ir įperkamam būstui užtikrinti

Priemonės pavadinimas	Tikslinės grupės	Dalyvaujantys teikėjai	Valstybės finansavimas / finansavimo mechanizmas	Išsami informacija apie paskirstymą ir sutarties rūšį
Pagrindinės būsto paramos programos				
Parama būstui	Mažas pajamas gaunančios šeimos.	Savivaldybės socialinės paramos tarnybos.	Parama būstui skiriama iš vietos savivaldos socialinių paslaugų biudžeto lėšų, o kai kur savivaldybės teikia papildomą paramą.	<p>Parama būstui yra savivaldybės teikiama socialinė parama mažas pajamas gaunančioms šeimoms, kurių išlaidos būstui yra didesnės už pajamas arba kurių pajamos nepakanka šioms išlaidoms visiškai padengti.</p> <p>Paramos būstui dydis nustatomas atsižvelgiant į gyvenamąją vietą, šeimos dydį ir sudėtį.</p> <p>Vietos valdžios institucijos vertina šeimų teisę gauti paramą būstui ir administruoja šią programą.</p> <p>Teisės gauti paramą kriterijus nustato centrinė valdžia.</p>
Viešojo ir socialinio būsto nuomos programos				
Socialinis būstas	<p>Pirmenybė teikiama mažas pajamas gaunančioms šeimoms.</p> <p>Pagalbos gavėjai turi būti šalies piliečiai arba turėti nuolatinę gyvenamąją vietą. Be to, jie turi būti tos savivaldybės, kurioje teikia paraišką, gyventojai.</p>	<p>Socialinis butas priklauso vietos savivaldai arba yra jos nuomojamas.</p> <p>Savivaldybės pirmiausia yra atsakingos už nuomos mokesčio nustatymą ir (arba) socialinio būsto fondo valdymą.</p>	Savivaldybės ir valstybės finansavimas.	<p>Socialinis gyvenamasis namas – tai pastatas, kuriame visi butai nuomojami šeimoms, turinčioms teisę į valstybės paramą. Socialinis būstas taip pat gali būti asociacijai ar fondui priklausantis pastatas, pritaikytas asmenims su negalia.</p> <p>Nuomos kainos nustatymo sistema grindžiama komunalinių paslaugų išlaidomis.</p> <p>Esami nuomininkai neturi teisės įsigyti šio būsto.</p> <p>Nuomininkų vertinimas atliekamas reguliariai:</p> <ul style="list-style-type: none"> gyvenant socialiniame būste tai daroma du kartus per metus; gyvenant savivaldybės būste, vertinimo dažnumas priklauso nuo konkrečios savivaldybės. <p>Jei esami nuomininkai nebeatitinka reikalavimų, nuomos sutartis nutraukiama. Tai apima ir reikalavimą neviršyti pajamų ribos.</p> <p>Prioritetinio būsto skyrimo reikalavimus atitinkantiems asmenims kriterijai yra laukimo sąrašė praleistas laikas, negalia ir namų ūkio dydis.</p>

Priemonės pavadinimas	Tikslinės grupės	Dalyvaujantys teikėjai	Valstybės finansavimas / finansavimo mechanizmas	Išsami informacija apie paskirstymą ir sutarties rūšį
Savivaldybės būstas	Visi, ypač pažeidžiamos grupės	Nuosavybė ir valdymas priklauso savivaldybėms.	Savivaldybės.	<p>Skirtingai nei socialinio būsto atveju, skiriant savivaldybių būstą paprastai netaikomi pajamų kriterijai. Savivaldybių būstas sudaro didžiąją dalį vietos valdžios institucijoms priklausančio viešojo nuomojamo būsto fondo.</p> <p>Savivaldybių būstai gali būti nuomojami ne ilgiau kaip vieneriems metams šeimoms, atitinkančioms socialinio būsto gavimo reikalavimus.</p> <p>2022 m. sausio mėn. įsigaliojo nauji teisės aktų pakeitimai, skatinantys savivaldybes skiriant savivaldybių būstą teikti pirmenybę pažeidžiamoms grupėms.</p> <p>Savivaldybės privalo nustatyti rinkos kainą atitinkančius nuomos mokesčius, tačiau tam tikroms grupėms leidžiama taikyti keletą išimčių.</p> <p>Savivaldybių būstų nuomininkai paprastai pasirašo terminuotas sutartis ir jiems netaikomi tie patys pajamų bei turto reikalavimai, kokie keliami socialinio būsto nuomininkams, taip pat jiems nereikia deklaruoti savo pajamų dydžio.</p>
Valstybės subsidijos prieinamam savininkų užimamam būstui				
Finansinė paskata pirmąjį būstą įsigyjantiems jaunos šeimoms	Jaunos šeimos apibrėžiamos kaip namų ūkiai, kuriuose abu sutuoktiniai yra jaunesni nei 36 metų, arba šeimos, kuriose motina, tėvas ar globėjas (slaugytojas), jaunesnis nei 36 metų, pats vienas augina vieną ar daugiau vaikų ir (arba) augina vaiką ar vaikus, kuriems nustatyta nuolatinė globa (rūpestis).	Savivaldybės.	Parama skiriama savivaldybių lėšomis ir valstybės lėšomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro įsakymu.	<p>Ši finansinė paskata skiriama vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymu dėl finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjantiems jaunos šeimoms ir pirmąjį būstą įsigyjantiems jaunos šeimoms skiriamos finansinės paskatos teikimo tvarkos aprašu.</p> <p>Ši skatinimo priemonė taikoma būstams tose teritorijose, kuriose norminė kvadratinio metro vertė yra bent 65 proc. mažesnė už didžiausią norminę kvadratinio metro vertę visoje Lietuvoje.</p> <p>Teritorijos, kuriose pirmąjį būstą įsigyjanti jaunos šeimos turi teisę gauti finansinę paramą, peržiūrimos tik tuomet, kai pagal šią tvarką apskaičiuota nekilnojamojo turto ploto vieneto norminė vertė padidėjo daugiau nei 20 proc.</p> <p>Būsto kredito suma, pagal kurią skaičiuojama jauni šeimai skiriama subsidija, negali viršyti 87 000 eurų.</p>
Būsto paskolos palūkanų subsidijavimas				

Priemonės pavadinimas	Tikslinės grupės	Dalyvaujantys teikėjai	Valstybės finansavimas / finansavimo mechanizmas	Išsami informacija apie paskirstymą ir sutarties rūšį
Iš dalies kompensuojama būsto paskola	Ši paskola skiriama asmenims arba šeimoms, kurie perka savo pirmąjį būstą Lietuvoje arba kurie per pastaruosius 5 metus neturėjo nuosavo būsto ir anksčiau nesinaudojo šia parama.	Nacionalinės / federalinės institucijos.	Finansavimą skiria savivaldybė, kurioje gavėjas yra deklaravęs savo gyvenamąją vietą. Savivaldybė patvirtina paraišką, o valstybė subsidijuoja dalį būsto paskolos.	Yra nustatyta riba, kokia gali būti subsidijuojama paskolos dalis. Finansuoti galima tik gyvenamojo nekilnojamojo turto įsigijimą, statybą ir rekonstrukciją. Norint gauti valstybės iš dalies kompensuojamą būsto paskolą, gavėjas privalo deklaruoti savo turtą ir pajamas.
Programos, skirtos energijos vartojimo efektyvumą didinančioms renovacijoms remti				
Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa	Visi.	Finansavimą teikia Aplinkos ministerija, bendradarbiaudama su Socialinės apsaugos ministerija.	Pagal šią programą daugiabučių namų savininkams teikiamos subsidijuojamos paskolos ir subsidijos, skirtos padengti dalį pastato atnaujinimo (modernizavimo) išlaidų, siekiant atlikti energijos vartojimo efektyvumo didinimo darbus.	Tai yra paramos programa, pagal kurią namų savininkams teikiamos finansinės paskatos vykdyti pastato atnaujinimo (modernizavimo) projektus, kuriais gerinama būsto kokybė ir energijos vartojimo efektyvumas. Pagrindinė daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa yra didžiausia ir ilgiausiai vykdoma investicija į būsto atnaujinimą (modernizavimą) Lietuvoje. Dabartinė programa siekia iki 2030 m. skirti finansavimą 5 000 daugiabučių namų atnaujinimui (modernizavimui). Pastato atnaujinimo (modernizavimo) programos paskolų ar subsidijų dalims netaikomi jokie pajamų apribojimai. Pastato atnaujinimas (modernizavimas) turi žymiai padidinti energijos vartojimo efektyvumą. Programos tikslas – užtikrinti, kad šildymo išlaidos po pastato atnaujinimo (modernizavimo) neviršytų išlaidų, buvusių prieš pastato atnaujinimą (modernizavimą), net ir įskaičius išlaidas, susijusias su paskolos grąžinimu.
Programos, padedančios socialiai pažeidžiamoms šeimoms užtikrinti energijos tiekimą				
Būsto šildymo išlaidų, geriamojo vandens išlaidų ir karšto vandens išlaidų kompensacijos	Mažas pajamas gaunančios šeimos	Savivaldybės / Socialinės paramos šeimai informacinė sistema.	Socialinės paramos šeimai informacinė sistema (toliau - SPIS) – tai informacinė sistema, veikianti pagal bendradarbiavimo sutartį tarp Socialinės	Ši kompensacija skiriama visų rūšių nuosavybės atveju. Pareiškėjai turi atitikti Lietuvos Respublikos piniginių socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo reikalavimus, užtikrinti, kad turto vertė neviršytų nustatytos ribos, o dėl šildymo ar vandens

Priemonės pavadinimas	Tikslinės grupės	Dalyvaujantys teikėjai	Valstybės finansavimas / finansavimo mechanizmas	Išsami informacija apie paskirstymą ir sutarties rūšį
			apsaugos ir darbo ministerijos bei savivaldybių. SPIS tikslas – vienodai registruoti ir rinkti informaciją apie savivaldybėse teikiamą socialinę paramą (socialines išmokas ir kompensacijas, socialinę paramą studentams, socialines paslaugas, veiklą vaikų teisių apsaugos srityje ir kt.); analizuoti šią informaciją pagal savivaldybes, paramos rūšis ir paramos gavėjus; užkirsti kelią paramos gavimui keliose savivaldybėse tuo pačiu metu.	paslaugų susidariusios skolos būtų padengtos pagal su paslaugų teikėju (-ais) sudarytą grąžinimo sutartį. Išmoka skiriama, jeigu: <ul style="list-style-type: none"> šildymo išlaidos sudaro daugiau nei 20 proc. skirtumo tarp išmokos gavėjo pajamų ir valstybės paramos pajamų (102 eurai), skiriamų namų ūkiui arba vienam gyvenančiam asmeniui; geriamojo vandens išlaidos sudaro daugiau nei 2 proc. paramos gavėjo pajamų; ir karšto vandens išlaidos sudaro daugiau nei 5 proc. paramos gavėjo pajamų.
Kitos, konkrečioms grupėms skirtos programos				
Socialinės išmokos	Mažas pajamas gaunanti šeima	Savivaldybės.	Šią išmoką finansuoja Valstybinio socialinio draudimo fondo valdyba prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos.	Socialinė išmoka mokama šeimai (kartu gyvenantiems asmenims) arba vienam gyventojui, jeigu jų turto vertė neviršija vidutinės turto vertės, nustatytos jų gyvenamajai vietai, o mėnesinės pajamos yra mažesnės už valstybės remiamų pajamų lygį. Yra keletas kriterijų, pagal kuriuos nustatoma, kas turi teisę gauti šią išmoką.

6 lentelė. Šaltiniai

Šaltiniai

- Eurostat. (2022) Air emissions accounts by NACE Rev. 2 activity., Statistics | Eurostat. Available at: https://doi.org/10.2908/ENV_AC_AINAH_R2 (Accessed: 23 March 2025).
- Eurostat. (2023) Housing in Europe – 2023 edition. Available at: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023> (Accessed: 23 March 2025).
- Eurostat (2025) Inability to keep home adequately warm. Available at: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_mdcs01_cus-tom_16877849/default/table?lang=en (Accessed: 13 June 2025).
- Housing Energy Efficiency Agency. (2025) Multi-apartment housing renovation/modernisation programme. Available at: <https://modernizuok.apva.lt/veiklos-sritys/programos/daugiabuciu-namu-atnaujinimo-modernizavimo-programa/102> (Accessed: 23 March 2025).
- Koutsogeorgopoulou, V. (2020) Reducing poverty and social disparities in Lithuania. OECD Economics Department Working Papers 1649. Available at: <https://doi.org/10.1787/b631de7d-en>.
- Lazutka, R. et al. (2019) Thematic Report on National strategies to fight homelessness and housing exclusion – Lithuania. (Social Europe). Available at: <https://ec.europa.eu/social/BlobServlet?docId=21622&langId=en> (Accessed: 23 March 2025).
- Lithuanian National Anti Poverty Network. (2019) Poverty and Social Exclusion in Lithuania 2019. Available at: <https://www.eapn.eu/wp-content/uploads/2020/04/EAPN-LT-Poverty-Watch-English-2019-4287.pdf> (Accessed: 23 March 2025).
- Ministry of Energy of the Republic of Lithuania. (2023) National Energy and Climate Action Plan of the Republic of Lithuania 2021-2030 (Draft). Available at: https://commission.europa.eu/publications/lithuania-draft-updated-necp-2021-2030_en (Accessed: 23 March 2025).
- Ministry of Environment of the Republic of Lithuania. (2019) 'Comprehensive Plan of the Territory of the Republic of Lithuania (Summary in English)', 13 December. Available at: <https://www.bendrasisplanas.lt/2019/12/13/en/> (Accessed: 23 March 2025).
- Ministry of Environment of the Republic of Lithuania. (2023a) Construction and housing. Available at: <https://am.lrv.lt/lt/veiklos-sritys-1/statybos-ir-bustas/statyba-ir-bustas/> (Accessed: 23 March 2025).
- Ministry of Environment of the Republic of Lithuania. (2023b) Long term renovation strategy. Available at: <https://am.lrv.lt/lt/veiklos-sritys-1/statybos-ir-bustas/statyba-ir-bustas/ilgalaike-renovacijos-strategija/> (Accessed: 23 March 2025).
- Ministry of Finance of the Republic of Lithuania. (2025) Home. Available at: <https://finmin.lrv.lt/en/> (Accessed: 23 March 2025).
- Ministry of Social Security and Labour of the Republic of Lithuania. (2023) 'Responses by The Ministry of Social Security and Labour of the Republic of Lithuania to the questionnaire for the report of the Special Rapporteur on the right to adequate housing to the 78th session of the UN General Assembly "A place to live in dignity for all: Making housing affordable".' Available at: <https://www.ohchr.org/sites/default/files/documents/issues/housing/cfi-housing-affordability/submission-srhousing-cfi-housing-affordability-states-Lithuania.docx> (Accessed: 23 March 2025).
- Ministry of Social Security and Labour of the Republic of Lithuania. (2025a) Financial incentive for young families buying their first home. Available at: <https://socmin.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/seima-ir-vaikai/finansine-paskata-pirmaji-busta-isigyjancioms-jaunoms-seimoms/> (Accessed: 23 March 2025).
- Ministry of Social Security and Labour of the Republic of Lithuania. (2025b) Home. Available at: <https://socmin.lrv.lt/en/> (Accessed: 23 March 2025). Ministry of Social Security and Labour of the Republic of Lithuania. (2025c) I want to buy or rent a home. Available at: <https://socmin.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/socialine-parama-kas-man-priklauso/noriu-isigyti-ar-issinuomoti-busta/> (Accessed: 23 March 2025).
- Ministry of Social Security and Labour of the Republic of Lithuania. (2025d) Social Family Support Information System (SPIS). Available at: <https://www.spis.lt/> (Accessed: 23 March 2025).
- Ministry of Social Security and Labour of the Republic of Lithuania. (2025e) Support to low-income families and single persons. Available at: <https://socmin.lrv.lt/en/activities/family-and-children/social-assistance-to-families-and-children/support-to-low-income-families-and-single-persons/> (Accessed: 23 March 2025).

Šaltiniai

Ministry of the Economy and Innovation of the Republic of Lithuania. (2025) Home. Available at: <https://eimin.lrv.lt/en/> (Accessed: 23 March 2025). Ministry of the Interior of the Republic of Lithuania. (2023) Activities. Available at: <https://vrm.lrv.lt/en/activities/> (Accessed: 23 March 2025).

OECD. (2023) Policy Actions for Affordable Housing in Lithuania. OECD. Available at: <https://doi.org/10.1787/ca16ff6d-en>.

OECD. (2024) OECD Affordable Housing Database. Available at: <https://www.oecd.org/en/data/datasets/oecd-affordable-housing-database.html> (Accessed: 23 March 2025).

Official Statistics Portal. (2019) Administrative territorial division. Available at: <https://osp.stat.gov.lt/en/regionine-statistika-pagal-statistikos-sritis> (Accessed: 23 March 2025).

Official Statistics Portal. (2021) Results of the 2021 Population and Housing Census of the Republic of Lithuania. Available at: <https://osp.stat.gov.lt/en/2021-gyventoju-ir-bustu-surasymo-rezultatai/bustai> (Accessed: 23 March 2025).

Seimas of the Republic of Lithuania. (2020) Republic of Lithuania Law on Support for Housing Acquisition or Rental., XII-1215. Available at: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/c4e594306d3f11ecb2fe9975f8a9e52e?jfwid=-12v68gzlnv> (Accessed: 23 March 2025).

The Ministry of Justice of the Republic of Lithuania. (2025) Home. Available at: <https://tm.lrv.lt/en/> (Accessed: 23 March 2025).

Turai, E., Schmatzberger, S. and Broer, R. (2021) Overview report on the energy poverty concept. Energy poverty in the privately-owned, multi-family environment. (ComAct. Community Tailored Actions for Energy Poverty Mitigation.). Available at: https://www.bpie.eu/wp-content/uploads/2021/05/ComAct-D1.1_Overview-report-on-the-energy-poverty-concept_Final-version_UPDATED-1.pdf (Accessed: 23 March 2025).

ESPON (House4all compendium data): <https://www.espon.eu/publications/house4all-european-compendium-housing-policies>

ESPON



Co-funded by
the European Union
Interreg

espon.eu



ESPON 2030

ESPON EGTC

11 Avenue John F. Kennedy

L-1855 Liuksemburgas

Liuksemburgo Didžioji Hercogystė

Telefonas: +352 20 600 280

El. paštas: info@espon.eu

www.espon.eu

ESPON ETBG – vienintelis ESPON 2030 bendradarbiavimo programos paramos gavėjas. Vienintelį programos veiksmą įgyvendina ESPON ETBG, o jį bendrai finansuoja Europos regioninės plėtros fondas, ES valstybės narės ir valstybės partnerės – Islandija, Lichtenšteinas, Norvegija ir Šveicarija.

Atsakomybės apribojimas

Šis ataskaita nebūtinai atspindi ESPON 2030 Stebėsenos komiteto narių nuomonę.