

NACIONALINĖS BŪSTO PRIEINAMUMO DIDINIMO STRATEGIJOS PROJEKTAS

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Lietuva susiduria su struktūrine būsto prieinamumo problema, kuriai būdingas sparčiai augančių kainų, ribotos socialinės paramos ir silpnai išvystytos nuomos rinkos derinys. Didžiuosiuose miestuose gyvenamojo nekilnojamojo turto kainos auga greičiau nei gyventojų pajamos, o vidutinės pajamas gaunantys namų ūkiai patiria didėjančią finansinę naštą tiek perkant, tiek nuomojant būstą. Socialinis būstas neapima visų pažeidžiamų grupių poreikių – susidaro eilės, o dalis esamo fondo yra nusidėvėjusi. Tarp rinkos ir socialinio segmento susiformavo tarpinė grandis namų ūkių, kuriems nepasiekama nei viena, nei kita galimybė. Daugelyje savivaldybių būsto prieinamumas tampa ne tik socialinės politikos, bet ir viena svarbiausių regionų ekonominės plėtros, konkurencingumo, investicijų pritraukimo bei viešųjų paslaugų užtikrinimo prielaidų, todėl būsto poreikis turi būti vertinamas kompleksiskai, derinant demografinės tendencijas su ekonominės plėtros, darbo vietų kūrimo ir specialistų pritraukimo tikslais.

2. Demografinių pokyčių raida – visuomenės senėjimas, mažėjantys namų ūkiai ir urbanizacija – kelia papildomų reikalavimų būsto politikai. Visuomenės senėjimas ir demografinis disbalansas gali didinti finansinę naštą mažesniai mokesčių mokėtojų skaičiui, riboti galimybes finansuoti būsto prieinamumo, renovacijos ir socialinės paramos programas bei mažinti viešųjų ir privačių investicijų pajėgumą spręsti būsto prieinamumo problemas. Nuomos rinka taip pat yra besivystanti ir mažai reguliuojama, dalis nuomos vyksta šešėlyje, o tai mažina nuomos santykių užtikrintumą ir riboja nuomininkų galimybes, pavyzdžiui, deklaruoti gyvenamąją vietą ar gauti paramą.

3. Nacionalinės būsto prieinamumo didinimo strategijos (toliau – Strategija) rengimą paskatino siekis sukurti subalansuotą būsto sistemą, kurioje: (i) pakankama būsto pasiūla, (ii) skaidri nuomos rinka, (iii) efektyvus esamo būsto fondo naudojimas, (iv) tikslinė valstybės bei savivaldybių pagalba užtikrintų galimybę skirtingų pajamų ir poreikių namų ūkiams įsigyti, nuomotis arba gauti tinkamą būstą už prieinamą kainą. Būsto įperkamumo problema yra pripažinta tiek nacionaliniu, tiek tarptautiniu mastu, tačiau iki šiol Lietuvoje nebuvo parengto vientiso, ilgalaikio ir horizontaliai suderinto strateginio dokumento, kuris nustatytų prioritetines politikos kryptis ir koordinuotų suinteresuotų institucijų veiksmus.

4. Europos Komisija parengė „The European Affordable Housing Plan“ (toliau – Planas), kuris numato esmines gaires, kaip turi būti įgyvendinamas būsto prieinamumas, o realus įgyvendinimas paliekamas valstybėms narėms. Plane išskiriami keturi pagrindiniai ramsčiai: būsto pasiūlos didinimas ir statybų sektoriaus inovacijos, investicijų mobilizavimas, parama teritorijoms ir struktūrinės reformos bei labiausiai pažeidžiamų grupių apsauga. Europos Komisijos išskirti ramsčiai leidžia tikslingai formuoti nacionalinio lygmens politiką.

5. Strategijos rengimo pagrindą sudaro specialiai atliktas „Būsto prieinamumo Lietuvoje didinimo galimybių vertinimas“. Jame įvertinta esama situacija, išanalizuotas iki šiol taikytų priemonių veiksmingumas ir nustatytos tinkamiausios įgyvendinimo kryptys.

6. Atliktas vertinimas patvirtina, kad esamos priemonės yra fragmentiškos ir nepakankamos, o ilgalaikiam ir sistemingam būsto prieinamumo didinimui būtinas naujas, integruotas ir horizontaliai suderintas strateginis planavimo dokumentas bei jame numatytų priemonių įgyvendinimas.

7. Strategija parengta siekiant nustatyti prioritetines būsto politikos kryptis ir ilgalaikius tikslus 2030, 2040 ir 2050 metams. Strategija apima tiek ekonominį prieinamumą, tiek fizinės aplinkos kokybę, tiek socialiai pažeidžiamų grupių aprūpinimą būstu, sudarydama integruotą ir išmatuojamą politikos planą. Strategija prisidės prie Valstybės pažangos strategijos „Lietuva 2050“ ir Nacionalinio pažangos plano tikslų įgyvendinimo, derinama su ES Renovacijos banga, ES miestų darbotvarkė ir kitomis susijusiomis ES politikos iniciatyvomis, kurios skatina prieinamos kokybės būsto plėtrą, energetinę pertvarką ir socialinę įtrauktį.

8. Strategija prisidės prie subalansuotos ir tvariai veikiančios Lietuvos būsto sistemos sukūrimo, kurioje skirtingų pajamų ir poreikių namų ūkiai galėtų įsigyti, išsinuomoti arba gauti tinkamą būstą už prieinamą kainą. Strategija orientuota į trijų tarpusavyje susijusių ir viena kitą papildančių politikos krypčių įgyvendinimą: pakankamos prieinamo ir tinkamo būsto pasiūlos užtikrinimą, būsto įperkamumo didinimą ir socialiai pažeidžiamų grupių aprūpinimo būstu gerinimą.

9. Strategija apima tris prioritetines būsto politikos sritis: fizinį prieinamumą – tinkamo būsto fondo didinimą ir renovaciją; ekonominį prieinamumą – namų ūkių išlaidų krūvio mažinimą ir galimybių įsigyti ar išsinuomoti būstą didinimą; aprūpinimą būstu – socialinės paramos sistemos stiprinimą ir tarpinių sprendimų plėtrą.

10. Strategiją sudaro šie skyriai: „Bendrosios nuostatos“, „Būsto prieinamumo didinimo politikos principai“, „Būsto prieinamumo situacija Lietuvoje“, „Būsto prieinamumo iššūkiai“, „Lietuvos būsto prieinamumo vizija“, „Lietuvos būsto prieinamumo tikslai“, „Stiprybių, silpnybių, galimybių ir grėsmių analizė“, „Strategijos įgyvendinimo uždaviniai ir priemonės“, „Strategijos įgyvendinimo stebėseną ir rodikliai“, „Strategijos įgyvendinimo institucinė sistema“, „Baigiamosios nuostatos“.

11. Visos Strategijoje vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatyme, Lietuvos Respublikos atsinaujinančių išteklių energetikos įstatyme ir kituose susijusiuose teisės aktuose.

II SKYRIUS

BŪSTO PRIEINAMUMO DIDINIMO POLITIKOS PRINCIPAI

12. Strategija grindžiama šiais principais, kurie nustato būsto prieinamumo didinimo politikos įgyvendinimo pagrindus ir užtikrina, kad priemonės būtų nuoseklios, teisingos ir veiksmingos.

12.1. **Žmogaus teisių ir socialinio solidarumo principas.** Būsto prieinamumo politika grindžiama konstituciškai įtvirtintu socialinės apsaugos ir solidarumo principu bei tarptautiniu įsipareigojimu užtikrinti kiekvieno asmens teisę ne į bet kokią, o į tinkamą būstą – atitinkantį kokybės, saugumo, prieinamumo ir buvimo vietos kriterijus. Europos socialinės chartijos 31 straipsnio kontekste valstybė prisiima įsipareigojimą remti galimybes turėti atitinkamo standarto būstą ir nuosekliai mažinti benamystę. Šis principas reiškia, kad būsto politika yra ne tik ūkinė, bet ir fundamentali socialinė politika, tiesiogiai susijusi su kiekvieno asmens orumu ir galimybėmis visavertiškai dalyvauti visuomenės gyvenime.

12.2. Socialinio teisingumo ir tikslinės paramos principas. Parama būstui įsigyti ar išsinuomoti teikiama vadovaujantis socialinio teisingumo principu, tai yra vertinant asmens ar šeimos turtą, pajamas ir kitus socialinės padėties veiksnius. Paramos priemonės skiriamos tiems namų ūkiams, kurių poreikis yra didžiausias ir kurie negali jo patenkinti savo jėgomis, derinant paramos intensyvumą su faktine šeimos finansine padėtimi. Tai užtikrina, kad valstybės ir savivaldybių ištekliai būtų naudojami racionaliai ir pasiekiamoje vietoje – ten, kur jų poveikis yra didžiausias.

12.3. Objektyvumo, patikrinamumo ir teisinio apibrėžtumo principas. Paramos skyrimo sąlygos nustatomos tiksliai ir objektyviai – remiantis deklaruotais turto ir pajamų duomenimis, lyginamais su konkrečiais normatyvais, taip užtikrinant vienodą visų pareiškėjų traktavimą ir administracinį patikrinimą. Aiškūs ir viešai prieinami paramos skyrimo kriterijai didina piliečių pasitikėjimą sistema, mažina korupcijos riziką ir užtikrina teisinį tikrumą tiek pareiškėjams, tiek įgyvendinančiosioms institucijoms.

12.4. Pažeidžiamiausių grupių prioriteto principas. Pažeidžiamiausių grupių – nepasiturinčių gyventojų, globos netekusių jaunuolių, pradedančių savarankišką gyvenimą, vienišų tėvų be santaupų ir paramos, socialinę riziką patiriančių asmenų – poreikiai yra prioritetiniai formuojant ir įgyvendinant būsto prieinamumo politikos priemones. Kiekvienos politikos priemonės poveikio vertinime atskirai nagrinėjamas jos poveikis labiausiai pažeidžiamoms asmenų kategorijoms, siekiant užtikrinti, kad paramos sistema nepaskęstų biurokratijoje ir pasiektų tuos, kuriems ji labiausiai reikalinga.

12.5. Tinkamo būsto standarto principas. Visose būsto politikos priemonėse taikomas tinkamo būsto standartas, apimantis ne tik dydžio ar kainos kriterijus, bet ir technine būkle grįstus Statybos įstatymo reikalavimus: mechaninį atsparumą, gaisrinę saugą, higieną, sveikatą ir energinį efektyvumą. Tinkamo būsto reikalavimas taikomas vienodai tiek savininkams, tiek nuomininkams – kiekvienas gyventojas, nepriklausomai nuo nuosavybės formos, turi teisę gyventi techniškai tvarkingame ir saugiamo būste. Šis principas užtikrina, kad viešosiomis lėšomis finansuojami ar remiami būstai atitiktų minimalius kokybės standartus ir nesukurtų naujų socialinių problemų.

12.6. Kompleksiškumo ir priemonių derinimo principas. Būsto prieinamumo sistema susiduria su trimis struktūrinėmis problemomis – nepatenkintu socialinio būsto poreikiu, nepakankama būsto kokybe ir namų ūkių nepajėgumu išlaikyti turimo būsto – kurios apima septynis IV skyriuje išskirtus būsto prieinamumo politikos iššūkius. Šių struktūrinių problemų negalima išspręsti viena priemone. Dėl šios priežasties Strategija remiasi kompleksiniu požiūriu: derinama tiesioginė parama namų ūkiams, investicijos į esamą būsto fondą ir tikslingas privataus kapitalo pritraukimas, atsižvelgiant į konkrečios savivaldybės ir regiono specifiką, taip pat į regiono ekonominės plėtros, investicijų pritraukimo ir darbo rinkos poreikius. Tai reiškia, kad atskiros sektorinės intervencijos papildo viena kitą ir yra orientuotos į bendrą sisteminių rezultatą, apimančią tiek socialinius, tiek regionų konkurencingumo tikslus, o ne į pavienių problemų sprendimą.

12.7. Subsidiarumo ir institucinės atsakomybės principas. Esminiai institucinės sąrangos trūkumai – horizontalios koordinacijos tarp centrinių institucijų stoka, savivaldybių finansinių ir administracinių pajėgumų neatitikimas joms tenkančių funkcijų mastui bei ribotas privataus sektoriaus įtraukimas – tiesiogiai lemia neefektyvų paramos schemų veikimą praktikoje. Šis principas reikalauja, kad sprendimai būtų priimami artimiausiu efektyviam jų įgyvendinimui lygiu: centrinės institucijos nustato standartus, tikslus ir finansavimo mechanizmus, savivaldybės – įgyvendina ir pritaiko priemones pagal vietos poreikius, o privatus sektorius – dalyvauja kaip partneris, veikiantis skaidriai ir atsakingai.

12.8. Proporcingumo ir minimalaus kišimosi principas. Reguliavimo priemonės, ypač nuomos rinkoje, grindžiamos civiliniu teisės principu – sutarties laisvės, nesikišimo į privačius

santykius ir proporcingumo – laikymusi: reguliavimo intensyvumas turi atitikti siekiamą tikslą, o mažiau ribojančios priemonės teikiamos pirmenybė prieš griežtesnį reguliavimą, jei jos leidžia pasiekti tą patį rezultatą. Vietoje griežto privalomo reguliavimo pirmenybė teikiama mokestinių paskatų sistemai, skatinančiai savanorišką registraciją ir legalią nuomą, ypač socialiai remtiniems asmenims. Šis principas užtikrina, kad valstybės intervencija nebūtų perteklinė ir neslopintų privačių iniciatyvų bei investicijų, kurios yra būtinos ilgalaikiam būsto pasiūlos didinimui.

12.9. Partnerystės ir atsakomybės pasidalijimo principas. Ilgalaikis ir sistemingas būsto prieinamumo didinimo tikslas gali būti pasiektas tik tada, kai visi suinteresuoti asmenys imasi vieningai veikti ir bendradarbiauti: valstybės valdymo institucijos, savivaldybės, nevyriausybines organizacijos, verslo ir statybos sektoriaus asociacijos, finansų įstaigos, būsto bendrijų atstovai, nuomotojai ir nuomininkai bei kiti suinteresuotieji. Kiekvienas partneris pripažįsta savo atsakomybę už būsto prieinamumo tikslų įgyvendinimą ir veikia jam prieinamomis priemonėmis – centrinė valdžia kuria norminę ir finansinę bazę, savivaldybės įgyvendina ir pritaiko priemonės vietos poreikiams, privatus sektorius investuoja ir kuria pasiūlą, o pilietinė visuomenė ir bendruomenių organizacijos vykdo visuomeninę kontrolę ir atstovauja gyventojų interesams. Partnerystės kūrimas numatant atsakomybės pasidalijimą yra vienas iš svarbiausių Strategijos įgyvendinimo uždavinių, kurio negalima tinkamai išspręsti nepripažįstant nuomonių įvairovės ir negerbiant skirtingų grupių pagrįstų interesų bei pozicijų.

12.10. Ūkinės laisvės nevaržymo principas. Valstybės intervencijos į būsto rinką turi būti proporcingos, aiškiai pagrįstos viešuoju interesu ir nesukurti nepagrįstų kliūčių privačiai iniciatyvai. Reguliacinės priemonės neturi be būtinybės varžyti privačių investuotojų, vystytojų ir savininkų ūkinės veiklos laisvės. Valstybė skatina rinkos dalyvius aktyviai prisidėti prie prieinamo būsto fondo didinimo, sudarydama nuspėjamas, skaidrias ir stabilią teisinę aplinką grįstas sąlygas, o tiesiogines intervencijas taiko tik ten, kur rinka neveikia pakankamai efektyviai.

12.11. Administracinės naštos mažinimo principas. Administracinė našta, susijusi su statybos leidimų išdavimu, projektų derinimu ir techniniais reikalavimais, mažinama siekiant sumažinti būsto statybos sąnaudas ir sutrumpinti realizacijos terminus. Pertekliniai, pasenę ar dubliuojantys reikalavimai nuosekliai peržiūrimi ir šalinami, išlaikant būtinus kokybės, saugos ir aplinkosauginius standartus. Skaitmeninimas ir vieno langelio principas taikomas visame statybų proceso administravime, siekiant sudaryti palankesnes sąlygas tiek stambaus masto plėtojams, tiek smulkiems statytojams.

12.12. Klimato neutralumo ir aplinkos tvarumo principas. Būsto politikos priemonės formuojamos ir įgyvendinamos atsižvelgiant į Lietuvos ir Europos Sąjungos klimato neutralumo tikslus. Nauja būsto statyba, esamo fondo renovacija ir infrastruktūros plėtra grindžiamos maža anglies dioksido pėdsaku, išteklių efektyvumu ir žiedinės ekonomikos principais. Pirmenybė teikiama sprendimams, kurie vienu metu mažina energetinį skurdą, gerina būsto kokybę ir prisideda prie šiltnamio efektą sukeliančių dujų emisijų mažinimo.

III SKYRIUS BŪSTO PRIEINAMUMO SITUACIJA LIETUVOJE

13. Būsto prieinamumas suprantamas plačiai – kaip asmenų ir šeimų galimybės įsigyti ar išsinuomoti tinkamą būstą už prieinamą kainą, atsižvelgiant ne tik į finansinį įperkamumą, bet ir į fizinį bei socialinį prieinamumą bei būsto kokybę.

14. Lietuva ilgą laiką buvo laikoma viena iš Europos šalių, kurioje dauguma gyventojų turi nuosavą būstą. Ir šiandien šis paveikslas iš esmės nesikeičia – pagal 2024 m. Pajamų ir gyvenimo

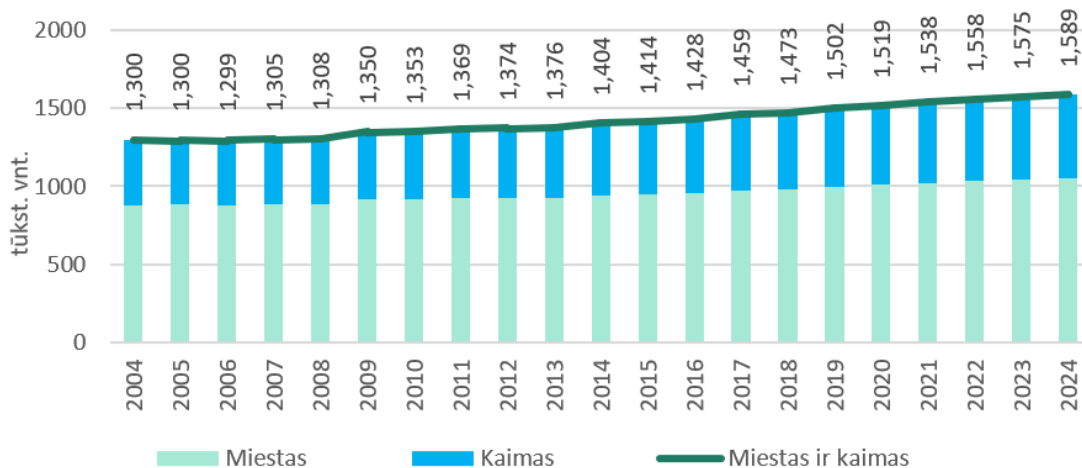
sąlygų tyrimo duomenis, apie 87 proc. šalies namų ūkių gyvena nuosavame būste, apie 12 proc. išsinuomoja būstą arba gyvena nemokėdami nuomos, o likę gauna valstybės pagalbą būstui išlaikyti. Tačiau šie skaičiai slepia svarbų pokytį: per 2010–2024 m. nuomojančių namų ūkių skaičius išaugo beveik dvigubai – nuo 86 tūkst. iki 181,5 tūkst., o valstybės pagalbą būstui išlaikyti gaunančių namų ūkių skaičius padidėjo nuo 5,2 tūkst. iki 20,6 tūkst. Kitaip tariant, vis daugiau žmonių negali ar nepageidauja turėti nuosavo būsto ir kreipiasi arba į nuomos rinką, arba į valstybę pagalbos.

15. Pagal to paties tyrimo duomenis, 2010 m. Lietuvoje buvo apie 1,354 mln. namų ūkių, 2017 m. – apie 1,304 mln., o 2024 m. – apie 1,543 mln. Tuo pačiu metu kito ir namų ūkių sudėtis: augo vieno asmens namų ūkių dalis, o šeimų su vaikais ir kelių kartų šeimų dalis mažėjo. Tai reiškia, kad daugiau žmonių gyvena vieni, daugiau – ne tose vietose, kuriose gimė, o miesto centruose ir didžiuosiuose miestuose būsto poreikis auga greičiau nei jo pasiūla.

16. Būsto prieinamumo problema Lietuvoje nėra vienos srities bėda – ji apima nepakankamą socialinio būsto fondą, prastos būklės dalį esamo būsto ir dalies gyventojų nepajėgumą būstą išlaikyti ar įsigyti. Ypač ryškėja „tarpinė“ grandis, t. y. asmenys, kurių pajamos formaliai viršija socialinės paramos ribas, tačiau jų vis tiek nepakanka tinkamam būstui didmiesčiuose nuomoti ar įsigyti. Ši tendencija atitinka bendrą Europos kryptį – didėja būsto kainos, mažėja prieinama pasiūla, o didžiausias spaudimas jaučiamas miestuose ir jų prieigose.

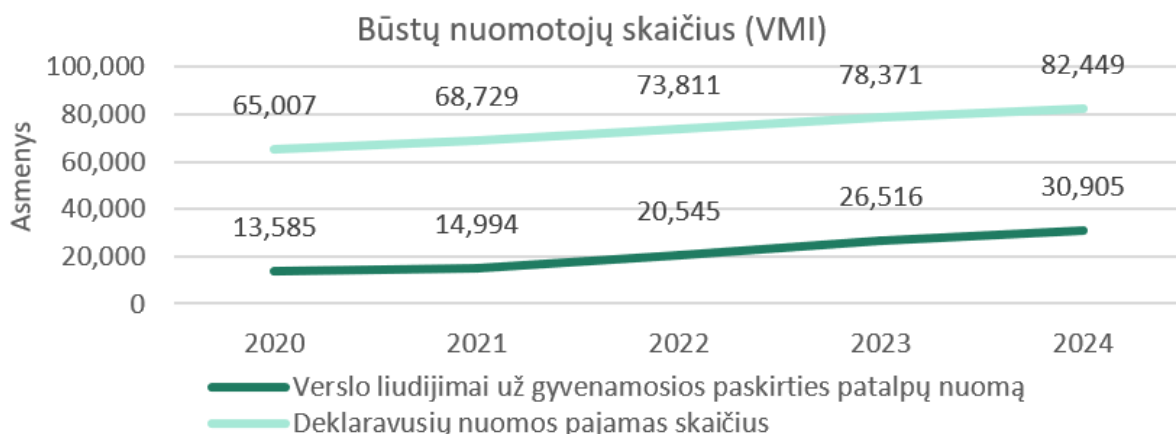
17. Nors savininkų namų ūkių dalis procentais per pastaruosius penkiolika metų šiek tiek sumažėjo (apie 6 procentiniais punktais), jų bendras skaičius augo – nuo maždaug 1,263 mln. iki 1,304 mln. Tačiau augančiai daliai savininkų nuosavo būsto turėjimas nereiškia, kad su juo susijusios problemos išspręstos: dalis gyventojų gyvena per dideliuose ar kitaip netinkamuose būstuose, kurių išlaikymas jiems per brangus, tuo tarpu kitos šeimos gyvena perpildytuose būstuose, o nemažas skaičius butų Lietuvoje apskritai stovi tušti.

1 pav. Būstų skaičiaus dinamika 2004–2024 m.:



18. Nuomos rinkoje pokyčiai dar ryškesni. Valstybinės mokesčių inspekcijos duomenimis, 2020–2024 m. verslo liudijimais nuomojančių asmenų skaičius išaugo 56 proc. – nuo 13,5 tūkst. iki 30,9 tūkst., o deklaruojančių nuomos pajamas skaičius padidėjo nuo 65 tūkst. iki 82,4 tūkst. Tačiau realus nuomojamų būstų skaičius greičiausiai yra dar didesnis, nes lyginant skirtingų institucijų duomenis, dalis nuomos Lietuvoje vis dar vyksta neoficialiai – be rašytinių sutarčių ir nedeklaruojant pajamų. Nuomos kainos pastaraisiais metais sparčiai augo, ypač 2020–2023 m., o tai siejama su gyventojų srautu į didmiesčius, bendra infliacija, didėjančiais eksploataavimo kaštais ir kylančiomis būsto paskolų palūkanomis.

2 pav. Būstų nuomotojų skaičius:

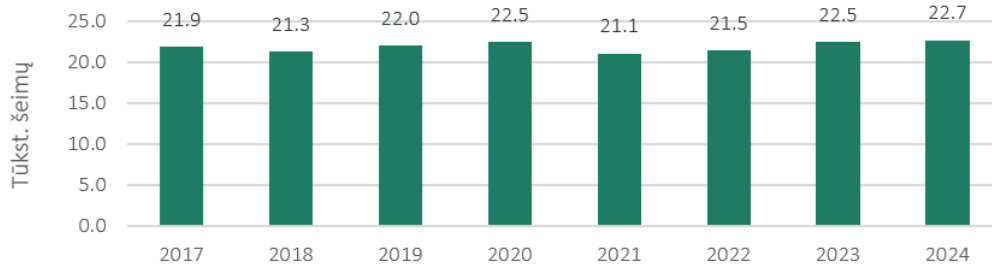


19. Būsto prieinamumo problemos nėra vienodai paskirstytos – labiausiai jas jaučia vieniši asmenys (ypač vyresnio amžiaus), vieniši tėvai ar globėjai su vaikais ir mažas pajamas gaunantys namų ūkiai: jiems sunkiausia rasti prieinamą nuomą, padengti didėjančias išlaidas ir sukaupiti pradinį įnašą nuosavam būstui. Vidutiniškai namų ūkiai, gaunantys valstybės pagalbą būstui, apie pusę visų savo pajamų skiria būstui – nuomai ir jo išlaikymui, – todėl jiems beveik nelieta galimybių taupyti ar pagerinti savo padėtį. Pavyzdžiui, vienišam tėvui su vaiku, net jei jis kas mėnesį atidėtų 40 proc. laisvų pajamų, vidutinio dydžio būstui susitaupyti prireiktų daugiau nei 22 metų.

20. Apie 44 proc. valstybės paramą gaunančių namų ūkių gyvena būstuose su rimtais techniniais trūkumais – drėgnomis sienomis, apgriuvusiais stogais ar kitais defektais, kurie ne tik blogina gyvenimo sąlygas, bet ir didina šildymo bei remonto išlaidas. Socialinio būsto fondas daugelyje savivaldybių neatitinka realaus poreikio: į eilę socialiniam būstui šiandien laukia apie 10,6 tūkst. šeimų, o laukimo trukmė neretai viršija trejus metus.

21. Lietuvoje taikomi pagrindiniai būsto prieinamumo paramos instrumentai apima paramą būstui įsigyti, finansinę paskatą pirmajam būstui jaunoms šeimoms, paramą būstui išsinuomoti – socialinį būstą ir nuomos kompensaciją – savivaldybės būsto nuomą, šildymo, karšto vandens ir geriamojo vandens kompensacijas. Nuomos kompensacija ir socialinis būstas skiriami mažesnes pajamas gaunantiems, neturintiems nuosavo ar tinkamo būsto, o savivaldybės būstas yra atskira kategorija – paprastai nuomojamas artima rinkos kainai, gali būti taikomos lengvatos tam tikroms grupėms. Nepaisant turimo priemonių rinkinio, paramos aprėptis nepakankama, o esamas socialinis būsto fondas – nepajėgus patenkinti augančio poreikio.

3pav. Socialinio būsto poreikis:

Bendras socialinio būsto poreikis (šeimos, kurios laukia ir nuomojasi)

Didžiausias bendras poreikis: Vilniaus m. sav., Kauno m. sav., Klaipėdos m. sav.

Mažiausias bendras poreikis: Neringos sav., Birštono sav., Pagėgių sav.

Bendras soc. būsto poreikis	Savivaldybių skaičius
Sumažėjo daugiau nei 5 proc.	7
Sumažėjo 5 proc. arba mažiau	13
Nepasikeitė arba padidėjo mažiau nei 5 proc.	8
Padidėjo nuo 5 iki 10 proc.	17
Padidėjo nuo 10 iki 15 proc.	8
Padidėjo nuo 15 iki 20 proc.	2
Padidėjo 20 proc. ir daugiau	5

22. Ilgalaike perspektyvoje – 10–25 metų laikotarpiu – numatoma, kad finansinė našta didės visoms tikslinėms grupėms dėl visuomenės senėjimo; tikėtinas vyresnio amžiaus namų ūkių grupės augimas ir didesnis socialinio bei municipalinio būsto poreikis, didėjantis spaudimas nuomos rinkai, jei kainų augimas ir toliau viršys pajamų augimą, taip pat augantis poreikis mažesnio ploto būstams didmiesčiuose ir fiziniam fondo atnaujinimui. Šios tendencijos patvirtina, kad sisteminiai sprendimai, grįsti ilgalaikę strateginę viziją, yra būtini jau dabar.

IV SKYRIUS

BŪSTO PRIEINAMUMO IŠŠŪKIAI

23. Būsto prieinamumo problematika Lietuvoje yra daugiasluoksnė. Remiantis atliktu vertinimu, išskiriami septyni pagrindiniai iššūkiai, apimantys finansinius, infrastruktūrinius ir reguliacinius aspektus, kurių sprendimas reikalauja koordinuotų ir ilgalaikių politikos priemonių.

24. **Pirmas**, ribotos būsto įsigijimo galimybės, spraga tarp socialinio ir rinkos būsto. Socialiai jautrioms grupėms (kurioms nepriklauso socialinis būstas) sunku įsigyti ar išsinuomoti būstą (trūksta pradinio įnašo arba bankai vertina kaip rizikingus skolininkus, būsto prieinamumo „spraga“ tarp socialinio būsto ir rinkos būsto).

25. Pirmąjį būstą įsigyjantys ar jauni namų ūkiai, kuriems valstybės pagalbos instrumentai šiuo metu yra taikomi tik ribotai, susiduria su pernelyg didelėmis išlaidomis, siekdami apsirūpinti būstu rinkoje. Pirmąjį būstą siekiantys įsigyti namų ūkiai patiria ilgą taupymo pradiniam įnašui laiką,

o daliai namų ūkių galimybės gauti būsto kreditą dėl kredito įstaigų taikomo rizikų vertinimo yra apsunkintos.

26. Šių problemų priežastys yra susijusios su aukštu kainų lygiu didžiuosiuose šalies miestuose bei atsakingo skolinimo nuostatų numatytais būsto paskolos gavėjui taikomais pradinio įnašo reikalavimais. Taip pat, didesnį problemos mastą jaučia besinuomojantys ar vieniši bei vienišų tėvų namų ūkiai.

27. **Antras**, socialinio būsto ar būsto (savivaldybės) už prieinamą kainą trūkumas (nėra ką pirkti, rinka ribota / stigmatizuota, savivaldybėms trūksta finansinių resursų).

28. Dėl nepakankamų savivaldybėms skiriamų lėšų būsto fondui, skirtam nuomai socialiai pažeidžiamiems gyventojams ar tikslinėms namų ūkių grupėms, savivaldybės disponuoja mažu socialinio būsto fondu. Esamo būsto fondo neužtenka patenkinti namų ūkių, turinčių teisę gyventi socialiniame būste, poreikį, todėl susidaro laukiančiųjų eilės, trunkančios ilgiau nei treji metai. Taip pat, dalis socialinio būsto fondo yra nusidėvėjusi, trūksta savivaldybių finansavimo remonto darbams, o savivaldybių turimas nekilnojamas turtas nėra optimaliai įveiklinamas.

29. **Trečias**, būsto išlaikymo sunkumai, per didelė būsto išlaikymo našta (kompensacijų būsto išlaikymui poreikis, paskolos gražinimo sunkumai, "per brangus" būsto išlaikymas).

30. Po Nepriklausomybės atgavimo galimybė gyventojams lengvatinėmis sąlygomis privatizuoti savo gyvenamą būstą nulėmė dominuojančią būsto nuosavybės dalį Lietuvos apsirūpinimo būstu struktūroje, tačiau ilgainiui dalies namų ūkių gaunamos pajamos, santaupos ar senatvės pensijos neatitinka kylančių būsto išlaikymo kaštų (komunalinių paslaugų, šildymo, pastato priežiūros darbų kaštų ar investicijų pastato renovacijai), o tai kai kuriems būsto savininkams sukelia pernelyg didelę finansinę naštą ar nepakeliamus įsipareigojimus.

31. **Ketvirtas**, netinkamos gyvenimo sąlygos dalyje būsto fondo (nepritaikyti spec. poreikiams, be patogumų, blogos fizinės būklės, žemo energinio naudingumo).

32. Didelę Lietuvos gyvenamojo būsto fondo dalį sudaro seni pastatai, kurių energinio efektyvumo klasė yra žema, bei jų išplanavimas nėra pritaikytas pagal universaliojo dizaino principus. Didėjant gyventojų vidutiniam amžiui bei didėjant vienasmenių namų ūkių skaičiui, didėja patogaus, įvairiems poreikiams pritaikyto ir energiška efektyvaus būsto poreikis.

33. **Penktas**, esamo būsto fondo neefektyvus naudojimas (perteklinio ploto būstai, perpildyti būstai, nenaudojami būstai).

34. Esamas namų ūkių pasiskirstymas būsto fonde kelia neatitikimą tarp namų ūkių poreikių ir užimamo būsto. Vienišų namų ūkių gyventojai, pasikeitus namų ūkio sudėčiai (vaikų išsikraustymas, pensinis amžius, našlystė) neretai gyvena kelių kambarių butuose. Daliai tokių namų ūkių, ypač vyresnio amžiaus, tampa aktuali priežiūra ar socialinės paslaugos. Kita vertus, dėl būsto prieinamumo problemų dalis iš kelių asmenų sudarytų namų ūkių gyvena perpildytuose butuose, kuriuose namų ūkiui tenkantis plotas yra per mažas arba vaikams nėra užtikrinamas atskiras gyvenamasis kambarys. Galiausiai, dalis būsto fondo, kuri nėra apgyvendinta savininkų ar nuomininkų, nėra išnaudojama būsto rinkoje dėl prastos būsto būklės ar kitų priežasčių.

35. **Šeštasis**, būsto nuomos rinkos neapibrėžtumas (šešėlinė nuomos rinka, Nuomotojo rizika dėl nuomininko mokumo, turto sugadinimo, iškeldinimo, Nuomininko rizika dėl ilgalaikės nuomos išlaikymo, kainos pokyčių, iškeldinimo).

36. Nuomos rinka Lietuvoje yra besivystanti ir mažai reguliuojama valstybės, o nuomotojai ir nuomininkai susiduria su rizikomis, kurios mažina pasitikėjimą ir nuomos santykių užtikrinumą. Dalis būsto nuomos vyksta šešėlyje, todėl nuomininkai praranda galimybę deklaruoti gyvenamąją vietą nuomojamame būste, rizikuoja būti iškeldinti nepaisant vykdomų įsipareigojimų, o nuomotojai rizikuoja, jog nuomininkas nemokumo atveju negalės būti iškeldintas.

37. Dėl neapibrėžtumo ar stereotipinių nuostatų kai kurie namų ūkių tipai susiduria su mažesne nuomojamo būsto pasiūla, nepaisant to, jog registruota nuomos sutartis leidžia deklaruoti gyvenamąją vietą ir gauti valstybės paramą. Šešėlinėje nuomos rinkoje dalis būsto nuomotojų nemoka privalomų mokėti mokesčių už dėl nuomos patirtas pajamas, o susitarimai dėl nuomos sudaromi žodžiu ar sutartys raštu nėra registruojamos.

38. **Septintas**, prieinamo būsto pasiūlos trūkumas, ribota rinka.

39. Dalyje šalies teritorijų, ypač toliau nuo didžiųjų miestų nutolusiose savivaldybėse nekilnojamojo turto rinka yra ribota, o naujo būsto statyba dėl mažo ekonominio atsiperkamumo bei mažo potencialių pirkėjų rato nevyksta, todėl savivaldybėse neatsiranda nauji ir šiuolaikiškus standartus atitinkantys daugiabučiai gyvenamieji pastatai. Kita vertus, teritorijose kuriose nekilnojamojo turto rinka yra aktyvi (pavyzdžiui, didieji miestai ar kurortinės gyvenvietės), būsto pasiūlą mažina dėl investicinių ar spekuliacinių priežasčių sudaromi sandoriai, kuomet būstas yra įsigijamas kaip turtas, skirtas asmeniniam poilsiui ar nuomai turistams.

V SKYRIUS

LIETUVOS BŪSTO PRIEINAMUMO VIZIJA

40. Pagrindinė Strategijos vizija – iki 2050 m. Lietuvoje turi veikti subalansuota būsto sistema, kurioje pakankama būsto pasiūla, skaidri ir reguliuojama nuomos rinka, efektyviai naudojamas esamas būsto fondas ir tikslinė valstybės bei savivaldybių pagalba užtikrina, kad skirtingų pajamų ir poreikių namų ūkiai galėtų įsigyti, nuomotis arba gauti tinkamą būstą už prieinamą kainą.

41. Lietuvos būsto rinka – prieinama, įvairi ir atspari. Visi Lietuvos gyventojai, nepriklausomai nuo pajamų lygio, socialinės padėties ar gyvenamosios vietos, turi realią galimybę apsirūpinti saugiu, kokybiško lygio ir pagrįstos kainos būstu. Būsto kainos ir nuomos mokesčiai koreliuoja su šalies gyventojų pajamomis – būsto kainos ir pajamų santykis atitinka ES vidurkį, o būsto išlaidų dalis nekylo virš 30 proc. namų ūkio disponuojamųjų pajamų. Būsto politika integruota į bendrą šalies socialinę ir ekonominę politiką ir yra tiesiogiai susieta su darbo rinkos, migracijos ir demografinės raidos valdymo sprendimais, taip pat su regionų konkurencingumo stiprinimu bei investicijų pritraukimu – tinkamo ir įperkamo būsto prieinamumas laikomas viena iš sąlygų, leidžiančių savivaldybėms ir regionams pritraukti bei išlaikyti investicijas, darbo vietas ir reikalingus specialistus.

42. Sukurtas platus socialinio ir municipalinio būsto fondas, atitinkantis realius socialiai pažeidžiamų gyventojų grupių – mažas pajamas gaunančių šeimų, vienišų tėvų, vyresnio amžiaus ir neįgalių asmenų, jaunimo – poreikius. Socialinis būstas tolygiai paskirstytas tarp savivaldybių, o jo išdėstymas grindžiamas socialiai mišrių kaimynysčių kūrimo principu.

43. Lietuvos būsto fondas yra modernizuotas, energetiškai efektyvus ir atitinkantis aukštus gyvenimo kokybės standartus. Dauguma daugiabučių namų ir individualių gyvenamųjų pastatų, ypač statytų sovietmečiu ir pirmaisiais nepriklausomybės dešimtmečiais, renovuoti arba rekonstruoti – jų energinis naudingumas atitinka A ar B energetinį klasę, o šiluminiai nuostoliai sumažinti iki minimumo. Būsto statyboje taikomos inovatyvios, ekologiškos ir klimatui neutralios statybos technologijos, mažinančios anglies dioksido pėdsaką. Nauja statoma aplinka atspindi universalaus dizaino principus – būstai pritaikyti visoms amžiaus ir poreikių grupėms.

44. Pasiiekta tvari teritorinė pusiausvyra – prieinamas būstas plėtojamas ne tik didžiuosiuose miestuose, bet ir regionuose, mažesniuose miestuose ir kaimo vietovėse, derinant jo plėtrą su regionų ekonominės plėtros, investicijų pritraukimo ir viešųjų paslaugų užtikrinimo

prielaidomis. Urbanizacijos procesai Lietuvoje atitinka darnaus vystymosi nuostatas: vengiama nekontroliuojamos miestų plėtros, skatinamas kompaktiško miesto modelis, efektyviai naudojamos jau urbanizuotos teritorijos. Visi gyventojai turi galimybę apsigyventi viešojo transporto ir pagrindinių paslaugų – švietimo, sveikatos priežiūros, socialinių paslaugų – pasiekiamoje aplinkoje. Regioniniai būsto plėtros skirtumai ženkliai sumažėję, o būsto pasiūla regionuose atitinka investicijų pritraukimo, darbo vietų kūrimo ir specialistų pritraukimo bei išlaikymo poreikius.

45. Veikia išsami ir veiksminga valstybinės paramos sistema, padedanti gyventojams apsirūpinti būstu. Pirmą kartą būstą įsigyjantiems jauniems asmenims ir šeimoms su vaikais prieinamos palankios paskolos sąlygos, valstybės garantijos ir tiesioginės subsidijos. Socialiai pažeidžiamoms grupėms užtikrinama tikslinė parama būsto nuomai ar įsigijimui. Valstybės ir savivaldybių investicijos į būsto infrastruktūrą koordinuojamos su privačiojo sektoriaus iniciatyvomis – sukurta partnerystės sistema, skatinanti prieinamo būsto statybą ir plėtrą viešojo ir privataus sektoriaus bendradarbiavimo pagrindu.

46. Lietuvos būsto politika grindžiama skaidria, kokybiška ir nuolat atnaujinama duomenų sistema. Stebėsenos ir vertinimo mechanizmai leidžia laiku identifikuoti būsto rinkos disbalansus, gyventojų poreikių pokyčius ir politikos priemonių veiksmingumo spragas. Sprendimai dėl būsto politikos priimami remiantis moksliniais tyrimais, tarptautine gerąja praktika ir plačiu suinteresuotųjų šalių – savivaldybių, statybos sektoriaus atstovų, nevyriausybinių organizacijų, gyventojų bendruomenių – dalyvavimu. Lietuva aktyviai dalyvauja ES būsto politikos koordinavimo procesuose ir prisideda prie bendrų Europos prieinamojo būsto tikslų įgyvendinimo.

47. Valstybė sudaro palankias teisinės, ekonominės ir administracinės sąlygas naujam kokybiškam būstui kurti, šalindama kliūtis ir supaprastindama leidimų išdavimo procedūras.

48. Teisė į būstą įgyvendinama ir per savivaldybių būsto fondo plėtrą – kiekvienoje savivaldybėje, atsižvelgiant į vietos poreikius, skatinama kurti tinkamą savivaldybės būstą. Savivaldybių būsto fondas plečiamas valstybės ir savivaldybių bendromis investicijomis, o nauji savivaldybių būstai kuriami esant savivaldybių finansinėms galimybėms ir įvertinus vietos gyventojų poreikius.

VI SKYRIUS LIETUVOS BŪSTO PRIEINAMUMO TIKSLAI

49. Vizijai įgyvendinti nustatomi trys tarpusavyje susiję ir vienas kitą papildantys strateginiai tikslai.

50. **I strateginis tikslas – Užtikrinti pakankamą prieinamo ir tinkamo būsto pasiūlą**

51. Šis tikslas apima tris veikimo kryptis: naujų būstų plėtros procesų spartinimą – įskaitant teritorijų planavimo ir statybos leidimų optimizavimą, mokesčių paskatas regionams ir savivaldybių įsitraukimą į projektus; efektyvesnį esamo būsto fondo naudojimą – nenaudojamų ar apleistų būstų apmokestinimą ir programas, skatinančias vyresnius vienišus namų ūkius persikraustyti į mažesnę ar bendruomeninę būstą; bei būsto kokybės ir pritaikomumo didinimą – energinio efektyvumo didinimo priemones ir būsto pritaikymą specialių poreikių turintiems asmenims. Įgyvendinant šį tikslą, būsto pasiūlos didinimas regionuose derinamas su regionų konkurencingumo stiprinimu, investicijų pritraukimu bei trūkstančių specialistų pritraukimu ir išlaikymu, užtikrinant, kad savivaldybių, kuriose plėtojamos investicijos ar kuriamos naujų darbo vietų, būsto pasiūla atitiktų augantį darbuotojų ir specialistų poreikį.

52. Būsto prieinamumo problematika Strategijoje siejama ne tik su socialine politika, bet ir su regionų ekonominiu konkurencingumu. Tinkamo ir įperkamo būsto pasiūla yra viena iš sąlygų,

leidžiančių savivaldybėms ir regionams sėkmingai pritraukti investicijas, kurti naujas darbo vietas ir pritraukti bei ilgam laikui išlaikyti reikalingus specialistus (sveikatos priežiūros, švietimo, viešojo administravimo, saugumo, inžinerijos ir kitų sričių darbuotojus). Vien darbo vietų sukūrimo ar investicijų pritraukimo nepakanka, jei darbuotojai ir jų šeimos neturi galimybės įsikurti netoli darbo vietos, todėl investicijų ir regioninės plėtros priemonės planuojamos kartu su būsto, susisiekimo ir viešųjų paslaugų infrastruktūros sprendimais. Toks integruotas požiūris padeda mažinti regionų demografinius nuostolius ir stiprinti jų patrauklumą investuotojams, specialistams ir kitiems gyventojams.

53. Pasiūlos didinimas remiasi ir tarptautine gerąja praktika. Jungtinėse Amerikos Valstijose – pavyzdžiui, Vašingtone ir Niujorke – taikomas įpareigojamasis zonavimas: vystytojai įpareigojami įtraukti įperkamus būstus, mainais gaudami leidimus padidinti statinių tankumą. Airijos planas „Būstas visiems“ iki 2030 m. apima socialinio būsto plėtrą, prieinamą nuomą – kuria siekiama, kad nuoma būtų bent 25 proc. mažesnė nei rinkoje – ir tuščių patalpų apmokestinimą.

1 lentelė. 1 tikslo uždaviniai, priemonės ir atsakingos institucijos

Uždavinys	Pagrindinės priemonės	Atsakingos institucijos	Priemonės pobūdis	Siūlomas įgyvendinimo terminas
1.1. Spartinti naujo būsto plėtros procesus	1.1.1. Teritorijų planavimo ir statybos leidimų procesų optimizavimas	Pagrindinė: AM Dalyvaujančios: savivaldybės, LSA, statybos procese dalyvaujančios institucijos	Reguliacinė	iki 2030 m.
	1.1.2. Mokestinių paskatų investuojantiems į būsto statybą regionuose modelio sukūrimas	Pagrindinė: FM Dalyvaujančios: AM, EIMIN, VMI, savivaldybės, LSA	Reguliacinė	iki 2030 m.
	1.1.3. Finansavimo modelio savivaldybėms įsitraukiant prie naujo būsto projektų plėtros (rezervuojant dalį būsto) sukūrimas	Pagrindinė: AM Dalyvaujančios: FM, ILTE, CPVA, savivaldybės, LSA	Reguliacinė	iki 2030 m.
	1.1.4. Stambaus projekto statuso praplėtimas investicijoms į regionų savivaldybes, kai statomas naujas gyvenamasis būstas	Pagrindinė: EIMIN Dalyvaujančios: AM, FM, savivaldybės	Reguliacinė	iki 2030 m.
1.2. Efektyviau naudoti esamą būsto fondą	1.2.1. Savivaldybėms suteikiama galimybė taikyti papildomą apmokestinimą nenaudojamiems ar apleistiems būstams	Pagrindinė: FM Dalyvaujančios: VMI, AM, RC, savivaldybės	Reguliacinė	iki 2030 m.
	1.2.2. Programos, skatinančios vyresnių vienišų namų ūkių persikėlimą į dalijimusi grįstą būstą su socialinėmis paslaugomis, sukūrimas	Pagrindinė: SADM Dalyvaujančios: AM, savivaldybės, NVO	Reguliacinė	iki 2040 m.
1.3. Didinti būsto kokybę ir pritaikomumą	1.3.1. Energinio efektyvumo didinimo priemonių įgyvendinimas pagal NPRP	Pagrindinė: AM Dalyvaujančios: APVA, savivaldybės	Investicinė	iki 2050 m.

individualių poreikių turintiems asmenims	1.3.2. Daugiabučių namų transformacijos modelio įgyvendinimas	Pagrindinė: AM Dalyvaujančios: APVA, savivaldybės, CPVA	Investicinė	iki 2040 m.
	1.3.3. Būsto pritaikymas individualių poreikių turintiems asmenims (esama priemonė)	Pagrindinė: SADM Dalyvaujančios: AM, APVA, savivaldybės	Investicinė	iki 2040 m.

54. **II strateginis tikslas – Didinti būsto įperkamumą**

55. Šis tikslas apima: būsto kainų augimo stabdymą mažinant investicinio ar spekuliacinio būsto įsigijimo patrauklumą per aukštesnius nekilnojamojo turto mokesčių tarifus ne pirmajam būstui bei nekilnojamojo turto sandorio mokesčio investiciniam būstui įvedimą tam tikrose teritorijose; savivaldybės prieinamo būsto instrumento sukūrimą su papildomu teisiniu reglamentavimu; pradinio įnašo ir kredito rizikos barjerų mažinimą per lengvatinės paskolas jauniems namų ūkiams ir finansinio raštingumo didinimą; nuomos rinkos formalizavimą ir stabilizavimą per mokestines paskatas bei alternatyvių apgyvendinimo modelių plėtrą, taip pat dalyvių teisių apsaugą bei trumpalaikės ir ilgalaikės nuomos duomenų stebėseną.

56. Naujuoju Europos Sąjungos bendrųjų ekonominių paslaugų sprendimu į jo taikymo sritį įtraukta nauja įperkamo būsto kategorija, atleista nuo pranešimo pareigos be viršutinės kompensacijos ribos, o būsto prieinamumą siūloma vertinti patikimais rodikliais – nuomos ir pajamų, hipotekos ir pajamų, kainos ir pajamų santykiais bei per didelių išlaidų būstui rodikliu, energijos išlaidas laikant bendrą būsto išlaidų dalimi. Ši Europos Sąjungos reguliacinė aplinka sudaro palankias sąlygas Lietuvai kurti platesnio masto prieinamo būsto schemas.

2 lentelė. 2 tikslo uždaviniai, priemonės ir atsakingos institucijos

Uždavinys	Pagrindinės priemonės	Atsakingos institucijos	Priemonės pobūdis	Siūlomas įgyvendinimo terminas
2.1. Sukurti savivaldybės prieinamo būsto instrumentą, tarp jų skirtą ir regionams reikalingų specialistų pritraukimui	2.1.1. Savivaldybės būsto fondo, užtikrinančio prieinamą būstą, papildomas teisinis reglamentavimas, įtvirtinimas paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatyme kaip atskiro instrumento	Pagrindinė: AM Dalyvaujančios: SADM, FM, savivaldybės, LSA	Reguliacinė	Iki 2030 m.
	2.1.2. Savivaldybės būsto poreikio nustatymo ir būsto fondo plėtros modelio sukūrimas	Pagrindinė: AM Dalyvaujančios: savivaldybės, LSA, VDA, RC, SADM	Reguliacinė	Iki 2040 m.
2.2. Mažinti pradinio įnašo ir kitus finansavimo prieinamumo barjerus tam tikroms tikslinėms namų ūkių grupėms	2.2.1. Valstybinių finansinių garantijų teikimas pradiniam įnašui ir (ar) palūkanų mokėjimui grupėms, susiduriančioms su pradinio įnašo ar laikiniais finansiniais barjeriais	Pagrindinė: FM Dalyvaujančios: ILTE, AM, SADM, LB	Investicinė	Iki 2040 m.
	2.2.2. Lengvatų suteikimas jauniems namų ūkiams (palūkanos, pradinis įnašas, GPM lengvata), perkantiems pirmąjį būstą	Pagrindinė: FM Dalyvaujančios: SADM, AM, VMI	Investicinė	Iki 2040 m.

	2.2.3. Socialiai pažeidžiamų grupių finansinio raštingumo didinimas	Pagrindinė: LB Dalyvaujančios: SADM, savivaldybės, finansų įstaigos	Reguliacinė	Iki 2040 m.
2.3. Legalizuoti ir stabilizuoti nuomos rinką	2.3.1. Naujų apgyvendinimo modelių, kaip bendruomeninis gyvenimas (angl. <i>co-living</i>) ir "gyvenimas tarp kartų" (angl. <i>intergenerational living</i>), studentams ir jaunimui pilotiniai projektai	Pagrindinė: AM Dalyvaujančios: ŠMSM, SADM, savivaldybės, aukštosios mokyklos, NVO	Investicinė	Iki 2040 m.
	2.3.2. Nuomos formalizavimo skatinimas, suteikiant mokestines paskatas norintiems deklaruoti pajamas ar registruojantiems nuomos sutartį nuomotojams	Pagrindinė: FM Dalyvaujančios: VMI, AM, SADM, savivaldybės	Reguliacinė	Iki 2040 m.
	2.3.3. Nuomos rinkos stebėjimo ir nuomos dalyvių teisių apsaugos kompetencijų suteikimas Vartotojų teisių apsaugos tarnybai	Pagrindinė: VVTAT Dalyvaujančios: AM, TM, VMI, savivaldybės	Reguliacinė	Iki 2040 m.
2.4. Mažinti būsto įsigijimo ir naudojimo spekuliaciniais tikslais patrauklumą	2.4.1. Aukštesnių NT mokesčių tarifų ir NT įsigijimo (sandorio) mokesčio ne pirmajam būstui įvedimas kurortinėse vietovėse ir didmiesčiuose	Pagrindinė: FM Dalyvaujančios: VMI, AM, RC, savivaldybės	Reguliacinė	Iki 2030 m.
	2.4.2. Trumpalaikės ir ilgalaikės nuomos duomenų surinkimas, stebėjimas ir poveikio būsto prieinamumui vertinimas	Pagrindinė: AM Dalyvaujančios: VDA, RC, VMI, VVTAT, savivaldybės	Reguliacinė	Iki 2030 m.

57. **III strateginis tikslas – Užtikrinti socialiai pažeidžiamų grupių aprūpinimą būstu**

58. Šis tikslas apima tris kryptis: socialinio ir savivaldybių būsto fondo didinimą – įtraukiant nevyriausybinės organizacijas ir kooperatyvus, fondo plėtrą per pirkimą, naują statybą ar patalpų konversiją ir viešojo bei privataus sektoriaus partnerystės modelius; privačios nuosavybės panaudojimo socialiniams tikslams skatinimą – per subnomą ir būsto kokybės gerinimą; bei būsto išlaikymo finansinės naštos mažinimą – kompensacijas šildymui ir atvirkštinės hipotekos mechanizmą.

59. Konversijai tinkamų pastatų tipologijose akcentuojami nenaudojami ar neefektyviai naudojami savivaldybių pastatai – administraciniai, sveikatos apsaugos, kultūros – su atitinkamais teritorijų planavimo dokumentų atitikties, sąnaudų ir naudos bei paveldo apribojimų vertinimo kriterijais. Gerosios praktikos pavyzdžiai apima Estijos modulinę renovaciją, Nyderlandų „Energiesprong“ metodą, siekiantį „nulinės energijos sąnaudų“ renovacijas atlikti per 10 dienų, ir Austrijos riboto pelno būsto asociacijų bei atsinaujinančių fondų modelį.

60. Socialinio būsto prieinamumo rodiklis Europos Sąjungoje 2022 m. siekė 8 proc. viso būsto fondo, o Lietuvoje – nesiekė nė 1 proc. Šis skirtumas yra vienas ryškiausių sistemos spragų rodiklių ir lemia, kad pažeidžiamiausios grupės neturi realios galimybės gauti tinkamą būstą per valstybės ar savivaldybės teikiamas priemones.

3 lentelė. 3 tikslo uždaviniai, priemonės ir atsakingos institucijos

Uždavinys	Pagrindinės priemonės	Atsakingos institucijos	Priemonės pobūdis	Siūlomas įgyvendinimo terminas
3.1. Didinti socialinio ir savivaldybių būsto fondą	3.1.1. Ne pelno ar riboto pelno būsto teikėjų įtraukimas įgalinant siūlyti prieinamą būstą	Pagrindinė: AM Dalyvaujančios: SADM, FM, savivaldybės, NVO	Reguliacinė	Iki 2040 m.
	3.1.2. VPSP modelio sukūrimas ir taikymas vystant prieinamą būstą	Pagrindinė: AM Dalyvaujančios: CPVA, FM, ILTE, savivaldybės	Reguliacinė	Iki 2040 m.
	3.1.3. Savivaldybės būsto fondo plėtra pirkimo, naujos statybos ar esamų pastatų konversijos būdu	Pagrindinė: savivaldybės Dalyvaujančios: AM, SADM, FM, ILTE, CPVA	Investicinė	Iki 2050 m.
3.2. Skatinti privačios nuosavybės nuomą socialiniais tikslais	3.2.1. Parama privataus būsto subnuomai socialinio ar savivaldybės būsto tikslams, savivaldybei užtikrinant nuomininko pareigas	Pagrindinė: SADM Dalyvaujančios: savivaldybės, AM, VMI	Investicinė	Iki 2040 m.
	3.2.2. Parama netinkamo gyventi ar tuščio privataus būsto kokybės gerinimui siekiant didinti socialinio būsto pasiūlą	Pagrindinė: AM Dalyvaujančios: SADM, APVA, savivaldybės	Investicinė	Iki 2040 m.
3.3. Mažinti būsto išlaikymo finansinę naštą	3.3.1. Kompensacijos būsto šildymui (esama priemonė)	Pagrindinė: SADM Dalyvaujančios: savivaldybės, AM	Investicinė	Nuolatinė priemonė
	3.3.2. Rentos sistemos mainais į būsto įkeitimą savivaldybės būsto fondui sukūrimas	Pagrindinė: SADM Dalyvaujančios: FM, AM, ILTE, TM, savivaldybės	Reguliacinė	Iki 2040 m.

61. Horizontalus būsto politikos priemonių įgyvendinimo principas

62. Viena iš esminių struktūrinių kliūčių, ribojančių būsto pasiūlos augimą Lietuvoje, yra perteklinė administracinė našta – sudėtingi, dažnai besidubliuojantys ir nepagrįstai ilgi statybos leidimų išdavimo, projektų derinimo ir techninių reikalavimų vykdymo procesai. Šie procesai didina būsto statybos sąnaudas, ilgina realizacijos terminus ir atbaido privačias investicijas, ypač smulkaus ir vidutinio dydžio plėtotojus, kurie potencialiai galėtų prisidėti prie prieinamo būsto pasiūlos didinimo.

63. Siekiant šalinti šias kliūtis, nuosekliai peržiūrimi ir šalinami pertekliniai, pasenę ar besidubliuojantys reikalavimai statybų procesui, išlaikant būtinus kokybės, saugos ir aplinkosauginius standartus. Valstybinės ir savivaldybių institucijos, dalyvaujančios statybos leidimų išdavimo ir projektų derinimo procese, veikia pagal vienodą, aiškiai reglamentuotą ir viešai prieinamą procedūrų sistemą su privalomais sprendimų priėmimo terminais.

64. Administracinės procedūros skaitmeninamos ir integruojamos į vieną elektroninę sistemą, veikiančią vieno langelio principu. Pareiškėjas visus reikiamus dokumentus pateikia ir visus sprendimus gauna per vieną kontaktinį tašką, o atsakingos institucijos koordinuoja savo veiksmus tarpusavyje nepriklausomai nuo pareiškėjo. Tai ypač svarbu smulkesniems statytojams ir

savivaldybėms, kurios neturi administracinių pajėgumų naviguoti sudėtingose daugiapakopėse procedūrose.

65. Biurokratinių kliūčių mažinimas vykdomas laikantis proporcingumo principo – reguliavimas turi atitikti siekiamą tikslą, o mažiau ribojančios priemonės teikiamos pirmenybė prieš griežtesnį administracinį reguliavimą, jei jos leidžia pasiekti tą patį rezultatą. Reikalavimų mažinimas nesiekia sumažinti gyventojų apsaugos ar aplinkosauginių standartų – priešingai, aiški, supaprastinta ir nuspėjama teisinė aplinka skatina atsakingą ir kokybišką plėtrą bei didina investuotojų pasitikėjimą Lietuvos būsto rinka.

66. Teritorijų planavimo ir statybų reguliavimo srityse teisės į būstą užtikrinimas šiuo metu nėra aiškiai įtvirtintas kaip prioritetas plėtros sričių reguliavimo tikslas. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme, Lietuvos Respublikos statybos įstatyme ir Lietuvos Respublikos architektūros įstatyme yra atskiri straipsniai, apibrėžiantys viešąjį interesą, tačiau nė viename jų teisės į būstą užtikrinimas nėra įtvirtintas kaip sudėtinė viešojo intereso dalis. Dėl šios priežasties, derinant skirtingus interesus, būsto prieinamumo klausimai neturi prioriteto prieš kitus įstatyme įvardintus viešojo intereso elementus. Siekiant pašalinti šią sistemine spragą, viešojo intereso sąvoka papildoma būsto prieinamumo aspektu Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme, Lietuvos Respublikos statybos įstatyme ir Lietuvos Respublikos architektūros įstatyme. Toks teisinis įtvirtinimas sudaro aiškesnį teisinį pagrindą priemonėms, skirtoms būsto prieinamumo didinimui, ir užtikrina, kad teritorijų planavimo, statybos leidimų ir paskirties keitimo procesuose būsto prieinamumo tikslai būtų vertinami kaip sudėtinė viešojo intereso dalis.

67. Viešojo ir privataus sektorių partnerystė laikoma horizontaliu būsto pasiūlos didinimo priemonių įgyvendinimo būdu. Priimant sprendimus dėl investicinio pobūdžio būsto prieinamumo priemonių – tiek socialinio, tiek savivaldybės (municipalinio), tiek prieinamos nuomos, specialistams skirto ar kito prieinamą būstą pasiūlą didinančio projekto, – atsakinga institucija ar savivaldybė gali vertinti partnerystę su privačiu sektoriumi kaip alternatyvą tiesioginiam viešajam finansavimui ar savarankiškam projekto vystymui. Konkretaus partnerystės modelio (valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutarties arba koncesijos) pasirinkimas priklauso nuo projekto ekonominio modelio, finansavimo šaltinių ir rizikų pasidalijimo tarp viešojo ir privataus sektorių.

68. Tokių siekių įgyvendinimas stebimas pagal du pagrindinius rodiklius: vidutinį laiką nuo statybos leidimo paraiškos pateikimo iki leidimo išdavimo ir administracinių sąnaudų, susijusių su statybos leidimų procesu, dalį bendrose būsto statybos sąnaudose. Abiejų rodiklių siektinos reikšmės nustatomos atsižvelgiant į ES vidurkį ir geriausią tarptautinę praktiką.

69. Įgyvendinus aptartus strateginius tikslus tikimasi šių rezultatų:

69.1. **Mažesnė finansinė būsto išlaidų našta.** 2024 m. apie penktadalis Lietuvos gyventojų vis dar negalėjo tinkamai šildyti būsto dėl finansinių sunkumų, o dalis namų ūkių būsto išlaikymui skiria daugiau kaip 40 proc. disponuojamų pajamų – tai ypač aktualu vienišiesiems asmenims ir vienišiesiems tėvams. Žemiau skurdo ribos esantys namų ūkiai būsto išlaikymui vidutiniškai skiria apie 28 proc. pajamų, o tai riboja jų galimybes taupyti, kaupti pradinį įnašą ir atsilaikyti prieš netikėtus pajamų pokyčius. Strategija siekia šią naštą nuosekliai mažinti.

69.2. **Geresnė būsto kokybė.** 2015–2023 m. apie 15 proc. gyventojų gyveno būstuose, neatitinkančiuose minimalių gerbūvio reikalavimų – su nesandaria danga, drėgnomis sienomis ar kitais techniniais trūkumais, – nors nuo 2005 m. šis rodiklis nuosekliai mažėjo. Strategija numato, kad investicijos į esamą fondą ir standartų stiprinimas leis toliau gerinti gyvenamosios aplinkos kokybę.

69.3. **Trumpesnės laukimo eilės ir didesnis socialinio būsto prieinamumas.** Padidinus socialinio būsto fondą, turėtų mažėti socialinio būsto eilėje laukiančių šeimų skaičius ir didėti

galimybė aprūpinti būstu turinčius teisę į socialinį būstą. Palyginimui: 2015–2020 m. ES sanglaudos fondų lėšos leido padidinti savivaldybių socialinio būsto fondą 1 150 būstų, tačiau tuo metu eilėse laukė daugiau kaip 12 tūkst. asmenų ir šeimų – toks skirtumas rodo, kad šios srities investicijų poreikis yra sisteminis ir nuoseklus.

69.4. **Spartesnė būsto plėtra ir didesnė pasiūla.** Šiuo metu Lietuvoje statybos leidimo gavimui reikia 1-3 derinimo ciklų, o bendra administracinė našta sudaro reikšmingą dalį būsto statybos sąnaudų – tai tiesiogiai mažina plėtotojų norą investuoti į naują būsto pasiūlą, ypač regionuose ir mažesniuose miestuose. Supaprastinus procedūras, įdiegus vieno langelio sistemą ir skaitmeninius leidimų procesus, tikimasi, kad laikas nuo statybos leidimo paraiškos pateikimo iki jo gavimo sutrumpės, o tai sumažins statybos sąnaudas ir sudarys sąlygas didesnei ir įvairesnei būsto pasiūlai tiek didmiesčiuose, tiek regionuose. Didesnis privačių investuotojų ir smulkių plėtotojų dalyvavimas rinkoje ilgainiui turėtų prisidėti prie kainų augimo sulėtinimo ir prieinamo kokybiško būsto pasirinkimo plėtimo. Regionuose, kuriuose planuojama ar jau vykdoma stambesnė ekonominė plėtra (pramonės parkai, laisvosios ekonominės zonos, transporto infrastruktūros projektai), spartesnė ir kokybiškesnė būsto plėtra taip pat sudarys sąlygas stiprinti tų teritorijų konkurencingumą, pritraukti investicijas ir užtikrinti reikiamų specialistų bei darbuotojų apsigyvenimą vietoje.

VII SKYRIUS STIPRYBIŲ, SILPNYBIŲ, GALIMYBIŲ IR GRĖSMIŲ ANALIZĖ

70. Prieš nustatant strategijos prioritetus ir priemones, atlikta Lietuvos būsto prieinamumo sistemos stiprybių, silpnų, galimybių ir grėsmių (SSGG) analizė. Ji leidžia sistemingai įvertinti tiek šalies vidines būsto politikos prielaidas, tiek išorinius veiksnus, kurie strategijos įgyvendinimo laikotarpiu gali daryti esminę įtaką siekiamų tikslų pasiekimui.

71. Stiprybės

71.1. Išplėtotą teisinę ir institucinę paramos sistemą. Lietuvoje egzistuoja aiškiai sukonstruota būsto paramos sistema su keliomis pagrindinėmis formomis: socialinis būstas, nuomos mokesčio kompensacija, šildymo kompensacija ir subsidijos jaunoms šeimoms pirmajam būstui. Teisė į paramą remiasi objektyviais ir patikrinamais kriterijais – deklaruojamomis pajamomis, turtu ir valstybės remiamų pajamų daugikliais – todėl sistema užtikrina teisinį apibrėžtumą ir administracinį patikrinimą. Pažeidžiamos grupės – nepasiturintys, neįgalieji, jaunos šeimos, likę be tėvų globos, socialinę riziką patiriantys asmenys – teisės aktuose apibrėžtos pakankamai plačiai ir nuosekliai.

71.2. Gerėjanti būsto fondo kokybė ir augantis plotas. 2004–2024 m. bendras būstų skaičius Lietuvoje padidėjo 22,2 proc. – iki 1 588,5 tūkst. būstų – o bendras būstų plotas išaugo 42 proc. – iki 112,3 mln. kv. m. Didėjo ir vidutinis būsto plotas: naudingasis plotas vienam gyventojui išaugo nuo 22,8 kv. m. (2004 m.) iki 38,9 kv. m. (2024 m.). Gerėjo ir būsto patogumų lygis – įprastinių būstų su patogumais dalis augo nuo 62 proc. (2001 m.) iki 90,8 proc. (2021 m.), o kaimo vietovėse šis pokytis buvo ypač ryškus: nuo 22,8 proc. iki 75,6 proc.

71.3. Mažėjanti prasta būsto kokybė. Asmenų, gyvenančių būstuose su nesandariu stogu, drėgnomis sienomis ar supuvusiais rėmais ir grindimis, dalis 2005–2023 m. sumažėjo nuo 31,9 proc. iki 8,6 proc. Perpildytų būstų paplitimas per tą patį laikotarpį sumažėjo apie 22 procentiniais punktais. Šios teigiamos tendencijos gali būti siejamos su valstybės ir savivaldybių investicijomis į renovacijos programas.

71.4. Renovacijos potencialas ir esami instrumentai. Renovacija turi aiškų finansinės paramos instrumentų rinkinį: tinkamai įvykdyta ji leidžia sutaupyti apie 50–70 proc. šilumos, o esami

subsidijų ir lengvatinio kreditavimo mechanizmai gali padengti daliai savininkų net iki 100 proc. išlaidų. Tai sudaro stiprų pagrindą tolesniam būsto fondo energinio efektyvumo didinimui.

71.5. Konstitucinis ir tarptautinis įsipareigojimas. Europos Sąjungos Pagrindinių teisių chartija pripažįsta ir gerbia teisę į socialinę paramą ir paramą aprūpinant būstu, siekiant užtikrinti tinkamas gyvenimo sąlygas neturintiems pakankamai lėšų. Nacionaliniu lygmeniu Konstitucijos 52 straipsnis ir Konstitucinio Teismo doktrina įtvirtina valstybės socialinę orientaciją, solidarumo principą ir pareigą įstatymu nustatyti paramos būstui pagrindus, sąlygas ir apimtį. Šis teisinis pagrindas suteikia stabilų norminį pamatą tolesnei būsto politikos plėtrai.

72. Silpnybės

72.1. Nepatenkintas socialinio būsto poreikis. Socialinio būsto poreikis vertinamas apie 22 tūkst. šeimų, iš jų 10,6 tūkst. poreikis lieka nepatenkintas. Socialinio būsto dalis nuo viso būsto fondo nuo 2017 m. išlieka mažesnė nei 1 proc. 2015–2020 m. ES sanglaudos fondų lėšos leido planuoti socialinio būsto fondo padidėjimą tik 1 150 būstų, kai eilėse laukė daugiau kaip 12 tūkst. asmenų ir šeimų. Šis atotrūkis tarp pasiūlos ir paklausos yra vienas struktūrinių sistemos trūkumų.

72.2. Didelė finansinė našta pažeidžiamoms grupėms. Tikslinės būsto paramos grupės patiria itin didelę finansinę naštą: nuoma nuomojančiųjų ir negaunančių paramos namų ūkiams vidutiniškai sudaro 23,4 proc. pajamų, o būsto išlaikymas – 28,2 proc., tuo tarpu valstybės paramą gaunantiems namų ūkiams išlaikymas siekia net 37,7 proc. pajamų, o 32,2 proc. jų būstui išleidžia daugiau kaip 40 proc. disponuojamų pajamų. Finansinis pažeidžiamumas išlieka didelis: nuomojančiųjų ir negaunančių paramos grupėje 49,6 proc. namų ūkių neturi santaupų, o paramos gavėjų grupėje – net 80,1 proc.

72.3. Nuomos rinkos šešėlis ir paramos pasiekiamumo problema. Ilgalaikės nuomos rinka menkai matoma statistiškai, nes nuomos sutarčių registravimas nėra privalomas, todėl nėra tikslios informacijos, kiek būstų realiai nuomojama. Nuomos kompensacijai gauti reikalinga registruota nuomos sutartis, tačiau nuomotojai dažnai vengia sutarčių registracijos dėl mokestinės naštos. Dėl to 2015 m. nuomos kompensacijomis pasinaudota tik 0,3 proc., o 2016 m. – 6,8 proc. iš planuotos apimties.

72.4. Savivaldybių valdymo neefektyvumas. Savivaldybės ne visuomet įvertina alternatyvas ir pasirenka brangesnius sprendimus – naują būstų statybą ar rekonstrukciją, net ir esant galimybei rinkoje tokį patį būstą įsigyti pigiau (arba išsinuomoti), todėl už tuos pačius išteklius aprūpinama gerokai mažiau žmonių. Atskirais atvejais ekonomiškai naudingesnį pasirinkimą riboja pasiūlos trūkumas ar finansavimo šaltinių apribojimai. Procedūrų trukmė ir administracinė našta ypač konversijos ir planavimo procesuose didina projektų kaštus ir gali mažinti prieinamo būsto pasiūlą.

72.5. Koordinavimo spragos tarp institucijų. Praktikoje schemos veikia neefektyviai dėl horizontalaus koordinavimo stokos tarp centrinių institucijų, savivaldybių finansinių ir administracinių pajėgumų neatitikimo funkcijoms bei riboto privataus sektoriaus įtraukimo – kompensacijos nepadengia rinkos kainų, o valstybinė žemė faktiškai lieka nepanaudota. EBPO pažymi, kad dalies finansinės atsakomybės už nuomos kompensaciją perkėlimas savivaldybėms gali gilinti pareigų ir išteklių neatitikimą, jei nebus suteikti atitinkami resursai.

72.6. Tarpinės grandies problema. Namų ūkiai, kurių pajamos formaliai viršija socialinės paramos ribas, tačiau yra nepakankamos kokybiškam būstui rinkos kainomis – ypač didmiesčiuose – lieka be tinkamų politikos priemonių. Ši spraga yra struktūrinė ir nebus išspręsta vien tobulinant esamas socialinės paramos priemones.

72.7. Regioniniai skirtumai. Būsto prieinamumas stipriai skiriasi regioniškai: didmiesčiuose – ypač Vilniuje ir Kaune – kainos ir nuomos įkainiai yra gerokai aukštesni, o regionuose prieinamumą

riboja mažesnės pajamos ir aukštesnis nedarbo lygis. Dėl šio dvejopo disbalanso universalios priemonės neveikia vienodai efektyviai visoje šalyje.

73. Galimybės

73.1. Europos Sąjungos teisinės ir finansinės galimybės. ES lygmeniu įtvirtinta atskira įperkamo būsto kaip bendros ekonominės svarbos paslaugos kategorija ir valstybės pagalbos režimo liberalizavimas – atleidimas nuo pranešimo pareigos be viršutinės kompensacijos ribos – sudaro prielaidas Lietuvai kurti plataus masto prieinamo būsto schemas. Tai reiškia, kad valstybė gali aktyviau remti prieinamo būsto plėtrą nerizikuodama pažeisti ES valstybės pagalbos taisyklių.

73.2. Mokestinių paskatų panaudojimas nuomos legalizavimui. Tarptautinė praktika rodo mokestinių paskatų potencialą nuomos rinkos skaidrinimui: Italijoje taikomas fiksuoto tarifo režimas, Airijoje – nuomos mokesčio kreditas, Portugalijoje nuomininkai gali patys pateikti sutartį mokesčių administratoriui. Tinkamiausiu keliu Lietuvoje įvardijama mokestinių paskatų sistema, skatinanti savanorišką nuomos sutarčių registraciją ir teisinę nuomą, o ne privaloma visų sutarčių registracija.

73.3. Privataus sektoriaus įtraukimo galimybės. Siūloma išplėsti „stambaus projekto“ sąvoką, kai gyvenamoji statyba vystoma kartu su gamybinėmis investicijomis, suteikiant tokiems projektams analogiškas investicijų skatinimo sąlygas kaip gamybos sektoriui – tai tikėtinai didintų pasiūlą ir ilgainiui mažintų kainas. Teritorijų planavimo įstatymas suteikia instrumentą, leidžiantį didesnę užstatymo intensyvumą mainais į 20–30 proc. papildomai gauto ploto perdavimą savivaldybei prieinamam būstui, kurį tikslinga sistemingai taikyti praktikoje.

73.4. Pastatų konversija kaip greitas pasiūlos didinimo būdas. Nenaudojamų pastatų pritaikymas būstui gali didinti pasiūlą be papildomo žemės užstatymo, o esama teisinė bazė iš esmės leidžia socialinio būsto fondo plėtrą konversijos būdu. Tai ypač aktualu didmiesčiuose, kur laisvos žemės trūksta, o apleistų ar neefektyviai naudojamų administracinių pastatų yra.

73.5. Savivaldybių valdymo efektyvumo didinimas. Privalomas alternatyvų vertinimas – įsigijimas rinkoje, konversija, nauja statyba, ilgalaikė nuoma – sisteminė turto inventORIZACIJA ir pardavimo pajamų nukreipimo kontrolė galėtų reikšmingai didinti savivaldybių efektyvumą be esminių teisės aktų pakeitimų.

73.6. Demografiniai pokyčiai kaip postūmis naujų modelių kūrimui. Visuomenės senėjimas kuria paklausą mažesniems – vieno ar dviejų kambarių – būstams, universalaus dizaino sprendimams ir „amžiui draugiškoms“ gyvenamosioms aplinkoms. Tai atidaro erdvę naujiems būsto modeliams – senjorų bendruomeniniams projektams, rentos schemoms ir paslaugomis integruotoms gyvenamosioms aplinkoms, kurios tuo pačiu sprendžia tiek vyresnių žmonių, tiek savivaldybių būsto fondo poreikius.

73.7. Mokestinės politikos galimybės būsto rinkos reguliavimui. Nekilnojamojo turto mokestinės priemonės, kurios daugelyje Europos Sąjungos valstybių narių yra plačiai taikomos kaip būsto politikos instrumentai, Lietuvoje iki šiol nėra sistemingai išnaudojamos. Pagrindinės neišnaudotos galimybės apima: (i) periodinio nekilnojamojo turto mokesčio diferencijavimą pagal būsto paskirtį – taikant aukštesnius tarifus investiciniais ir nenaudojamiems būstams, kas skatintų savininkus turtą parduoti, išnuomoti arba perleisti savivaldybėms; (ii) sandorio mokesčio įvedimą įsigyjant ne pirmąjį būstą, ypač tose vietovėse, kuriose didelė investicinė paklausa ir aukštos kainos; (iii) mokestinių paskatų nuomos rinkos legalizavimui – sumažintų tarifų registruotoms nuomos sutartims taikymą

74. Grėsmės

75. Visuomenės senėjimas ir fiskaliniai apribojimai. Prognozuojamas visuomenės senėjimas didins finansinę naštą mažėjančiai dirbančiųjų daliai ir gali riboti galimybes finansuoti būsto prieinamumo, renovacijos ir socialinės paramos programas. Tikėtinas vyresnių ir mažesnes

pajamas gaunančių namų ūkių skaičiaus didėjimas reiškia augantį valstybės pagalbos poreikį tuo metu, kai mokesčių bazė siaurėja.

76. Pajamų nelygybė ir skurdo rizika. Pajamų nelygybė Lietuvoje išlieka viena didžiausių Europos Sąjungoje: 2024 m. Gini koeficientas siekė 35,3, kai ES vidurkis – 29,4, o turtingiausio ir skurdžiausio kvintilio pajamų santykis – 6,6, kai ES vidurkis – 4,7. Didelė pajamų nelygybė reiškia, kad net ir bendras ekonomikos augimas automatiškai nesprendžia žemesnes pajamas gaunančių namų ūkių būsto prieinamumo problemų.

77. Trumpalaikės nuomos plėtra mažina ilgalaikiai nuomai ir nuolatiniam gyvenimui skirtų būstų pasiūlą – ypač kurortuose – kelia nuomos kainas ir mažina prieinamumą vietos gyventojams, o reguliavimo ir duomenų trūkumas apsunkina veiksmingą politiką. Nuo 2026 m. birželio 6 d. tiesiogiai taikomas ES reglamentas dėl trumpalaikės nuomos duomenų – valstybės narės iki 2026 m. gegužės 6 d. turėjo nustatyti sankcijas nacionaliniuose teisės aktuose. Svarbu pažymėti, kad sankcijų nustatymo terminas jau yra suėjęs, todėl atitinkamų nacionalinių teisės aktų priėmimas yra neatidėliotinas.

78. Renovacijos tempų nepakankamumas. Jei renovacija nevyks sparčiai, senstant pastatams didės šilumos nuostoliai, gedimų rizika ir remonto poreikis, o tai didins išlaikymo kaštus ir socialinės atskirties riziką pažeidžiamoms grupėms. Daugiabučių renovacijos procesą riboja sudėtingas sprendimų priėmimas ir priklausomybė nuo bendraturčių sutarimo – intervencija be savininkų valios galima tik išimtiniais atvejais, esant tiesioginei grėsmei.

79. Migracija ir regioniniai disbalansai. Tarptautinė ir vidaus migracija didina paklausą didmiesčiuose, o mažesniuose miestuose populiacija mažėja, kas gali gilinti tiek kainų, tiek infrastruktūros prieinamumo skirtumus tarp regionų. Infliacija mažina realias pajamas, o jei pajamos neauga taip sparčiai kaip kainos, mažėja namų ūkių galimybės padengti būsto išlaidas ir sukaupti pradiniam įnašui.

80. Valstybės pagalbos atitikties rizika. Siūlomos lengvatos, išimtys ar subsidijos nebuvo vertintos ES valstybės pagalbos atitikties požiūriu, todėl yra rizika, kad kai kurios priemonės gali būti kvalifikuotos kaip neteisėta valstybės pagalba, jei nebus tinkamai įvertintos, suderintos ar, kai reikia, notifikuotos Europos Komisijai. Ši rizika reikalauja, kad kiekviena nauja paramos schema būtų iš anksto vertinama teisinio suderinamumo aspektu.

VIII SKYRIUS

STRATEGIJOS ĮGYVENDINIMO UŽDAVINIAI IR PRIEMONĖS

81. Strategijos tikslai įgyvendinami priemonėmis, suderintomis su esamu teisiniu reguliavimu ir nustatytomis teisines spragas šalinančiu pagrindu. Kiekviena priemonė yra susieta su konkrečia atsakinga institucija, įgyvendinimo perspektyva ir finansavimo šaltiniu. Strategija grindžiama principu, kad tvaraus sprendimo neįmanoma pasiekti vien per tiesiogines finansines dotacijas – būtina derinti tiesioginę paramą namų ūkiams, investicijas į esamą ir naują būsto fondą bei tikslingą privataus kapitalo pritraukimą, atsižvelgiant į konkrečios savivaldybės ir regiono specifiką.

82. Pagrindinis strategijos finansavimo šaltinių kompleksas apima: Europos regioninės plėtros fondo ir Sanglaudos fondo lėšas, Ekonomikos gaivinimo ir atsparumo didinimo priemonę, Modernizavimo fondą, Klimato kaitos programos ir Socialinio klimato fondo lėšas, valstybės ir savivaldybių biudžetų asignavimus bei privačias lėšas, pritraukiamas viešojo ir privačiojo sektorių partnerystės būdu. Pažymėtina, kad 2020–2030 m. laikotarpiui Lietuvoje suplanuota apie 3,6 mlrd. eurų priemonėms, nukreiptoms į būsto prieinamumo ir kokybės gerinimą.

83. **1.1. uždavinys. Spartinti naujo būsto plėtros procesus.** Uždavinys įgyvendinamas šiomis priemonėmis:

83.1. **Teritorijų planavimo ir statybos leidimų procesų optimizavimas.** Nors Aplinkos ministerija deda pastangas supaprastinti statybų tvarką, procesas išlieka komplikuoatas, o tai kelia statybos kaštus, didina būsto kainas ir prisideda prie būsto neprieinamumo. Bus skatinama „vieno langelio“ sistema visam statybos leidimų gavimo procesui su privalomais terminais kiekvienam proceso etapui. Vystytojams numatomos naudos įgyvendinant būsto prieinamumo projektą – su įsipareigojimu dalį būstų nuomoti už reguliuojamą kainą arba perduoti savivaldybei.

83.2. **Mokestinių paskatų investuojantiems į būsto statybą regionuose modelio sukūrimas.** Aiškaus reguliavimo trūkumas apsunkina savivaldybių, net ir turinčių nenaudojamos ir konversijai ar naujai statybai tinkančio turto, teises jį įveiklinti būsto prieinamumui didinti. Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme bus įtvirtintas aiškus teisinis pagrindas, leidžiantis savivaldybėms neatlygintinai arba lengvatinėmis sąlygomis suteikti joms priklausančius žemės sklypus privatiems investuotojams, įsipareigojusiems juose statyti gyvenamąjį būstą regionuose. Savivaldybės bus leidžiama pagal savo finansines galimybes teikti ir kitas naudas – komunalinių paslaugų prijungimo lengvatas, projektavimo išlaidų kompensavimą ar kitas priemones.

83.3. **Finansavimo modelio savivaldybėms įsitraukiant prie naujo būsto projektų plėtros (rezervuojant dalį būsto) sukūrimas.** Teritorijų planavimo įstatymas jau numato galimybę reikalauti, kad vystytojai, gaunantys leidimą padidinti užstatymo intensyvumą, perduotų 20–30 proc. papildomai gauto ploto savivaldybei, tačiau šis mechanizmas praktikoje nėra naudojamas dėl normos abstraktumo. Teritorijų planavimo įstatyme bus numatyta galimybė padidinti užstatymo rodiklius perduodant savivaldybei dalį būstų savivaldybės būsto fondui, o ne tik socialiniam būstui. Bus įvertinta alternatyva, pagal kurią vystytojai, nenorintys fiziškai skirti dalies butų, galėtų mokėti piniginę įmoką į savivaldybės prieinamo būsto fondą. Savivaldybės bus skatinamos aktyviai konvertuoti apleistus ar nenaudojamus pastatus – buvusias gamyklas, mokyklas, administracinius pastatus – į gyvenamąjį būstą, mainais vystytojui perduodant dalį gautų butų savivaldybės fondui.

83.4. **Stambaus projekto statuso praplėtimas investicijoms į regionų savivaldybes, kai kartu statomas naujas gyvenamasis būstas.** Investicijų įstatymas nustato konkrečius kriterijus (darbo vietų skaičių, investicijų dydį), kuriuos turi atitikti investicijų projektas, kad gautų stambaus projekto statusą. Stambaus projekto sąvoka bus išplėsta nurodant, kad projektai, kurie savarankiškai nepasiekia stambaus projekto kriterijų ribų, bet kartu su pagrindine verslo veikla įsipareigoja sukurti proporcingą kiekį būstų darbuotojams ir (ar) savivaldybės būsto fondui, gali kvalifikuotis stambiu projektu ir gauti atitinkamas naudas. Numatoma, kad investuotojo įsipareigojimas kartu su pagrindine veikla statyti gyvenamąjį būstą regione būtų vertinamas kaip papildomas investicijų sutarties elementas, palengvinantis sutarties sudarymą su savivaldybe. Analogiškas investicinių žemės sklypų rezervavimo mechanizmas bus numatytas ir investiciniams projektams, apimantiems gyvenamojo būsto statybos komponentą, ypač miestuose ir jų prieigose. Ši priemonė tiesiogiai prisideda prie regionų ekonominio konkurencingumo stiprinimo, nes leidžia investuotojams kartu su gamybine ar paslaugų veikla užtikrinti darbuotojams ir trūkstamiems specialistams reikalingą būstą, taip mažinant jų išvykimo riziką ir didinant regiono patrauklumą naujoms investicijoms.

84. **1.2. uždavinys. Efektyviau naudoti esamą būsto fondą.** Uždavinys įgyvendinamas šiomis priemonėmis:

84.1. **Savivaldybėms suteikiama galimybė taikyti papildomą apmokestinimą nenaudojamiems ar apleistiems būstams.** Apleisto turto nustatymo kriterijai ir procedūros nėra vienodai reglamentuotos nacionaliniu lygiu. Nacionaliniu lygiu bus patvirtintos vienodos apleisto

nekilnojamojo turto nustatymo gairės, pagal kurias savivaldybės privalomai inventorizuotų ir žymėtų apleistą turtą. Bus peržiūrėta bešeimininkio turto apskaitos, savininkų paieškos ir perdavimo valstybei ar savivaldybei tvarka, sutrumpinant nustatytus terminus ir supaprastinant procedūras gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto atžvilgiu. Apmokestinimo didinimas tuščiam ir nenaudojamam turtui sudarys ekonominę paskatą savininkams turtą parduoti, išnuomoti ar perduoti savivaldybei.

84.2. Programos, skatinančios vyresnių vienišų namų ūkių persikėlimą į dalijimusi grįstą būstą su socialinėmis paslaugomis, sukūrimas. Šiuo metu nėra specifinio teisinio reguliavimo, reglamentuojančio dalijimosi būsto ar senjorų persikėlimo programas. Savivaldybių lygiu bus sukurta savanoriška programa, pagal kurią senjorai, turintys jiems per didelį ir sunkiai prižiūrimą būstą, galėtų jį perduoti savivaldybei, o mainais persikelti į dalijimosi būstą, kuriame jiems būtų užtikrinamos tinkamos gyvenimo sąlygos ir socialinės paslaugos. Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas bus papildytas nuostata, leidžiančia savivaldybėms teikti specialią kompensaciją senjorui, perdavusiam savo būstą savivaldybei ir persikeliančiam į dalijimosi būstą.

85. 1.3. uždavinys. Didinti būsto kokybę ir pritaikomumą individualių poreikių turintiems asmenims. Uždavinys įgyvendinamas šiomis priemonėmis:

85.1. Energinio efektyvumo didinimo priemonių įgyvendinimas pagal NPRP. Bus įgyvendinti Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2024/1275 dėl pastatų energinio naudingumo reikalavimai, pereinant nuo dabar galiojančios Ilgalaikės renovacijos strategijos prie Nacionalinio pastatų renovacijos plano (NPRP). Nuo 2026 m. gegužės 29 d. bus pradėta taikyti renovacijos pasų sistema, kai pasą po apžiūros vietoje išduoda kvalifikuotas ekspertas, sukuriant skaitmeninę priemonę ir nacionalinę pastatų energinio naudingumo duomenų bazę. Kvartalinės renovacijos stiprinimui bus keičiamas reguliavimas, nustatant kvartalų atrankos kriterijus, apimančius ne tik energinį efektyvumą, bet ir pastatų perstatymo bei infrastruktūros gerinimo aspektus, taip pat kuriamas atskiras Kvartalinės renovacijos fondas.

85.2. Daugiabučių namų transformacijos modelio įgyvendinimas. Bus įgyvendinta Aplinkos ministerijos užsakymu parengta studija „Daugiabučių namų transformacijos modelis“. Modelio įgyvendinimas skaidytinas į etapus: reikalingos teisinės ir techninės bazės sukūrimas, masinis statinių techninės būklės auditas, statinių atnaujinimo priemonių parinkimas, lėšų kaupimas ir atnaujinimo priemonių įgyvendinimas.

85.3. Būsto pritaikymas individualių poreikių turintiems asmenims (esama priemonė). Asmenų su sunkia negalia kategorija numatyta kaip prioritetinga socialinio būsto gavėjų grupė, tačiau finansinė parama būstui pritaikyti individualiems poreikiams yra fragmentiška. Bus užtikrinamas ypač pažeidžiamų asmenų švietimas apie paramos galimybes ir būsto pritaikymo galimybes, organizuojant informacinius renginius savivaldybių lygmeniu.

86. 2.1. uždavinys. Sukurti savivaldybės prieinamo būsto instrumentą. Uždavinys įgyvendinamas šiomis priemonėmis:

86.1. Savivaldybės būsto fondo, užtikrinančio prieinamą būstą, papildomas teisinis reglamentavimas, įtvirtinimas Paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatyme kaip atskiro instrumento. Platesnė įperkamo būsto politika, orientuota į vidutinės pajamas gaunančius namų ūkius, lieka be aiškos teisinės priskyrimo struktūros – teisės aktai neapibrėžia tarpinės grandies asmenų, kurie gauna stabilias pajamas, bet jų nepakanka tinkamam būsto įgijimui ar nuomai. Siekiant šią spragą užpildyti, Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas bus papildytas nuostatomis, aiškiai apibrėžiančiomis savivaldybės prieinamo būsto fondą kaip atskirą instrumento kategoriją, skirtą namų ūkiams, kurių pajamos viršija socialinio būsto kriterijus, tačiau yra nepakankamos kokybiškam rinkos būstui. Platesnė instrumento tikslinė grupė apims ir su savivaldybe darbo santykiais nesusijusius asmenis – trūkstantis specialistus, kurių pritraukimas ir išlaikymas yra

svarbus regionų konkurencingumui. Valstybės ir savivaldybių turto valdymo įstatymas bus papildytas nuostata, nustatančia, kad lėšos, gautos pardavus savivaldybės būsto fondo objektus, privalomai gražinamos į atskirą fondo plėtros sąskaitą.

86.2. Savivaldybės būsto poreikio nustatymo ir būsto fondo plėtros modelio sukūrimas. Praktikoje savivaldybės šiuo metu nerenka sistemingų duomenų apie būsto poreikį savo teritorijoje – nėra nei vieningos metodikos, nei įpareigojimo tokią informaciją kaupti ir analizuoti. Savivaldybės bus įpareigosotos ne rečiau kaip kas trejus metus parengti ir paskelbti būsto poreikio analizę, apimančią demografinę prognozę, esamą fondo inventorizaciją, laukimo eilių dinamiką ir investicijų poreikio skaičiavimą. Centrinės institucijos lygiu bus patvirtinta vienoda metodika, kuria remdamosi visos savivaldybės atliktų būsto poreikio nustatymo analizę.

87. 2.2. uždavinys. Mažinti pradinio įnašo ir kitus finansavimo prieinamumo barjerus tam tikroms tikslinėms namų ūkių grupėms. Uždavinys įgyvendinamas šiomis priemonėmis:

87.1. Valstybinių finansinių garantijų teikimas pradiniam įnašui ir (ar) palūkanų mokėjimui grupėms, susiduriančioms su pradinio įnašo ar laikiniais finansiniais barjeriais. Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme nėra mechanizmo, kuris valstybiniu garantijų būdu sumažintų komercinių bankų vertinamą kredito riziką ir palengvintų pradinio įnašo barjerą asmenims, kuriems bankai neteikia kreditų dėl per didelės kredito rizikos, bet kurie kartu neatitinka socialinės paramos kriterijų. Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas bus papildytas nuostatomis dėl valstybinės finansinės garantijos teikimo pradiniam įnašui ir (ar) palūkanų mokėjimui, skirtos asmenims, atitinkantiems subsidijų kriterijus, tačiau negalintiems jomis pasinaudoti dėl metinio kvotos išsėmimo ir laukimo eilių.

87.2. Lengvatų suteikimas jauniems namų ūkiams (palūkanos, pradinis įnašas, GPM lengvata), perkantiems pirmąjį būstą. Įstatyme įtvirtinti fiksuoti būsto vertės ir kredito sumos limitai, neindeksuojami pagal rinkos kainų augimą, laikui bėgant tampa vis labiau atitrūkę nuo realios rinkos situacijos – ypač didžiuosiuose miestuose. Bus peržiūrėti ir pakelti Finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjantioms jaunoms šeimoms įstatymo nustatyti būsto vertės ir kainos limitai bei maksimalios kredito sumos, indeksuojant jas su nekilnojamojo turto kainų indeksu. Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas bus papildytas galimybe skirti nuomos subsidiją jauniems namų ūkiams, kurie neatitinka pirmojo būsto pirkimo sąlygų. Bus apsvarstytas gyventojų pajamų mokesčio lengvatos taikymas būsto kredito palūkanų daliai jauniems pirmą kartą įsigyjantiems būstą asmenims.

87.3. Socialiai pažeidžiamų grupių finansinio raštingumo didinimas. Prieš gaunant valstybės paramą pirmajam būstui pareiškėjas galės gauti finansinio raštingumo modulį, kuriame bus aptariami būsto kredito, nuomos sutarties ir nekilnojamojo turto vertės kaitos principai. Bus šviečiama visuomenė apie tai, kad savivaldybės gali teikti nemokamą konsultavimą gyventojams dėl būsto paramos klausimų.

88. 2.3. uždavinys. Legalizuoti ir stabilizuoti nuomos rinką. Uždavinys įgyvendinamas šiomis priemonėmis:

88.1. Naujų apgyvendinimo modelių, kaip bendruomeninis gyvenimas (angl. *co-living*) ir "gyvenimas tarp kartų" (angl. *intergenerational living*), studentams ir jaunimui pilotiniai projektai. Studentų būsto klausimas Lietuvoje neturi atskiro specifinio reguliavimo – studentai naudojami tais pačiais bendrais paramos instrumentais kaip ir kiti asmenys, o studentų bendrabučių plėtra nėra centralizuotai planuojama ar finansuojama. Mokslo ir studijų įstatymas bus papildytas nuostatomis, įpareigojančiomis aukštąsias mokyklas rengti studentų būsto plėtros planus su minimalia bendrabučio vietų norma, taip pat skatinant steigti studentų būstą per viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės ar ne pelno sektoriaus instrumentus. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalis bus

papildyta nauju punktu, numatančiu studentų bendrabučių statybos projektus kaip atvejį, kai valstybinė žemė gali būti suteikiama be aukciono preferencinėmis sąlygomis.

88.2. Nuomos formalizavimo skatinimas suteikiant mokesčines paskatas norintiems deklaruoti pajamas ar registruojantiems nuomos sutartį nuomotojams. Esminė priežastis, kodėl nuomotojai vengia nuomos sutarčių sudarymo ir jų registravimo, yra mokesstinė našta: įregistravus nuomos sutartį, asmuo turi deklaruoti gaunamas pajamas ir mokėti 15 proc. gyventojų pajamų mokesť. Gyventojų pajamų mokesčio įstatyme bus nustatytas gerokai sumažintas tarifas nuomos pajamoms (pvz., 5–10 proc. vietoje galiojančių 15 proc.), kai nuomos sutartis yra registruota Nekilnojamojo turto registre.

88.3. Nuomos rinkos stebėjimo ir nuomos dalyvių teisių apsaugos kompetencijų suteikimas Vartotojų teisių apsaugos tarnybai. Nuomininkas, patiriantis nesąžiningą praktiką, šiuo metu turi kreiptis į teismą – administracinio gynimo kelio nėra. Bus arba papildyti Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos įgaliojimai, arba sukurta atskira nepriklausoma būsto ginčų sprendimo komisija, kuri administracine tvarka nagrinėtų ginčus tarp nuomotojų ir nuomininkų dėl neteisėto iškeldinimo, nuomos mokesčio didinimo ir sutarties vykdymo.

89. 2.4. uždavinys. Mažinti būsto įsigijimo ir naudojimo spekuliaciniais tikslais patrauklumą. Uždavinys įgyvendinamas šiomis priemonėmis:

89.1. Aukštesnių NT mokesčių tarifų ir NT įsigijimo (sandorio) mokesčio ne pirmajam būstui įvedimas kurortinėse vietovėse ir didmiesčiuose. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas bus papildytas nuostata, nustatančia progresyvų tarifą dideliame investiciniame nekilnojamojo turto portfeliui kurortinėse vietovėse ir didmiesčiuose. Bus apsvarstytas papildomo sandorio mokesčio (angl. stamp duty) įvedimas perkant ne pirmąjį gyvenamąjį būstą, o surinktos lėšos tikslingai nukreipiamos į prieinamų būstų fondą. Svarstant tokį mokestį, tikslinga vertinti progresinius modelius, kai tarifas priklauso nuo įsigijamo būsto eilės skaičiaus (pvz., didesnis tarifas antram, trečiam ar paskesniajam būstui), numatyti išimtis ir specialias sąlygas (pvz., kai būstas įsigijamas ilgalaikiai nuomai), taip pat apsvarstyti antispekuliacines nuostatas – didesni tarifo taikymą, kai būstas perparduodamas per trumpą laikotarpį po įsigijimo. Prieš įvedant bet kokius papildomus mokesčius bus atlikta nuodugni konstitucingumo ir proporcingumo analizė.

89.2. Trumpalaikės ir ilgalaikės nuomos duomenų surinkimas, stebėjimas ir poveikio būsto prieinamumui vertinimas. Trumpalaikė nuoma Lietuvoje šiuo metu nėra specifiškai reguliuojama – nėra jokio centralizuoto registro ar stebėsenos mechanizmo, leidžiančio nustatyti, koks butų skaičius naudojamas trumpalaikiai nuomai. Mokesčių administravimo įstatymas bus papildytas nuostatomis, įpareigojančiomis skaitmenines trumpalaikės nuomos platformas teikti duomenis ne tik mokesčių tikslais, bet ir savivaldybėms rinkos stebėsenos tikslais.

90. 3.1. uždavinys. Didinti socialinio ir savivaldybių būsto fondą. Uždavinys įgyvendinamas šiomis priemonėmis:

90.1. Ne pelno ir riboto pelno būsto teikėjų įtraukimas įgalinant siūlyti prieinamą būstą. Nors nevyriausybinės organizacijos ir kitos ne pelno organizacijos norėtų prisidėti prie prieinamo būsto plėtros, tačiau reikiamų įrankių nebuvimas neįgalina realaus veikimo. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio 2 dalis bus papildyta nauju punktu, numatančiu visišką arba dalinį NVO valdomo būsto atleidimą nuo nekilnojamojo turto mokesčio, su sąlyga, kad NVO nuomos kaina yra žemiau rinkos kainos (pvz., 80 proc. ir mažiau). Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalis bus papildyta nauju punktu, leidžiančiu suteikti valstybinę žemę NVO be aukciono prieinamo būsto statybai. Bus įtvirtinta galimybė savivaldybėms perduoti NVO esamus savivaldybės būsto fondo objektus valdyti ir administruoti patikėjimo teise.

90.2. **Viešojo ir privataus sektorių partnerystės taikymas vystant prieinamą būstą.** Lietuvos teisinėje sistemoje viešojo ir privataus sektorių partnerystė gali būti įgyvendinama tiek valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutarties, tiek koncesijos forma. Bus kompleksiskai įvertinti teisės aktai, apibrėžiant „socialinio būsto viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės“ kategoriją su lengvatinėmis sąlygomis: supaprastinta procedūra, leidimas savivaldybėms perduoti žemę be aukciono ir ilgesni sutarties terminai. Konkretus partnerystės modelis pasirenkamas atsižvelgiant į projekto ekonominį modelį, finansavimo šaltinius, rizikų pasidalijimą tarp savivaldybės ir privataus partnerio bei planuojamą viešojo sektoriaus išitraukimo mastą. VžPP sutarties forma tinkamiausia projektams, kuriuose savivaldybė pati formuoja tikslines gyventojų grupes, atrenka nuomininkus ir prisiima didesnę būsto paklausos riziką – tokiu atveju savivaldybė į projektą įneša žemę be aukciono, privatus investuotojas finansuoja statybą, o mainais dalis butų (pvz., 30–50 proc.) skiriama savivaldybės būsto fondui nustatytomis kainomis, likusi dalis – laisvai rinkai. Koncesijos modelis tikslinga svarstyti tais atvejais, kai galima prognozuoti pakankamą nuomos paklausą ir stabilias privataus partnerio pajamas iš būsto eksploatavimo, pavyzdžiui, vystant prieinamą ar specialistams skirtą būstą šalia laisvųjų ekonominių zonų, pramonės parkų ar kitų ekonominės plėtros teritorijų – tokiu atveju privatus partneris prisiima didesnę veiklos ir paklausos riziką, o pajamas gauna ne tik iš viešojo sektoriaus mokėjimų, bet ir iš būsto naudotojų mokamos nuomos. Konkreti perduodamų būstų dalis ir pasirinktas partnerystės modelis nustatomi atsižvelgiant į projekto ekonomiką ir vystytojo gaunamą naudą.

90.3. **Savivaldybės būsto fondo plėtra pirkimo, naujos statybos ar esamų pastatų konversijos būdu.** Bus siekiama užtikrinti pakankamą savivaldybės būsto fondą socialinių būstų poreikio patenkinimui. Būstai socialinėms reikmėms gali būti įsigijami pirkimo, statybos ar turimų pastatų konversijos būdu. Taip pat galimas naujų gyvenamųjų būstų sukūrimas modernizuojant daugiabučius pastatus (vertikali renovacija) ar pasinaudojant ankstesnėje priemonėje minimu VPSP modeliu. Priemonės apimtyje tikslinga įgyvendinti municipalinio būsto plėtros pilotinius projektus atrinktoje savivaldybėje.

91. **3.2. uždavinys. Skatinti privačios nuosavybės nuomą socialiniais tikslais.** Uždavinys įgyvendinamas šiomis priemonėmis:

91.1. **Parama privataus būsto subnuomai socialinio ar savivaldybės būsto tikslams, savivaldybei užtikrinant nuomininko pareigas.** Bus patvirtinta pavyzdinė nuomos ir subnuomos sutarčių forma su aiškiomis nuostatomis dėl savivaldybės garantijos mechanizmo privatiems savininkams – savivaldybė garantuoja nuomos mokėjimo tęstinumą ir turto grąžinimą. Bus numatytas dalinis remonto kompensavimas po sutarties pasibaigimo iš valstybės ar savivaldybės lėšų. Savivaldybė prisiims atsakomybę už nuomininko registracijos, deklaravimo ir kitų administracinių pareigų vykdymą, taip mažindama savininko administracinę naštą.

91.2. **Parama netinkamo gyventi ar tuščio privataus būsto kokybės gerinimui siekiant didinti socialinio būsto pasiūlą.** Šiuo metu nėra specialios paramos schemos, skirtos privatiems savininkams renovuoti ar remontuoti neapgyvendintą arba netinkamą naudoti būstą. Bus sukurta specializuota paramos schema privatiems savininkams, turintiems neapgyvendintą ir nesuremontuotą būstą, numatant subsidiją iki 30–40 proc. patvirtintų išlaidų su sąlyga, kad po renovacijos būstas bus perduotas savivaldybei administruoti bent 5–10 metų laikotarpiui.

92. **3.3. uždavinys. Mažinti būsto išlaikymo finansinę naštą.** Uždavinys įgyvendinamas šiomis priemonėmis:

92.1. **Kompensacijos būsto šildymui (esama priemonė).** Bus siekiama ne tik išlaikyti esamą šildymo kompensacijų sistemą kaip tiesioginę finansinę pagalbą nepasiturintiems gyventojams, bet ir pritaikyti ją taip, kad ji taptų papildoma paskata renovacijos procesui skatinti.

Siekama tęsti nepasiturintiems gyventojams teikiamą paramą kompensuojant dalį šildymui patiriamų išlaidų, siekiant sumažinti šių išlaidų daromą poveikį namų ūkiams bei mažinti energinio skurdo poveikį.

92.2. **Rentos sistemos mainais į būsto įkeitimą savivaldybės būsto fondui sukūrimas.**

Rentos ar išlaikymo iki gyvos galvos mechanizmas socialinio būsto fondo plėtros priemonių sąraše šiuo metu nėra numatytas. Numatoma socialinio būsto fondo plėtrą išlaikymo iki gyvos galvos sutarties pagrindu – suteikiant savivaldybei teisinę galimybę perimti fizinių asmenų būstus mainais už socialinių ir slaugos paslaugų teikimą bei už rentos mokėjimą tuo atveju, kai senjoras gali gyventi savarankiškai, tik jam trūksta lėšų būsto išlaikymui bei pragyvenimui.. Bus nustatyta speciali tvarka, pagal kurią savivaldybė prisiimtų slaugos ar globos išlaidų kompensavimą ir socialinių paslaugų teikimą būsto savininko išlaikymui iki mirties.

93. Strategijos įgyvendinimo pradžios prioritetai

94. Atsižvelgiant į tai, kad Strategijoje numatytos priemonės skiriasi savo teisiniu, instituciniu ir finansiniu parengtumu, jų įgyvendinimo prioritetai nustatomi remiantis Ataskaitoje atlikta daugiakritere priemonių vertinimo analize, kurioje priemonės sugrupuotos į keturis prioriteto lygius (I – labai aukštas, II – aukštas, III – vidutinis, IV – žemas) pagal jų aktualumą tikslinėms grupėms, ekonominę naudą bei naudos ir rizikos santykį. Ši prioritetų seka sudaro pagrindą aiškiam perėjimui nuo strateginių krypčių prie praktinio įgyvendinimo.

95. Pirmojo etapo (iki 2030 m.) prioritetiniai veiksmai apima šias kryptis:

95.1. Teisinio ir institucinio pagrindo sukūrimas. Iki 2030 m. numatoma sukurti savivaldybės prieinamo būsto teisinį modelį (priemonė 2.1.1), kuri vertinama kaip aukščiausią prioritetą turinti priemonė, taip pat papildomai reglamentuoti savivaldybės būsto poreikio nustatymo modelį (2.1.2), teritorijų planavimo ir statybos leidimų procesų optimizavimą (1.1.1), mokestinių paskatų investuotojams į regionų būsto statybą modelį (1.1.2), finansavimo modelį savivaldybėms įsitraukiant į naujo būsto projektų plėtrą (1.1.3), stambaus projekto statuso praplėtimą investicijoms į regionų savivaldybes (1.1.4), galimybę savivaldybėms papildomai apmokestinti nenaudojamus ar apleistus būstus (1.2.1), aukštesnių NT mokesčių tarifų ir sandorio mokesčio ne pirmajam būstui įvedimą kurortinėse vietovėse ir didmiesčiuose (2.4.1), trumpalaikės ir ilgalaikės nuomos duomenų surinkimo bei stebėjimo sistemos sukūrimą (2.4.2), taip pat ne pelno ar riboto pelno būsto teikėjų įtraukimą (3.1.1) ir VPSP modelio sukūrimą prieinamam būstui vystyti (3.1.2).

95.2. Būsto prieinamumo stebėsenos sistemos įdiegimas ir savivaldybių turto bei žemės inventorizacija, sudarantys sąlygas vėlesniems investiciniams ir reguliaciniams sprendimams priimti pagrįstai ir remiantis patikimais duomenimis.

95.3. Nuomos rinkos reguliavimo stiprinimas, formalizuojant nuomos santykius, gerinant duomenų kokybę apie nuomos rinką ir didinant jos skaidrumą.

95.4. Pilotinių projektų inicijavimas. Pirmuoju etapu tikslinga pradėti municipalinio (savivaldybės) būsto plėtros pilotinius projektus 2–3 atrinktose savivaldybėse, apimančius skirtingas savivaldybių grupes (didmiestį, žiedinę ir pramoninę ar mažąją savivaldybę), taip pat pilotinius bendruomeninio gyvenimo ir gyvenimo tarp kartų apgyvendinimo modelių projektus studentams ir jaunimui (priemonė 2.3.1). Pilotinių projektų rezultatai naudojami tolesniems, ilgesnio laikotarpio investicinių priemonių sprendimams pagrįsti.

96. Atsakingos institucijos ir preliminarūs terminai. Pirmojo etapo priemonių įgyvendinimą koordinuoja Aplinkos ministerija, glaudžiai bendradarbiaudama su Socialinės apsaugos ir darbo ministerija, Finansų ministerija, savivaldybėmis ir Lietuvos savivaldybių asociacija. Šiuo tikslu tikslinga sukurti tarpinstitucinį būsto prieinamumo politikos koordinavimo mechanizmą, kuris atsakingas už pilotinių projektų atranką, savivaldybių būsto poreikio vertinimo

metodikos tvirtinimą ir stebėsenos sistemos įdiegimą. Preliminarus šių veiksmų įgyvendinimo terminas – iki 2030 m., o pagrindiniai sprendimai (savivaldybės prieinamo būsto instrumento teisinis įtvirtinimas, stebėsenos sistemos sukūrimas, pilotinių projektų atranka) turėtų būti priimti per pirmuosius Strategijos įgyvendinimo metus, siekiant sudaryti pagrindą tolesniam, iki 2040 m. ir iki 2050 m. numatytam priemonių įgyvendinimui.

97. Vidutinio (iki 2040 m.) ir ilgojo (iki 2050 m.) laikotarpių priemonės, tokios kaip socialinio ir savivaldybės būsto fondo plėtra pirkimo, naujos statybos ar konversijos būdu, valstybinių finansinių garantijų teikimas pradiniam įnašui, rentos sistemos sukūrimas bei energinio efektyvumo didinimo priemonių įgyvendinimas pagal Nacionalinį pastatų renovacijos planą, priklauso nuo pirmuoju etapu sukurto teisinio, institucinio ir duomenų pagrindo bei pirmojo etapo pilotinių projektų rezultatų, todėl jų įgyvendinimas negali būti pradėtas anksčiau, nei įgyvendinami atitinkami pirmojo etapo veiksmai.

IX SKYRIUS

STRATEGIJOS ĮGYVENDINIMO STEBĖSENA IR RODIKLIAI

98. Strategijos tikslų pasiekimas vertinamas pagal iš anksto nustatytų rodiklių sistemą, kuri leidžia periodiškai ir nuosekliai stebėti būsto prieinamumo situacijos pokyčius ir įvertinti politikos priemonių veiksmingumą. Rodiklių sistema grindžiama trimis matavimo perspektyvomis – fiziniu prieinamumu, ekonominiu prieinamumu ir aprūpinimu būstu – ir apima keturiolika pagrindinių rodiklių, kurių kiekvienas matuojamas pagal oficialius duomenų šaltinius, tačiau pažymima, kad dalies rodiklių apskaičiavimo metodika ilgainiui gali būti tikslinama. Vertinant rodiklių pokyčius savivaldybių ir regionų lygmeniu, atsižvelgiama ir į jų sąsają su regionų ekonominės plėtros, investicijų pritraukimo bei specialistų pritraukimo ir išlaikymo tikslais, nors tam šiuo metu atskiras strateginis rodiklis nenumatytas.

99. Stebėseną vykdoma kasmet. Tarpinis strategijos įgyvendinimo vertinimas atliekamas kas penkerius metus. Galutinis vertinimas – 2051 metais. Strategijos stebėsenos ataskaitą rengia Aplinkos ministerija kartu su Socialinės apsaugos ir darbo ministerija.

100. Žemiau pateikiama kiekvieno rodiklio dabartinė reikšmė ir jos paaiškinimas. Pradinės rodiklių reikšmės fiksuotos 2024 metų duomenų pagrindu ir yra atskaitos taškas vertinant pokytį.

101. Fizinio būsto prieinamumo rodikliai:

101.1. **Tikslo rodiklis Būstų skaičius, tenkantis namų ūkiui**

101.2. Šis rodiklis parodo, kiek būstų vidutiniškai tenka vienam namų ūkiui, ir atspindi bendrą būsto fondo pakankamumą, palyginti su namų ūkių skaičiumi. Dabartinė rodiklio reikšmė – 0,95 vnt. Duomenų šaltinis: Registrų centras (2024 m. duomenys).

101.3. Rodiklio reikšmė, mažesnė nei 1,0, rodo, kad Lietuvoje yra mažiau registruotų būstų nei namų ūkių, o tai signalizuoja apie bendro fondo pakankamumo problemą – ypač atsižvelgiant į tai, kad dalis būsto fondo yra nenaudojama arba neatitinka minimalių kokybės reikalavimų.

101.4. **Rodiklis 1.1. Per 10 m. pastatytų naujų būstų dalis bendrame būstų fonde.**

101.5. Šis rodiklis parodo, kokią esamo būsto fondo dalį sudaro per pastarąjį dešimtmetį pastatyti nauji būstai. Jis leidžia vertinti naujos statybos intensyvumą ir tai, ar būsto pasiūla pakankamai greitai prisitaiko prie demografinių, ekonominių ir teritorinių pokyčių.

Dabartinė rodiklio reikšmė – 8,7 proc. Duomenų šaltiniai: Valstybinė duomenų agentūra, Registrų centras.

101.6. Rodiklis turėtų būti vertinamas teritoriniu lygmeniu, nes labai aukšta jo reikšmė gali būti susijusi ir su urbanistine drieka, o maža reikšmė – tiek su silpna paklausa, tiek su naujo kokybiško būsto pasiūlos trūkumu.

101.7. Rodiklis 1.2. Asmenų gyvenančių perpildytais laikomuose būstuose dalis.

101.8. Rodiklis parodo, kokia gyventojų dalis gyvena būstuose, kuriuose kambarių skaičius yra nepakankamas atsižvelgiant į namų ūkio dydį ir sudėtį. Dabartinė rodiklio reikšmė – 26,3 proc. Duomenų šaltiniai: Valstybinė duomenų agentūra.

101.9. Būsto politikos tikslas – mažinti perpildytuose būstuose gyvenančių asmenų dalį, ypač tarp šeimų su vaikais, vienišų tėvų ir mažas pajamas gaunančių namų ūkių.

101.10. Rodiklis 1.3. Neapgyvendintų būstų dalis visame būstų fonde

101.11. Rodiklis parodo kokia dalis būsto fondo yra naudojama ne nuolatinio gyvenimo tikslais (investiciniai, spekuliaciniai ar netinkami gyvenimui būstai). Pradinė rodiklio reikšmė 15,6 proc. remiantis 2021 m. gyventojų ir būstų surašymo duomenimis. Duomenų šaltiniai: Valstybinė duomenų agentūra, Registrų centras.

101.12. Siekiant efektyvaus esamo būstų fondo naudojimo ir investicinių būstų dalies mažinimo, šis rodiklis turi mažėti.

101.13. Rodiklis 1.4. Naujų ir renovuotų būstų dalis visame būstų fonde

101.14. Šis rodiklis parodo, kokia dalis viso šalies būsto fondo (daugiabučiuose) per pastaruosius penkerius metus yra atnaujinta – įtraukiant naujai pastatytus ir renovuotus būstus – siekiant pagerinti energinį efektyvumą, techninę būklę ar gyvenimo kokybę. Dabartinė rodiklio reikšmė – 13,12 proc. Duomenų šaltiniai: Valstybinė duomenų agentūra, Pastatų renovacijos registras.

101.15. Dabartinė rodiklio reikšmė rodo, kad per pastaruosius penkerius metus buvo atnaujinta tik 13 proc. viso šalies daugiabučių fondo. Siekiant ilgalaikių energinio efektyvumo ir gyvenimo kokybės tikslų, šis rodiklis turi nuosekliai augti.

102. Ekonominis prieinamumo rodikliai:

102.1. Tikslas rodiklis Būsto kainos ir pajamų santykis.

102.2. Rodiklis parodo, kaip esamas būsto kainų ir gyventojų pajamų santykis skiriasi nuo jo ilgalaikio vidurkio. Jis apskaičiuojamas einamojo būsto kainų ir pajamų santykio reikšmę palyginant su ilgalaikiu šio santykio vidurkiu, apskaičiuotu nuo 2000 m. iki naujausių turimų duomenų. 100 reiškia, kad dabartinis būsto kainų ir pajamų santykis atitinka ilgalaikį vidurkį; didesnė nei 100 reikšmė rodo, kad būsto kainos, palyginti su pajamomis, yra aukštesnės nei įprasta ilgalaikėje perspektyvoje, todėl būsto įperkamumas yra santykinai prastesnis; mažesnė nei 100 reikšmė rodo, kad būsto kainų ir pajamų santykis yra mažesnis už ilgalaikį vidurkį, todėl būsto įperkamumas yra santykinai geresnis. Dabartinė rodiklio reikšmė – 94,17. Duomenų šaltiniai: Valstybinė duomenų agentūra, Eurostat.

102.3. Rodiklį tikslinga vertinti kartu su būsto išlaidų naštos, nuomos ir pajamų santykio, palūkanų normų bei kredito prieinamumo rodikliais. Kadangi tai standartizuotas indeksas, jis neparodo, kiek konkrečiai metinių pajamų reikia būstui įsigyti, tačiau leidžia palyginti būsto įperkamumo pokyčius laike ir tarp valstybių.

102.4. Rodiklis 2.1. Savivaldybės būsto dalis bendrame būsto fonde.

102.5. Šis rodiklis parodo, kokią bendro būsto fondo dalį sudaro savivaldybės nuosavybės teise priklausantis būstas, įskaitant socialinį ir kitą savivaldybės būstą. Dabartinė rodiklio reikšmė – 1,45 proc. Duomenų šaltiniai: Valstybinė duomenų agentūra, Registrų centras.

102.6. Rodiklis turi būti vertinamas kartu su savivaldybės būsto užimtumu, technine būkle, socialinio būsto laukimo eilėmis ir faktiniu poreikio patenkinimu. Būsto politikos tikslas nėra vien mechanškai didinti šią dalį, bet užtikrinti pakankamą, kokybišką ir efektyviai naudojamą fondą.

102.7. Rodiklis 2.2. Su paskola įsigyjamų būstų dalis.

102.8. Šis rodiklis parodo, kokia būsto pirkimo sandorių dalis finansuojama būsto paskola. Jis padeda įvertinti paskolos svarbą būsto rinkoje ir gyventojų priklausomybę nuo skolinimosi įsigyjant būstą. Dabartinė rodiklio reikšmė – 60,33 proc. Duomenų šaltiniai: Valstybinė duomenų agentūra, Registrų centras, Lietuvos bankas.

102.9. Maža rodiklio reikšmė nebūtinai reiškia mažesnę prieinamumą – ji taip pat gali būti susijusi su didesne investicinių pirkimų, juridinių asmenų ar būstą be paskolos įsigyjančių gyventojų dalimi. Rodiklis turėtų būti vertinamas kartu su paskolų skaičiumi, vidutine paskolos suma, LTV, DSTI, palūkanų normomis ir investicinių sandorių dalimi.

102.10. Rodiklis 2.3. Registruotų ilgalaikės nuomos sutarčių dalis tarp visų būstų.

102.11. Šis Rodiklis turėtų parodyti, kokia ilgalaikės nuomos rinkos dalis yra oficiali ir registruota. Tačiau jo apskaičiavimą riboja tai, kad nėra patikimai žinomas bendras faktiškai nuomojamų būstų ar sudarytų nuomos sutarčių skaičius. Dabartinė rodiklio reikšmė – 1,04 proc. Duomenų šaltiniai: Valstybinė duomenų agentūra, Registrų centras, VMI.

102.12. Tiesioginis Registrų centro sutarčių ir VMI nuomos pajamų deklaracijų santykis turėtų būti interpretuojamas atsargiai, nes vienas nuomotojas gali deklaruoti pajamas iš kelių objektų, o duomenų vienetai ir laikotarpiai gali nesutapti. Rodiklio augimas rodytų didesnę nuomos rinkos formalumą, geresnę nuomininkų teisių apsaugą ir patikimesnį duomenų pagrindą būsto politikai.

102.13. Rodiklis 2.4. Nuomojamų būstų (ilgalaikė nuoma) dalis tarp visų būstų

102.14. Rodiklis parodo, kokia dalis būstų fondo formaliai gali būti priskiriami nuomojamiems būstams (įskaitant ir nuomą nemokant nuomos mokesčio), nepriklausomai nuo to ar nuomos sutartis registruota registre ir ar būsto savininkas deklaruoja nuomos pajamas. Pradinė rodiklio reikšmė nežinoma, jo apskaičiavimui turėtų būti naudojami duomenys apie būstus, kuriuose gyvenamąją vietą deklaravę ne būsto savininkai. Duomenų šaltiniai: Registrų centras

102.15. Rodiklis 2.5. Investicinių būsto sandorių dalis tarp visų sandorių.

102.16. Šis rodiklis parodo, kokią visų būsto pirkimo–pardavimo sandorių dalį sudaro būsto įsigijimas investiciniais, o ne pagrindinio gyvenamojo būsto tikslais. Dabartinė rodiklio reikšmė – 32,3 proc. Duomenų šaltiniai: Valstybinė duomenų agentūra, Registrų centras, Lietuvos bankas.

102.17. rodiklis turėtų būti vertinamas teritoriniu pjūviu, atskirai išskiriant gyventojų ir juridinių asmenų sandorius. vien didelė investicinių sandorių dalis savaime neįrodo neigiamo poveikio, todėl ją būtina analizuoti kartu su kainų, nuomos pasiūlos, tuščių būstų ir trumpalaikės nuomos rodikliais.

102.18. Aprūpinimo būstu rodikliai:

102.19. Tikslas rodiklis Socialinio būsto gavėjų ir laukiančių šeimų dalis tarp visų namų ūkių.

102.20. Šis rodiklis parodo, kokia viso šalies namų ūkių skaičiaus dalis yra įrašyta į socialinio būsto laukimo sąrašą arba jau nuomojasi socialinį būstą. Dabartinė rodiklio reikšmė – 1,4 proc. Duomenų šaltinis: Socialinės apsaugos ir darbo ministerija.

102.21. Lyginant su Europos Sąjungos vidurkiu, kuris siekia apie 8 proc. viso būsto fondo, Lietuvos socialinio būsto sistema aprėpia neproporcingai mažą gyventojų dalį. Tai reiškia, kad daugelis namų ūkių, kuriems tokia pagalba reikalinga, į ją formaliai nepatenka arba apie ją nežino.

102.22. **Rodiklis 3.1. Savivaldybės būsto dalis bendrame būsto fonde** (tapatus 2.1. rodikliui)

102.23. Rodiklis 3.2. Patenkinto socialinio būsto poreikio dalis.

102.24. Šis rodiklis parodo, kokia dalis socialinio būsto poreikio yra patenkinama – tai yra, kiek procentų visų socialiniam būstui teisę turinčių namų ūkių faktiškai gauna socialinį būstą. Dabartinė rodiklio reikšmė – 53,3 proc. Duomenų šaltinis: Socialinės apsaugos ir darbo ministerija.

102.25. Šis rodiklis atskleidžia, kad šiuo metu beveik pusė visų socialiniam būstui teisę turinčių namų ūkių jo negauna – jie laukia eilėse, tam tikrose savivaldybėse ilgiau nei trejus metus. Tai yra vienas iš struktūrinių sistemos trūkumų, kurį Strategija siekia sistemingai šalinti.

102.26. Rodiklis 3.3. Būsto išlaidų dalis, tenkanti vienam namų ūkiui

102.27. Šis rodiklis parodo, kokią dalį namų ūkio disponuojamų pajamų sudaro būsto išlaidos – įskaitant nuomos įmokas ar paskolos palūkanas, komunalinius mokesčius ir būsto priežiūros bei administravimo mokesčius. Dabartinė rodiklio reikšmė – 11,8 proc. Duomenų šaltiniai: Valstybinė duomenų agentūra, Eurostat.

102.28. Vidutiniškai Lietuvos namų ūkiai būstui skiria daugiau nei dešimtadalį disponuojamų pajamų. Tačiau šis vidurkis slepia didelius skirtumus – žemesnes pajamas gaunantys namų ūkiai gali skirti dvigubai ar trigubai didesnę pajamų dalį, o tai apriboja jų galimybes taupyti ir kitoms būtinoms išlaidoms.

102.29. Rodiklis 3.4. Būsto išlaidų našta patiriančių namų ūkių dalis

102.30. Šis rodiklis parodo, kokia dalis namų ūkių išleidžia 40 proc. ar daugiau disponuojamų pajamų būsto išlaidoms padengti – tai yra tarptautiniu mastu pripažinta per didelės būsto išlaidų naštos riba. Dabartinė rodiklio reikšmė – 6,2 proc. Duomenų šaltinis: Eurostat.

102.31. Nors bendrasis rodiklis atrodo sąlyginai nedidelis, jis slepia ryškius socialinius skirtumus: per didelę išlaidų našta dažniausiai patiria vieniši asmenys, vyresnio amžiaus gyventojai ir mažas pajamas gaunantys namų ūkiai, ypač nuomojantys būstą didmiesčiuose.

103. Siektinos rodiklių reikšmės. Žemiau pateikiami 2030, 2040 ir 2050 metų tikslai kiekvienam rodikliui:

Nr.	Rodiklio pavadinimas	Matavimo vnt.	Esama reikšmė (2024 m.)	Siekiama reikšmė 2030 m.	Siekiama reikšmė 2040 m.	Siekiama reikšmė 2050 m.
1.	Būstų skaičius, tenkantis namų ūkiui	vnt.	0,95	0,96	0,98	1,00
1.1	Per 10 m. pastatytų naujų būstų dalis bendrame būstų fonde	proc.	8,72	10,0	12,0	15,0
1.2	Asmenų gyvenančių perpildytais laikomuose būstuose dalis	proc.	26,3	24,0	22,0	20,0
1.3	Neapgyvendintų būstų dalis bendrame būstų fonde	proc.	15,6	14	12	10
1.4	Naujų ir renovuotų būstų dalis (per 5 m.) visame būstų fonde	proc.	13,12	15	15	15
2.	Būsto kainos ir pajamų santykis	vnt.	94,17	94,0	92,0	90,0
2.1	Savivaldybės būsto dalis bendrame būsto fonde	proc.	1,45	1,7	2,3	3,0
2.2	Su paskola įsigyjamų būstų dalis	proc.	60,33	65	70	75
2.3	Registruotų ilgalaikės nuomos sutarčių dalis tarp visų būstų	proc.	1,04	3,0	6,0	10,0

2.4	Nuomojamų būstų (ilgalaikė nuoma) dalis tarp visų būstų	proc.	n. d.	<i>n. d.</i>	<i>n. d.</i>	<i>n. d.</i>
2.5	Investicinių būstų sandorių dalis	proc.	32,3	30,0	25,0	20,0
3.	Socialinio būsto gavėjų ir laukiančių šeimų dalis tarp visų namų ūkių	proc.	1,4	1,3	1,1	1,0
3.1	Savivaldybės būsto dalis bendrame būsto fonde	proc.	1,45	1,7	2,3	3,0
3.2	Socialinio būsto poreikio patenkinimas	proc.	53,3	60,0	70,0	80,0
3.3	Būsto išlaidų dalis, tenkanti vienam namų ūkiui	proc.	11,8	11,5	11,0	10,0
3.4	Būsto išlaidų našta patiriančių namų ūkių dalis	proc.	6,2	6,0	5,5	5,0

X SKYRIUS

STRATEGIJOS ĮGYVENDINIMO INSTITUCINĖ SISTEMA

104. Būsto prieinamumo politika Lietuvoje yra daugiasluoksnė: centrinėje valdžioje didžiausią atsakomybę turi Aplinkos ministerija ir Socialinės apsaugos ir darbo ministerija, o savivaldybės yra pagrindinės schemų įgyvendintojos ir socialinio bei savivaldybių būsto valdytojos. Ši atsakomybių struktūra apima tris lygmenis – strateginį, koordinavimo ir operatyvų – ir yra taikoma visoms pagrindinėms būsto politikos sritims.

105. Nacionalinis lygmuo – politikos formavimas ir reguliavimas

105.1. Aplinkos ministerija. Aplinkos ministerija yra viena pagrindinių nacionalinio lygmens institucijų, atsakingų už būsto politikos formavimą ir infrastruktūros, statybos standartų bei renovacijos procesų koordinavimą. Aplinkos ministerijos atsakomybės sritys apima teritorijų planavimą ir priežiūrą, statybą ir jos priežiūrą, urbanistiką ir architektūrą, žemės tvarkymą ir administravimą, taip pat būsto tvarumą ir prieinamumą, išskyrus paramą būstui įsigyti ar išsinuomoti. Teritorijų planavimo srityje Aplinkos ministerija formuoja valstybės politiką ir koordinuoja urbanistinį vystymą, rengia ir tvirtina statybos techninius reglamentus ir metodines rekomendacijas. Aplinkos ministerija taip pat koordinuoja valstybinės žemės perdavimą savivaldybėms patikėjimo teise, įskaitant žemę, skirtą gyvenamiesiems namams statyti ir eksploatuoti.

105.2. Socialinės apsaugos ir darbo ministerija. Socialinės apsaugos ir darbo ministerija formuoja, organizuoja, koordinuoja ir kontroliuoja paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti politiką, taip pat formuoja socialinių paslaugų politiką. Šios ministerijos atsakomybės apima paramos schemų namų ūkiams projektavimą, nuomos kompensacijos administravimo politikos rėmus, socialinio ir savivaldybių būsto taisyklių nustatymą bei jaunų šeimų būsto įsigijimo skatinimą.

105.3. Finansų ministerija. Finansų ministerija formuoja valstybės finansų politiką ir valstybės turto valdymo politiką. Būsto prieinamumo politikoje ji atsakinga už tinkamo paramos finansavimo užtikrinimą ir specialiųjų tikslinių dotacijų savivaldybėms planavimą bei paskirstymą.

105.4. Lietuvos bankas. Lietuvos bankas yra centrinė finansų institucija, atsakinga už makroprudencinę politiką ir finansų sistemos stabilumą. Jis nustato atsakingojo skolinimo standartus – įskaitant paskolos ir turto vertės santykio (LTV) ribojimą iki 85 proc. (po 2026 m. rugpjūčio 1 d. įsigaliosiantys Atsakingojo skolinimo nuostatų pakeitimai leis LTV ribojimą pirmojo būsto pirkėjams iki 90 proc.) ir skolos aptarnavimo ir pajamų santykio (DSTI) limitus. Lietuvos bankas pabrėžia, kad būsto prieinamumo problema reikalauja integruotos politikos, apimančios pakankamos būsto pasiūlos užtikrinimą, socialinę paramą ir fiskalines priemones.

106. Vietinis lygmuo – sprendimai, administravimas ir įgyvendinimas

106.1. Savivaldybės (tarybos ir mero lygmuo). Savivaldybės yra pagrindinės nacionalinių būsto paramos priemonių įgyvendintojos ir atsakingos už socialinio bei savivaldybės būsto valdymą. Savivaldybės nustato kompensacijų mokėjimo tvarką, tvirtina socialinio būsto fondo plėtros programas, nustato nuomos tvarką, tvirtina būsto fondų sąrašus ir priima sprendimus dėl būsto nuomos bei pardavimo.

106.2. Savivaldybių administracijos (operatyvinis lygmuo). Savivaldybių administracijos vykdo operatyvinį socialinio ir savivaldybės būsto administravimą. Jos priima sprendimus dėl būsto išnuomojimo, sprendžia dėl kompensacijų mokėjimo, nustato teisę į paramą, tvarko laukiančiųjų sąrašus, teikia informaciją gyventojams apie paramą ir organizuoja būsto pardavimą.

107. Pagalbinės ir įgyvendinančios institucijos

107.1. Aplinkos projektų valdymo agentūra. Aplinkos projektų valdymo agentūra administruoja programų įgyvendinimą ir operatyviai administruoja daugiabučių renovacijos programą – vykdo paraiškų priėmimą, projektų vertinimą, finansavimo skyrimą ir įgyvendinimo priežiūrą.

107.2. Valstybinė mokesčių inspekcija. Valstybinė mokesčių inspekcija administruoja mokesčius, turto ir pajamų deklaracijas, teikia informaciją savivaldybėms dėl asmenų teisės į paramą, taip pat administruoja nuomos pajamų apmokestinimą.

107.3. Finansų rinkos dalyviai. Kredito įstaigos (komerciniai bankai ir kredito unijos) įgyvendina Lietuvos banko makroprudencines taisykles ir teikia būsto paskolas pagal atsakingo skolinimo nuostatas.

XI SKYRIUS

BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

108. Siekiant įgyvendinti Strategijos nuostatas, svarbu integruoti būsto prieinamumo politiką į kitus sektorius, ypač socialinės apsaugos, energetikos, transporto ir teritorijų planavimo, todėl įgyvendinant Strategiją dalyvauja ministerijos, valstybės ir savivaldybių institucijos, nevyriausybinės organizacijos, kiti socialiniai partneriai.

109. Strategijos įgyvendinimą koordinuoja Aplinkos ministerija.

110. Aplinkos ministerija informaciją apie Strategijos įgyvendinimą kiekvienais metais teikia Lietuvos Respublikos Vyriausybei savo metinėje veiklos ataskaitoje, o tarpinė ir galutinė Strategijos įgyvendinimo vertinimo ataskaitos skelbiamos viešai.

PRIDEDAMA:

1 Priedas: Ataskaita.
