MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
EKONOMIKOS IR FINANSŲ VALDYMO FAKULTETO
FINANSŲ IR MOKESČIŲ KATEDRA

JOLANTA RESTENYTĖ

NEKILNOJAMOJO TURTO SANDORIŲ FINANSAVIMO TENDENCIJOS LIETUVOJE IR JŲ TEISINIS REGULIAVIMAS

Magistro baigiamasis darbas

.

Vadovas
doc. dr. Algirdas Miškinis

Vilnius, 2009

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
EKONOMIKOS IR FINANSŲ VALDYMO FAKULTETO
FINANSŲ IR MOKESČIŲ KATEDRA

NEKILNOJAMOJO TURTO SANDORIŲ FINANSAVIMO TENDENCIJOS LIETUVOJE IR JŲ TEISINIS REGULIAVIMAS

Teisė ir muitinės bei mokesčių institucijų veiklos magistro baigiamasis darbas
Studijų programa 62401S117

Vadovas
doc. dr. Algirdas Miškinis
2009 ....

Recenzentas
.....
2009 ....

Atliko
TMMmn6-02 gr. stud.
..... J. Restenytė
2009 ....

VILNIUS, 2009

TURINYS

ĮVADAS 7
1. NEKILNOJAMOJO TURTO SANDORIŲ FINANSAVIMAS 9
1.1. Nekilnojamojo turto sąvoka 9
1.2. Nekilnojamojo turto sandoriai ir jų teisinis reguliavimas 11
1.3. Nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltiniai ir jų teisinis reguliavimas 13
1.3.1. Asmeninės lėšos 13
1.3.2. Skolintos lėšos 15
1.3.3. Valstybės lėšos 17
1.3.4. Užsienio investicijos 21
2. NEKILNOJAMOJO TURTO SANDORIŲ FINANSAVIMO ASPEKTAI 23
2.1. Nekilnojamojo turto rinka 23
2.2. Bankų veikla 25
2.3. Valstybės parama 31
2.4. Mokesčiai 32
2.5. Nekilnojamojo turto sektoriaus subjektų veikla 38
2.6. Tiesioginės užsienio investicijos į nekilnojamojo turto sektorių Lietuvoje 41
3. LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO SANDORIŲ FINANSAVIMO SISTEMOS TYRIMAS 43
3.1. Tyrimo eiga 43
3.2. Tiriamųjų aprašymas 44
3.3. Tyrimo rezultatai 46
3.4. Tyrimo išvados 61
4. LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO SANDORIŲ FINANSAVIMO TENDENCIJOS IR PROGNOZĖS 63
4.1. Nekilnojamojo turto sandorių finansavimo tendencijos 63
4.2. Nekilnojamojo turto sandorių finansavimo prognozės 64
IŠVADOS 67
LITERATŪRA 69
ANOTACIJA 73
ANOTATION 74
SANTRAUKA 75
SUMMARY 76
PRIEDAI 77

PRIEDAI

1 PRIEDAS. Anketinio tyrimo anketa 78
2 PRIEDAS. Tyrime dalyvavusių apklaustųjų atsakymai 81
3 PRIEDAS. Tyrime dalyvavusių apklaustųjų atsakymai „kita“ 91

PAVEIKSLAI

1 pav. Nekilnojamojo turto sąvokos turinys 11
2 pav. Nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltiniai 13
3 pav. 1 kv. m. 2 k. butų vidutinės kainos gyvenamuosiuose rajonuose Vilniuje, Kaune, Panevėžyje 24
4 pav. Lietuvos bankų paskolų portfelis pagal ekonominės veiklos rūšis 26
5 pav. Paskolos ir indėliai pagal valiutas 27
6 pav. Bankų taikomų skolinimo sąlygų pokyčiai 28
7 pav. 6 mėn. palūkanų normų VILIBOR ir EURIBOR dydžiai 30
8 pav. Nacionalinio biudžeto PVM pajamos ir grąžinimai pagal ekonominės veiklos rūšis, proc. 41
9 pav. Užsienio investicijos Lietuvoje 42
10 pav. Tiesioginės užsienio investicijos pagal veiklos rūšį, Mln. Lt, proc. 42
11 pav. Respondentų lytis 45
12 pav. Respondentų amžius 45
13 pav. Respondentų išsilavinimas 45
14 pav. Respondentų užsiėmimas 46
15 pav. Respondentų pajamos 46
16 pav. Respondentai yra paėmę paskolą nekilnojamajam turtui įsigyti ar statyti 46
17 pav. Respondentai šiuo metu imtų paskolą nekilnojamajam turtui įsigyti ar statyti 47
18 pav. Respondentų nurodytas pagrindinis nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltinis 48
19 pav. Respondentų nuomone pagrindiniu nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltiniu turintis būti finansavimo šaltinis 49
20 pav. Nekilnojamojo turto kainos neatitinka nekilnojamojo turto vertės 49
21 pav. Nekilnojamojo turto rinkos nuosmukio kaltininkai 50
22 pav. Bankų vykdomos politikos vertinimas 52
23 pav. Palūkanų normos VILIBOR vertinimas 53
24 pav. Valstybės įtakos nekilnojamojo turto sektoriui vertinimas 54
25 pav. Nekilnojamojo turto sektoriaus vertinimas 55
26 pav. Nekilnojamojo turto mokestį turėtų mokėti 56
27 pav. Senų pastatų modernizavimo programos vertinimas 58
28 pav. Senų pastatų modernizacija turėtų būti kompensuojama valstybės lėšomis 59
29 pav. Valstybės parama nekilnojamajam turtui įsigyti ir statyti turėtų būti skiriama 60
30 pav. Valstybės parama nekilnojamajam turtui įsigyti ir statyti turėtų siekti 61

LENTELĖS

1 lentelė. GPM įplaukos, GPM grąžinimai 36
2 lentelė. Veikiančių įmonių, pelningų įmonių skaičius ir jų uždirbama pelno arba patiriamo nuostolio dalis 2005-2008 m. 39
3 lentelė. Įdarbintų darbuotojų dalis pagal veiklos rūšis, pelningose įmonėse dirbančių darbuotojų dalis 2005-2008 m. 39
4 lentelė. Vidutinis darbo užmokestis pagal veiklos sektorius 2005-2009 m. I pusm. 40
5 lentelė. Nacionalinio biudžeto pajamos pagal veiklos rūšis, proc. 40

ĮVADAS

Aktualumas. Lietuvos Respublikai įstojus į Europos Sąjungą kelerius metus sparčiai augo nekilnojamo turto rinka, ženkliai didėjo sudaromų nekilnojamo turto sandorių skaičius. Šiuo periodu kelis kartus išaugo nekilnojamo turto statybos, nuomos bei pardavimo kainos, kas lėmė, jog tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys nebepajėgė savo lėšomis finansuoti nekilnojamo turto sandorių.

Bene pagrindiniai nekilnojamo turto sandorių finansavimo šaltiniai yra neskolintos lėšos, kredito įstaigų teikiamos paskolos, lizingas bei kredito linijos. Reikšmingai augo paskolų portfelis, įskaitant būsto paskolas, susijęs su statybų ir nekilnojamojo turto sektoriais. Šiam procesui didelės įtakos turėjo vykdoma mokesčių politika, išaugusi tarpbankinė konkurencija, kas skatino suteikti palankesnes sąlygas kredito gavėjams.

Vienas iš pagrindinių Nacionalinės Lisabonos strategijos įgyvendinimo programos tikslų yra užtikrinti makroekonominį stabilumą, vykdyti fiskalinę politiką, teikiančią optimalias sąlygas plėtoti ekonomiką[1]. 2007 m. metinėje Lietuvos Nacionalinės Lisabonos strategijos įgyvendinimo programos pažangos ataskaitoje pažymima, jog aukštiems ūkio augimo tempams didelės įtakos turėjo statybos, finansinio tarpininkavimo, nekilnojamojo turto, nuomos sukurta pridėtinė vertė. Ataskaitoje nurodoma, jog vertinant sparčios kredito plėtros grėsmę ekonomikai ir bankų sistemai reikėtų atsižvelgti į tai, jog didėjančios Europos Centrinio Banko pagrindinės palūkanų normos didina skolininkų mokėjimų naštą, o tai gali pabloginti jų gebėjimą laiku įvykdyti įsipareigojimus bankams[2].

Praėjusių metų pabaigoje išsipildė liūdniausios nekilnojamojo turto sektoriaus prognozės – bankai stipriai sugriežtino paskolų išdavimo sąlygas, nekilnojamojo turto sandorių skaičius ženkliai sumažėjo, kainos pradėjo ristis žemyn.

Šiuo metu situacija nekilnojamojo turto sektoriuje atrodo beviltiška. Nekilnojamojo turto statytojai negali gauti papildomo finansavimo nekilnojamojo turto objektams užbaigti, pastatytų būstų pardavimas vangus, turto perpardavinėtojai sukaupę pakankamą brangaus ir nepaklausaus nekilnojamojo turto kiekį; nekilnojamojo turto kainos krito iki 2006 m. lygmens ir tikėtina, kad kainos gali dar kristi; gyventojų pajamos ženkliai sumažėjo, o bankai paskolų būstui įsigyti ar statyti lengvai nedalina; įvykusi mokesčių reforma verslo subjektams didina mokestines prievoles, fiziniams asmenims gyventojų pajamų mokesčio lengvata panaikinta.

Taigi, artimiausiu periodu tiek verslas, tiek gyventojai bus priversti ieškoti alternatyvių šaltinių, kuriais galėtų finansuoti nekilnojamojo turto sandorius.

Problematika. Ilgą laiką nekilnojamojo turto sandoriai didžiąja dalimi buvo finansuojami gautais kreditais iš kredito institucijų, tačiau prieš metus prasidėjo nekilnojamojo turto sektorius

[1] Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. spalio 1 d. nutarimas Nr. 1047 „Dėl nacionalinės Lisabonos strategijos įgyvendinimo 2008–2010 metų programos patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2008, Nr. 124-4718.

[2] Lietuvos Respublikos ūkio ministerija. Metinė Lietuvos Nacionalinės Lisabonos strategijos įgyvendinimo programos pažangos ataskaita 2007 metai. http://ec.europa.eu/growthandjobs/pdf/nrp2007/lt_nrp_lt.pdf; p. 12, 16 [žiūrėta 2008-04-21]

nuosmukis, sugriežtėjus bankų kreditų išdavimo politikai verslas ir gyventojai prarado iki tol buvusį pagrindinį nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltinį. Iki šiol nėra aišku, kokiomis finansinėmis priemonėmis ateityje bus finansuojami nekilnojamojo turto sandoriai, kokios įtakos nekilnojamojo turto sandorių finansavimui turės šiuo metu vykstantys pokyčiai Lietuvos ekonomikoje.

Darbo objektas: Nekilnojamo turto sandorių finansavimo sistema.

Darbo tikslas: Atlikti Lietuvos nekilnojamojo turto sandorių finansavimo sistemos, jos pokyčių bei pagrindinių nekilnojamojo turto sandorių finansavimo aspektų analizę, įvertinti nekilnojamojo turto sandorius reglamentuojančius teisės aktus bei pateikti nekilnojamojo turto sandorių finansavimo galimų pokyčių prognozę.

Darbo uždaviniai:

1. Atlikti Lietuvos nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltinių bei jų teisinio reguliavimo analizę;
2. Atlikti su Lietuvos nekilnojamojo turto sandorių finansavimu susijusių aspektų analizę;
3. Atlikti anketinį tyrimą, kuris padėtų įvertinti gyventojų nuomonę apie nekilnojamojo turto sandorių finansavimo sistemą, su ja susijusius aspektus bei išsiaiškinti, koks nekilnojamojo turto sandorių finansavimo būdas yra labiausiai pageidautinas.

1. NEKILNOJAMOJO TURTO SANDORIŲ FINANSAVIMAS

1.1. Nekilnojamojo turto sąvoka

Paprastai turto klasifikavimas yra pagrįstas įvairiais kriterijais ir pats turtas yra apibrėžiamas įvairiomis prasmėmis, t. y. teisinėmis, fizinėmis, ekonominėmis ir socialinėmis. 2000-07-18 Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso Nr. VIII-1864 (toliau – LR CK) 1.97 str. 1 d. nurodyta, jog civilinių teisių objektai yra daiktai, pinigai ir vertybiniai popieriai, kitas turtas bei turtinės teisės, intelektinės veiklos rezultatai, informacija, veiksmai ir veiksmų rezultatai, taip pat kitos turtinės ir neturtinės vertybės. Kaip žinia, obligacijos, vertybiniai popieriai, akcijos, turtinės teisės ir pan. tėra loginė kategorija ir realybėje materialiai neegzistuoja, taigi toks turtas vargiai gali būti klasifikuojamas į kilnojamąjį ir nekilnojamąjį.

Turtas ekonomine prasme yra ištekliai, naudojami žmonių ir visuomenės gerovei, tuo tarpu teisine prasme turtas yra visos turimos teisės, teisiniai reikalavimai bei turtiniai įsipareigojimai, jų visuma. Pagal išraiškos formą turtas gali būti materialus ir nematerialus[3].

LR CK 4.1 str. nurodyta, jog daiktais laikomi iš gamtos pasisavinti arba gamybos procese sukurti materialaus pasaulio dalykai. Vadinasi, visi fiziškai apčiuopiami materialūs objektai pagal LR CK yra vadinami daiktais. LR CK 4.2 str. yra nurodyta, jog daiktai gali būti klasifikuojami į nekilnojamuosius ir kilnojamuosius:

1. Nekilnojamaisiais daiktais laikomi daiktai, kurie yra nekilnojami pagal prigimtį ir pagal savo prigimtį kilnojami daiktai, kuriuos nekilnojamaisiais pripažįsta įstatymai.
2. Nekilnojamieji daiktai pagal prigimtį yra žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkeliami iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės.
3. Kilnojamieji daiktai pagal prigimtį yra daiktai, kurie iš vienos vietos į kitą gali būti perkelti nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės.
4. Kilnojamasis daiktas, įeinantis į nekilnojamąjį daiktą ir praradęs savo individualius požymius, yra nekilnojamojo daikto dalis.
5. Kilnojamasis daiktas, fiziškai pritvirtintas ar kitaip prijungtas prie nekilnojamojo daikto, taip pat įeinantis į jį, bet nepraradęs savo individualių požymių, nelaikomas nekilnojamojo daikto dalimi.
6. Laikinai atskirtos sudėtinės nekilnojamojo daikto dalys išsaugo savo, kaip nekilnojamojo daikto, savybes, jei tas dalis numatoma grąžinti atgal.

[3] Wikipedia.org // Turtas. http://lt.wikipedia.org/wiki/Turtas; [žiūrėta 2008-04-21]

7. Nekilnojamiesiems pagal prigimtį daiktams nustatytos taisyklės gali būti taikomos kilnojamiesiems pagal prigimtį daiktams ir atvirkščiai, jeigu tai nustatyta įstatymo arba šalių susitarimu, kai susitarimas neprieštarauja įstatymams.

Kasdieniniame gyvenime terminas „nekilnojamasis turtas“ aiškus ir paprastai suprantamas. Dažniausiai juo yra įvardijama žemė bei statiniai. Žinoma, teoriniam apibūdinimui to nepakanka. Nekilnojamasis turtas yra vienas iš turto – „vertę ir savininką turinčių ekonominių išteklių, kuriais disponuoja ekonominis subjektas“ rūšių. Nekilnojamasis turtas gali būti suvokiamas tiek kaip fizinis objektas, tiek kaip teisinė kategorija. Pirmuoju atveju nekilnojamasis turtas yra suvokiamas kaip žemė ir jos priklausiniai, tuo tarpu teisiniu požiūriu nekilnojamasis turtas apima turtinius interesus, privilegijas ir teises, susijusias su nuosavybe į fizinį nekilnojamąjį turtą.

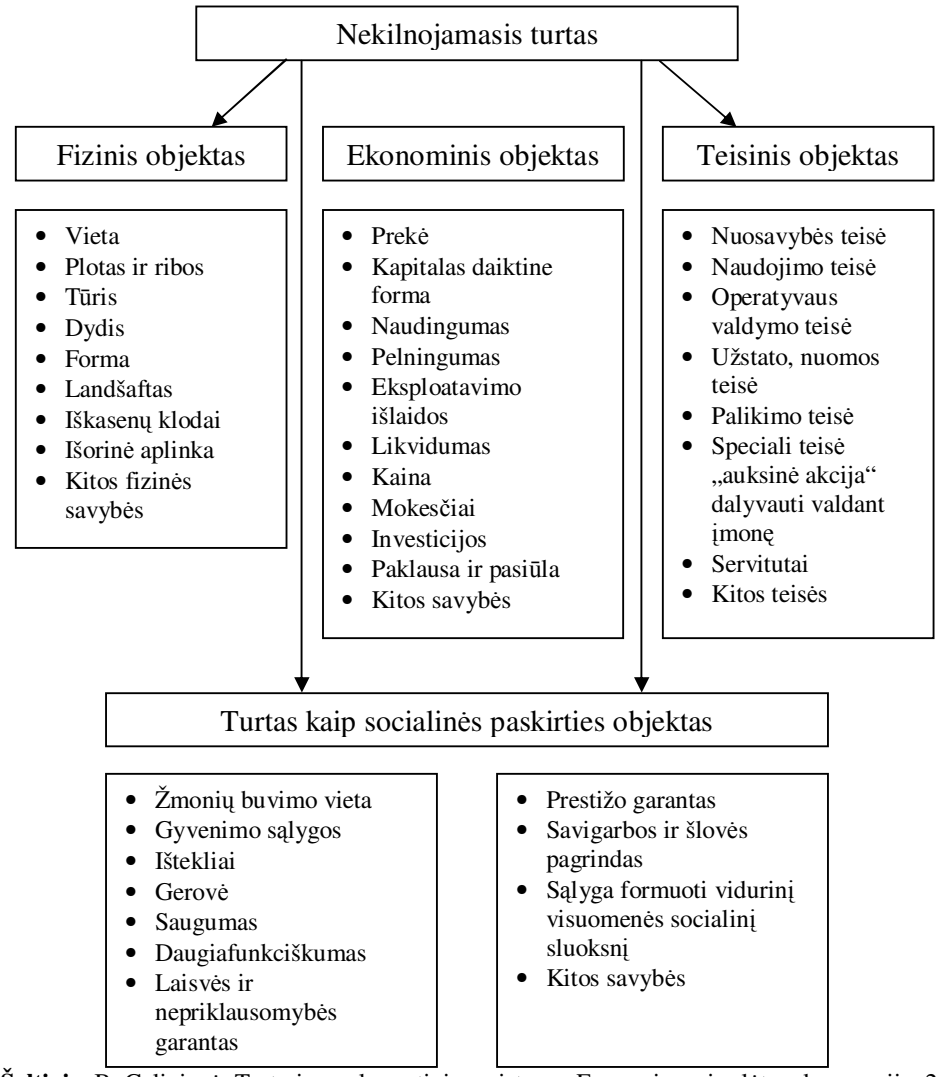
Paprastai nekilnojamojo turto investuotojai, vertintojai, teisės specialistai turtą traktuoja kaip ekonominę ir teisinę kategoriją. Tipinis tokio traktavimo pavyzdys yra Tarptautiniuose vertinimo standartuose nurodytas turto apibūdinimas: „Turtas yra teisinė sąvoka. Turtas susideda iš privačiosios nuosavybės teisių. Siekiant atskirti nekilnojamąjį turtą kaip materialų objektą ir teisę būti jo savininku kaip teisinę sąvoką, buvimas nekilnojamojo turto savininku yra vadinamas nekilnojamojo turto nuosavybės teise. Kitokie nei nekilnojamasis turtas materialūs objektai teisinėje kalboje vadinami kilnojamuoju turtu ir teisė į jį vadinama asmenine nuosavybės teise“.

Nekilnojamas turtas gali būti suvokiamas kaip fizinis objektas, turintis savo fiksuotą vietą ir jam priklausančius išteklius po žeme ir virš jos, taip pat teisės, interesai, nustatantys naudojimosi objektu sąlygas[4]. Daugelyje teisės aktų, ypač nustatančių mokestines prievoles, nekilnojamasis turtas yra apibrėžiamas kaip daiktas, kuris yra nekilnojamas pagal prigimtį, t. y. žemė ar kitas daiktas, kurio negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jo paskirties ir iš esmės nesumažinus jo vertės[5].

Fizinis ar juridinis vienetas pirkdamas nekilnojamąjį turtą įsigyja ne tik turto „fizinį kūną“, bet ir nuosavybės teisę, t. y. teisę naudoti šį turtą kaip ekonominę naudą, prekę ir pajamų šaltinį. Jei nuosavybės objektas yra statinys, jo dalis ar statyba, tuomet nekilnojamojo turto objektas ir teisė į jį tampa neatskiriamu vienetu. Tik toks nuosavybės atvejis gali būti laikytinas visiška nuosavybe, kai savininkas gali įgyvendinti visas savo teises į nekilnojamąjį turtą[6].

Išsamus ir kompleksinis nekilnojamojo turto sąvokos variantas apibūdina nekilnojamąjį turtą kaip fizinės, ekonominės, teisinės ir socialinės paskirties objektą (žr. 1 pav.).

[4] B. Galinienė. Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija: monografija. – Vilnius: VU leidykla, 2004. – 307 psl. – ISBN 9986-19-663-9. p. 15, 16, 18
[5] Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 2002, Nr. 35-1271. 2 str.
[6] B. Galinienė. Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija: monografija. – Vilnius: VU leidykla, 2004. – 307 psl. – ISBN 9986-19-663-9. p. 18



Šaltinis: B. Galinienė. Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija. 2004, p. 17

1 pav. **Nekilnojamojo turto sąvokos turinys**

1.2. Nekilnojamojo turto sandoriai ir jų teisinis reguliavimas

LR CK 1.63 straipsnyje nurodyta, jog sandoriais yra laikomi asmenų veiksmai, kuriais siekiama sukurti, pakeisti arba panaikinti civilines teises ir pareigas. LR CK 1.64 straipsnyje įtvirtinta, jog sandorį sudarančio asmens laisva valia gali būti išreikšta žodžiu, raštu, veiksmu ar kitokia valios išreiškimo forma.

Pagrindinės nekilnojamojo turto sandorių teisinės formos:

1. **Pirkimo – pardavimo sutartis.** Kaip nurodyta LR CK 6.305 straipsnyje, pirkimo-pardavimo sutartimi viena šalis (pardavėjas) įsipareigoja perduoti daiktą (prekę) kitai šaliai (pirkėjui) nuosavybės ar patikėjimo teise, o pirkėjas įsipareigoja priimti daiktą (prekę) ir sumokėti už jį nustatytą pinigų sumą (kainą).

2. **Preliminarioji pirkimo – pardavimo sutartis**. Pirkėjas gali sudaryti preliminariąją nepastatyto gyvenamojo namo ar buto pirkimo – pardavimo sutartį, pagal kurią pardavėjas įsipareigoja pats ar pasitelkęs kitus asmenis pastatyti preliminariojoje sutartyje numatytą gyvenamąjį namą ar butą ir po to sudaryti su pirkėju gyvenamojo namo ar buto pirkimo – pardavimo sutartį, o pirkėjas įsipareigoja pastatytą gyvenamąjį namą ar butą nupirkti už preliminariojoje sutartyje nurodytą kainą[7].

3. **Mainų sutartis**. Pagal mainų sutartį viena šalis įsipareigoja perduoti kitai šaliai nuosavybės teise vieną daiktą mainais už kitą daiktą. Mainų sutarčiai taikomos pirkimo – pardavimo sutartis reglamentuojančios normos, jeigu tai neprieštarauja LR CK XXIV skyriaus normoms ir mainų esmei. Mainų sutarties atveju abi mainų sutarties šalys laikomos ir perduodamos prekės pardavėju, ir gaunamos prekės pirkėju[8].

4. **Rentos sutartis**. Kaip nurodyta LR CK 6.439 str. pagal rentos sutartį viena šalis – rentos mokėtojas (skolininkas) įsipareigoja neatlygintinai arba mainais už kapitalo perdavimą jam nuosavybės teise periodiškai mokėti kitai šaliai – rentos gavėjui sutartyje numatytą pinigų sumą (rentą) arba kitaip išlaikyti rentos gavėją.

5. **Dovanojimo sutartis**. Pagal dovanojimo sutartį viena šalis (dovanotojas) neatlygintinai perduoda turtą ar turtinę teisę (reikalavimą) kitai šaliai (apdovanotajam) nuosavybės teise arba atleidžia apdovanotąjį nuo turtinės pareigos dovanotojui ar trečiajam asmeniui[9].

6. **Nuomos sutartis**. Plačiąja prasme pagal nuomos sutartį viena šalis (nuomotojas) įsipareigoja duoti nuomininkui daiktą laikinai valdyti ir naudotis juo už užmokestį, o kita šalis (nuomininkas) įsipareigoja mokėti nuomos mokestį[10].

7. **Neatlygintinio naudojimosi daiktu (panauda) sutartis.** Neatlygintinio naudojimosi daiktu (panaudos) sutartimi viena šalis (panaudos davėjas) perduoda kitai šaliai (panaudos gavėjui) nesunaudojamąjį daiktą laikinai ir neatlygintinai valdyti ir juo naudotis, o panaudos gavėjas įsipareigoja grąžinti tą daiktą tokios būklės, kokios jis jam buvo perduotas atsižvelgiant į normalų susidėvėjimą arba sutartyje numatytos būklės[11].

8. **Statybos rangos sutartis**. Statybos rangos sutartimi rangovas įsipareigoja per sutartyje nustatytą terminą pastatyti pagal užsakovo užduotį statinį arba atlikti kitus statybos darbus, o užsakovas įsipareigoja sudaryti rangovui būtinas statybos darbams atlikti sąlygas, priimti darbų rezultatą ir sumokėti sutartyje nustatytą kainą[12].

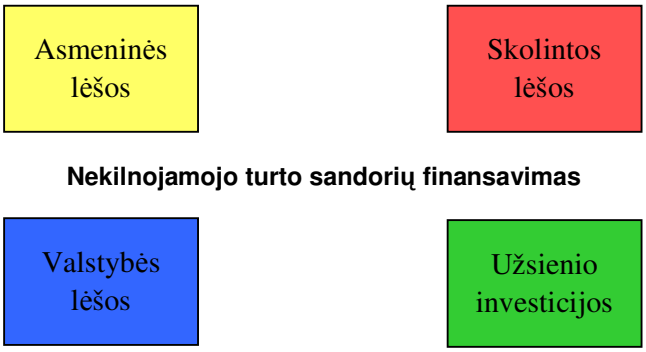
9. **Lizingo (finansinės nuomos) sutartis.** Pagal lizingo (finansinės nuomos) sutartį viena šalis (lizingo davėjas) įsipareigoja įgyti nuosavybės teise iš trečiojo asmens kitos šalies (lizingo gavėjo) nurodytą daiktą ir perduoti jį lizingo gavėjui valdyti ir naudoti verslo tikslais už užmokestį su sąlyga,

[7] Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262. 6.401 str.
[8] Ten pat. 6.432 str.
[9] Ten pat. 6.465 str.
[10] Ten pat. 6.477 str.
[11] Ten pat. 6.629 str.
[12] Ten pat. 6.681 str.

kad sumokėjus visą lizingo sutartyje numatytą kainą daiktas pereis lizingo gavėjui nuosavybės teise, jeigu sutartis nenumato ko kita[13].

1.3. Nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltiniai ir jų teisinis reguliavimas

Vos prieš daugiau nei penkerius metus nekilnojamas turtas buvo didžiąja dalimi statomas arba įsigyjamas naudojant asmenines lėšas, tačiau pasikeitus bankų vykdomai politikai itin paplito skolintų lėšų naudojimas nekilnojamojo turto sandorių finansavimui. Nors valstybės paramos teikimas numatytas jau nuo Lietuvos Respublikos nepriklausomybės atgavimo, tačiau iki šiol tai nėra itin populiarus finansinių išteklių šaltinis. Užsienio šalių investuotoju kapitalas taip pat yra vienas iš nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltinių, tačiau šio šaltinio pritraukimas į Lietuvos nekilnojamojo turto sektorių nėra pakankamas (žr. 2 pav.).



2 pav. **Nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltiniai**

1.3.1. Asmeninės lėšos

Ilga laiką nekilnojamasis turtas buvo įsigyjamas arba statomas naudojant asmenines arba kitaip tariant uždirbtas lėšas. Pagrindinis fizinių asmenų minėto finansavimo šaltinis yra pajamos susijusios su darbo santykiais, pajamos iš nekilnojamojo turto pardavimo, dovanotos, laimėtos lėšos. Tuo tarpu juridinių vienetų šios rūšies lėšų pagrindiniai šaltiniai yra nepaskirstytas pelnas, savininkų investuotos lėšos.

Pagrindiniai asmeninių lėšų panaudojamo nekilnojamojo turto sandoriams finansuoti teisiniai reguliavimo mechanizmai įtvirtinti LR CK, 2000-09-26 Lietuvos Respublikos Baudžiamajame kodekse Nr. VIII-1968 (toliau – LR BK), 2002-07-02 Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatyme Nr. IX-1007 (toliau – LR GPM įstatymas) bei 2001-12-20 Lietuvos Respublikos

[13] Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262. 6.567 str.

pelno mokesčio įstatyme Nr. IX-675 (toliau – LR PM įstatymas). Visais atvejais asmeninių lėšų kilmė neturi pažeisti nurodytų teisės aktų nuostatų.

Kaip nurodoma LR CK 1.78 str. negaliojantys sandoriai gali būti niekiniai bei nuginčijami. Negaliojančio sandorio rūšis priklauso nuo to, ar jį reikia pripažinti negaliojančiu, ar jis savaime yra negaliojantis.

Pagal LR CK 1.78 str. sandoris laikomas niekiniu, jeigu jis, vadovaujantis įstatymais, negalioja, nepaisant to, yra ar ne teismo sprendimas pripažinti jį negaliojančiu, šalys negali niekinio sandorio patvirtinti; niekiniu sandoris gali būti laikomas tik tada, kai yra įstatymų nustatyti pagrindai. Kitaip tariant, tokius sandorius įstatymai draudžia, taigi laikytina, jog tokių sandorių nėra, net jei šalys tokį sudarytą sandorį raštu patvirtina savo parašais. Sandoriai gali būti pripažinti niekiniais, jei jie pagal LR CK 1.80 str. prieštarauja imperatyvioms įstatymo normoms; pagal LR CK 1.81 str. prieštarauja viešajai tvarkai ar gerai moralei; pagal LR CK 1.86 str. ir 1.87 str. yra tariami arba apsimestiniai sandoriai; taip pat, jei sandoris sudaromas nesilaikant privalomos notarinės formos.

Priešingai nei niekinių sandorių atveju, nuginčijamą sandorį pripažinti negaliojančiu gali tik teismas suinteresuoto asmens reikalavimu. Jeigu suinteresuotas asmuo savo reikalavimo nepareiškia, tuomet teismas savo iniciatyva negali pripažinti sandorio negaliojančiu. Tokie sandoriai taip pat pažeidžia teisę, tačiau juos suinteresuoti asmenys gali patvirtinti, o sandorio dalyviai jų gali ir neginčyti. Svarbu tai, jog nuginčijami sandoriai pažeidžia atitinkamų asmenų teises, tokias kaip asmenų veiksnumas, teisnumas, apsisprendimo laisvė sudaryti sandorį ir pan. Taigi, sandorį pripažinti negaliojančiu gali tik teismas įrodžius, jog buvo pažeistos atitinkamos asmens teisės.

LR CK 1.80 str. numatyta, jog sandorį pripažinus negaliojančiu yra taikoma restitucija, kurios taikymo sritis ir būdai apibrėžti LR CK 6.145 - 6.153 str., taip pat nukentėjusysis LR CK numatytais atvejais turi teisę reikalauti atlyginti jam padarytą neturtinę žalą (LR CK 1.91 str.), o išskirtinais atvejais restitucija visai nėra taikoma (LR CK 1.81 str.).

Taigi, nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltinis neturėtų pažeisti minėtų ir kitų LR CK normų, priešingu atveju negaliojančių sandorių metu įgytas turtas gali būti prarastas, iš nesąžiningos sandorio šalies gali būti pareikalauta atlyginti turtinę ir net neturtinę žalą natūra arba pinigais, o piniginės prievolės gali būti nukreiptos ir į kitą, nei sandorio metu įgytą, turimą nekilnojamąjį turtą.

Taip pat derėtų paminėti, jog neteisėtas lėšų arba turto įgijimas gali asmenims užtraukti ne tik civilinę, bet ir baudžiamąją atsakomybę. Nusikalstamos veikos, įvardytos LR BK XXVIII skyriuje „Nusikaltimai ir baudžiamieji nusižengimai nuosavybei, turtinėms teisėms ir turtiniams interesams“, XXXI skyriuje „Nusikaltimai ir baudžiamieji nusižengimai ekonomikai ir verslo tvarkai“, XXXII skyriuje „Nusikaltimai ir baudžiamieji nusižengimai finansų sistemai“, XXXIII skyriuje „Nusikaltimai ir baudžiamieji nusižengimai valstybės tarnybai ir viešiesiems interesams“ yra baudžiamos teisės dirbti

tam tikrą darbą arba užsiimti tam tikra veikla atėmimu, viešaisiais darbais, bauda, laisvės apribojimu, areštu ar laisvės atėmimu.

Kalbant apie mokestines prievoles asmeninės lėšos, panaudotos nekilnojamojo turto sandorių finansavimui, privalo būti apmokestintos Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų numatytais mokesčiais, jei tokia prievolė atsiranda.

1.3.2. Skolintos lėšos

Pastaruosius kelerius metus itin sparčiai išaugo nekilnojamojo turto sandorių skaičius, kuris buvo finansuojamas skolintomis lėšomis. Nors pavieniais atvejais lėšas skolindavo ne kredito įstaigos, tačiau didžioji dalis skolininkų yra skolingi būtent kredito institucijoms.

Galima išskirti keletą pagrindinių skolinimosi formų:

- Paskola
- Kreditas
- Lizingas
- Faktoringas

Paskola

Paskolos sutartimi viena šalis (paskolos davėjas) perduoda kitos šalies (paskolos gavėjo) nuosavybėn pinigus arba rūšies požymiais apibūdintus suvartojamuosius daiktus, o paskolos gavėjas įsipareigoja grąžinti paskolos davėjui tokią pat pinigų sumą (paskolos sumą) arba tokį pat kiekį tokios pat rūšies ir kokybės kitų daiktų bei mokėti palūkanas, jeigu sutartis nenustato ko kita[14].

Priešingai, nei kredito sutarties sudarymo atveju, paskolos sutartis pripažįstama sudaryta nuo pinigų arba daiktų perdavimo momento. Paskolos sutarties forma išskirtinai privalo būti rašytinė, kai paskolos davėjas yra juridinis vienetas, tuo tarpu fiziniam asmeniui suteikiant kitai šaliai ne didesnę kaip 2000 Lt paskolą sudaryti rašytinę sutartį nėra būtina[15].

Paskola gali būti užtikrinama tiek hipoteka, įkeitimu, tiek laidavimu arba garantu.

Kreditas

Kaip nurodoma LR CK 6.881 str. kreditavimo sutartimi bankas ar kita kredito įstaiga (kreditorius) įsipareigoja suteikti kredito gavėjui sutartyje nustatyto dydžio ir nustatytomis sąlygomis pinigines lėšas (kreditą), o kredito gavėjas įsipareigoja gautą sumą grąžinti kreditoriui ir mokėti palūkanas.

Praktikoje galima išskirti sekančius bankų ar kitų kredito įstaigų suteikimus kreditus:

- Ilgalaikis kreditas investicijoms finansuoti;

[14] Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262. 6.870 str.
[15] Ten pat. 6.871 str.

- Kredito limitas apyvartinėms lėšoms;
- Kredito limitas sąskaitoje (Overdraftas);
- Kredito linija[16].

Pirmoji kredito rūšis paprastai skiriama ilgesniam nei vienerių metų laikotarpiui, kreditas dažniausiai naudojamas ilgalaikiam turtui įsigyti, investicijų atsipirkimo laikotarpis ilgas. Visais atvejais kreditas yra užtikrinamas skolininko turtu (kilnojamu ir/arba nekilnojamu), piniginėmis lėšomis, laidavimais, garantijomis. Tokiems kreditams dažniausiai nustatomos kintamos palūkanų normos VILIBOR arba EURIBOR priklausomai nuo kredito valiutos.

Kredito limitai, linijos yra trumpalaikės paskolos forma, kuri paprastai yra skirta apyvartinių lėšų trūkumui padengti. Tokiais atvejais palūkanos dažniausiai yra fiksuojamos, o suteikto kredito grąžinimas garantuojamas jau minėtomis priemonėmis.

Lizingas

Kaip numatyta LR CK 6.567 str. lizingo (finansinės nuomos) sutartimi viena šalis (lizingo davėjas) įsipareigoja įgyti nuosavybės teise iš trečiojo asmens kitos šalies (lizingo gavėjo) nurodytą daiktą ir perduoti jį lizingo gavėjui valdyti ir naudoti verslo tikslais už užmokestį su sąlyga, kad sumokėjus visą lizingo sutartyje numatytą kainą daiktas pereis lizingo gavėjui nuosavybės teise, jeigu sutartis nenumato ko kita.

Nors ir retai, tačiau lizingo sutarties pagrindu juridiniai asmenys įsigyja ne tik kilnojamąjį turtą, tačiau ir tokius nekilnojamojo turto objektus kaip pastatai, patalpos ir pan. Lizingo sutartis, lyginant su kredito sutartimi, turi tam tikrų pranašumų, tokių kaip lengvesnė išdavimo procedūra, nereikia įkeisti papildomo turto. Tačiau kartu, tai yra ir didesnė rizika – nevykdant lizingo sutarties įsipareigojimų, netenkamas ne tik lizingo objektas, bet ir sumokėtos įmokos už lizingo sutarties pagrindu perkamą turtą.

Faktoringas

Tarp juridinių vienetų ši finansavimo priemonė plačiai plinta ir yra pakankamai dažnai naudojama tokiose veiklos srityse, kuriose susiduriama su apyvartinių lėšų trūkumu. Kaip žinia, nekilnojamojo turto sektoriaus įmonės didžiausią dalį piniginių įplaukų gauna tik pardavę turtą, dėl šios priežasties statytojai dažnai susiduria su apyvartinių lėšų trūkumu ir jų stygių gali dengti naudodamiesi faktoringo paslaugomis.

Kaip nurodoma LR CK 6.903 str. faktoringo sutartimi viena šalis (finansuotojas) perduoda arba įsipareigoja perduoti kitai šaliai (klientui) pinigus mainais už kliento (kreditoriaus) piniginį reikalavimą, o klientas perleidžia arba įsipareigoja perleisti finansuotojui piniginį reikalavimą skolininkui (finansavimas su sąlyga perleisti piniginį reikalavimą) ir mokėti sutartyje nustatytą atlyginimą.

[16] SEB Vilniaus Bankas. Bankai šiuolaikinėje visuomenėje. www.smtp.lt/get.php?f.205; [žiūrėta 2009-09-04]

LR CK griežtai apibrėžta, kad finansuotoju pagal faktoringo sutartį gali būti bankas arba kitas pelno siekiantis juridinis vienetas, kuris įstatymų nustatyta tvarka turi teisę verstis faktoringo veikla[17].

1.3.3. Valstybės lėšos

Valstybės parama nekilnojamojo turto sandorių finansavimui gali būti trejopa:

- Valstybės parama būstui įsigyti ar išsinuomoti;
- Valstybės parama viešiesiems pastatams ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti);
- Viešųjų objektų statyba (pirkimas).

Valstybės parama būstui įsigyti ar išsinuomoti

Kaip nurodoma 1992-04-07 Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams modernizuoti (atnaujinti) įstatymo Nr. I-2455 4 str. valstybės parama būstui įsigyti teikiama iš valstybės biudžeto lėšų mokant būsto kredito draudimo įmokas ar jų dalį, teikiant subsidijas būsto kredito daliai apmokėti. Tokia parama yra teikiama asmenims ir šeimoms, jeigu jų kalendorinių metų pajamos ir turtas prieš paramos suteikimo metus yra mažesni už pajamas ir turtą, kurių didžiausius dydžius nustato Vyriausybė, ir jeigu jie įsigyja pirmąjį tinkamą būstą, t. y. jeigu šios šeimos ir asmenys Lietuvos Respublikos teritorijoje:

1) neturi ar neturėjo būsto nuosavybės teise arba

2) turi ar turėjo nuosavybės teise būstą, kurio naudingasis plotas, tenkantis vienam šeimos nariui, yra mažesnis kaip 14 kvadratinių metrų, arba turimas būstas, neatsižvelgiant į jo naudingojo ploto dydį, Nekilnojamojo turto kadastro duomenimis, yra nusidėvėjęs daugiau kaip 60 procentų ir šis būstas yra kaimo vietovėje, kurioje jo savininkas negyvena ir (ar) nedirba.

Kaip numatyta 2008-10-08 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. spalio 23 d. nutarimo Nr. 1162 „Dėl valstybės remiamų būsto kreditų teikimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ Nr. 1010, valstybės remiamų būsto kreditų suma neturi būti didesnė kaip:

- 180 tūkst. litų arba ekvivalentas kita valiuta – asmeniui be šeimos;
- 300 tūkst. litų arba ekvivalentas kita valiuta – dviejų ir daugiau asmenų šeimai.

Minėtame nutarime nustatyta, kad asmens (šeimos), kuriam teikiama valstybės parama būstui įsigyti, metinės (kalendorinių metų) pajamos ir turtas prieš valstybės paramos suteikimo metus neturi viršyti šių dydžių:

- asmens be šeimos grynosios metinės pajamos – 27500 litų ir turtas – 40300 litų;
- dviejų ar trijų asmenų šeimos grynosios metinės pajamos – 38500 litų ir turtas – 81900 litų;

[17] Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262. 6.904 str.

- keturių ir penkių asmenų šeimos grynosios metinės pajamos – 46200 litų ir turtas – 109200 litų;
- šešių ir daugiau asmenų šeimos grynosios metinės pajamos vienam asmeniui – 7920 litų ir turtas vienam asmeniui – 26000 litų.

Pagal 1992-04-07 Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams modernizuoti (atnaujinti) įstatymo Nr. I-2455 6 str. subsidija būsto kredito daliai apmokėti teikiama kreditų gavėjams, jeigu jie gavo valstybės remiamą būsto kreditą iš bankų pagal savivaldybes nustatyto valstybės remiamo būsto kredito limito ir jeigu jie yra:

1) buvę našlaičiai ar be tėvų globos likę asmenys ar jų šeimos, iki jiems sukaks 35 metai, šeimos, auginančios tris ar daugiau vaikų, arba asmenys, kurie yra pripažinti nedarbingais ar iš dalies darbingais, arba kurie yra sukakę senatvės pensijos amžių ir jiems nustatyta specialiųjų poreikių tenkinimo reikmė, arba šeimos, kuriose yra asmuo, kuriam yra nustatytas sunkus ar vidutinis neįgalumo lygis arba kuris yra pripažintas nedarbingu ar iš dalies darbingu, arba kuris yra sukakęs senatvės pensijos amžių ir jam nustatyta specialiųjų poreikių tenkinimo reikmė, – apmokama 20 procentų suteikto būsto kredito (ar būsto kredito likučio) sumos;

2) jaunos šeimos, auginančios vieną ar du vaikus (įvaikius), ir šeimos, kuriose vienas iš tėvų yra miręs, – apmokama 10 procentų suteikto būsto kredito (ar būsto kredito likučio) sumos.

Savivaldybių socialinio būsto fondo plėtra finansuojama iš valstybės biudžeto ir savivaldybių lėšų, statant naujus arba rekonstruojant ir pritaikant būsto paskirčiai esamus pastatus, taip pat perkant ar kitokiu būdu teisėtai įsigyjant gyvenamuosius namus, jų dalis, butus.

Teisę į tokį būstą turi šeimos ir asmenys, kurių kalendorinių metų pajamos ir turtas metus ir prieš savivaldybės socialinio būsto suteikimo metus yra mažesni už pajamas ir turtą, kurių didžiausius dydžius nustato Vyriausybė, jeigu jie neturi Lietuvos Respublikos teritorijoje nuosavybės teise priklausančio būsto arba turimo būsto naudingasis plotas, tenkantis vienam šeimos nariui, yra mažesnis kaip 10 kvadratinių metrų arba yra mažesnis kaip 14 kvadratinių metrų, jei šeimoje yra asmuo, kuriam yra nustatytas sunkus ar vidutinis neįgalumo lygis arba kuris yra pripažintas nedarbingu ar iš dalies darbingu, arba kuris yra sukakęs senatvės pensijos amžių ir jam nustatyta specialiųjų poreikių tenkinimo reikmė, arba asmuo, sergantis lėtinės ligos sunkia forma[18].

Valstybės parama viešiesiems pastatams ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti)

Kaip nurodoma 1992-04-07 Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams modernizuoti (atnaujinti) įstatymo Nr. I-2455 13 str. valstybės parama daugiabučio namo butų savininkams, įgyvendinantiems daugiabučio namo atnaujinimo

[18] Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas // Valstybės žinios. 1992, Nr. 14-378. 7 ir 8 str.

(modernizavimo) projektus pagal Vyriausybės patvirtiną daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą ar ją atitinkančias savivaldybių patvirtintas programas, teikiama, jeigu pagal atnaujinimo (modernizavimo) projekte numatytas priemones pasiekiama ne mažesnė kaip D pastato energinio naudingumo klasė, kuri nustatoma pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymą įgyvendinančius statybos techninius reglamentus. Valstybės parama teikiama šiais būdais:

1) suteikiant lengvatinį kreditą atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti su Vyriausybės nustatyto dydžio, tačiau ne didesnėmis kaip 3 proc. fiksuotomis metinėmis palūkanomis, ir

2) Vyriausybės nustatyta tvarka kompensuojant 50 procentų išlaidų atnaujinimo (modernizavimo) projektui parengti ir statybos techninei priežiūrai vykdyti, ir

3) apmokant atnaujinimo (modernizavimo) projekto parengimo išlaidas ir kredito draudimo įmoką bei kompensuojant lengvatinį kreditą ir palūkanas nepasiturinčioms šeimoms ir vieniems gyvenantiems asmenims, ir

4) Vyriausybės nustatyta tvarka kompensuojant 15 procentų investicijų, tenkančių Vyriausybės nustatytoms energinį efektyvumą didinančioms priemonėms, jeigu pagal atnaujinimo (modernizavimo) projekte numatytas priemones pasiekiama ne mažesnė kaip C pastato energinio naudingumo klasė.

Iki 2009-01-01 minėto įstatymo nuostatomis buvo įtvirtinta, kad valstybės parama daugiabučiams namams modernizuoti teikiama visiems daugiabučių namų butų savininkams, nepaisant savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo formos apmokant ne didesnę kaip 50 procentų valstybės remiamų investicijų dalį daugiabučiams namams modernizuoti[19].

Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2004-09-23 nutarimu „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos ir valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicijų projektų energinio efektyvumo nustatymo taisyklių patvirtinimo“ Nr. 1213 patvirtino daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą.

Šiuo nutarimu patvirtinta, kad valstybės paramos, teikiamos daugiabučio namo savininkams, dydis vienam daugiabučio namo naudingojo ploto kvadratiniam metrui neturi būti didesnis, kaip:

1. 250 litų, kai daugiabučio namo naudingasis plotas – ne didesnis kaip 500 kv. metrų;
2. 200 litų, kai daugiabučio namo naudingasis plotas – nuo 501 iki 1500 kv. metrų;
3. 170 litų – aukštesniems kaip 5 aukštų daugiabučiams namams, kai namo naudingasis plotas – didesnis kaip 1500 kv. metrų;
4. 140 litų – iki 5 aukštų daugiabučiams namams, kai namo naudingasis plotas – didesnis kaip 1500 kv. metrų.

[19] Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas // Valstybės žinios. 1992, Nr. 14-378. 13 str.

Kaip nurodyta daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje, pagrindinis šios programos tikslas yra skatinti daugiabučių namų butų savininkus atnaujinti (modernizuoti) daugiabučius namus, siekiant geresnės gyvenimo kokybės, racionalaus energinių išteklių naudojimo ir biudžeto išlaidų mažinimo būsto šildymo išlaidoms kompensuoti.

Pagal minėtą programą valstybės paramos, taip pat savivaldybių, ES struktūrinių fondų, gyventojų ir kitomis lėšomis iki 2020 m. bus siekiama modernizuoti 70 proc. (24000) daugiabučių namų, kurių statybos leidimai išduoti iki 1993 m., šiluminės energijos sąnaudos modernizuotų daugiabučių namų naudingojo ploto vienetui sumažės iki 30 procentų, palyginti su šiluminės energijos sąnaudomis prieš namo atnaujinimą (modernizavimą), apie 400 tūkst. tonų per metus sumažės išmetamo į atmosferą anglies dioksido.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, atsižvelgdama į pasaulinės finansinės krizės padarinius Lietuvos ūkiui ir siekdama suteikti šalies ekonomikai plėtros stimulą, pasiūlė papildomų ekonomikai skatinti skirtų priemonių planą, kuriame numatytas vienas prioritetinių valstybinių projektų – pastatų energetinio efektyvumo didinimas.

Ekonomikos skatinimo plane numatyta:

- Vyriausybė ir savivaldybės įgyvendins 0,8 mlrd. Lt viešųjų pastatų – mokyklų, ligoninių, vaikų darželių ir globos namų – apšiltinimo programą, ypatingą dėmesį skirs mokyklų renovacijai;
- Vyriausybė sieks sparčiais tempais įgyvendinti 1 mlrd. Lt daugiabučių namų modernizavimo programą, kuri padės iš esmės padidinti daugiabučių namų energetinį efektyvumą;
- Vyriausybė pasiūlys finansavimo modelį, kuris pritrauks bankų finansavimą. Daugiabučių namų energetiniam efektyvumui didinti skirtos lėšos sudarys iki 3 mlrd. Lt[20].

Viešųjų objektų statyba (pirkimas)

Kaip nurodyta LR CK 6.705 str. statybos, projektavimo ar tyrinėjimo darbai, taip pat architektūrinė ir inžinerinė veikla bei su ja susijusios techninės konsultacijos valstybės ar savivaldybių reikmėms, kurie finansuojami iš valstybės ar savivaldybių biudžetų, vykdomi pagal rangos sutartis, sudaromas konkurso tvarka, išskyrus įstatymų nustatytas išimtis**.**

Pagrindinės tokių pirkimų teisinio reguliavimo nuostatos įtvirtintos 1996-08-13 Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatyme Nr. I-1491 (toliau – LR VP įstatymas). Šio įstatymo 3 str. įtvirtinta perkančiajai organizacijai pareiga užtikrinti, kad, atliekant pirkimo procedūras ir nustatant laimėtoją, būtų laikomasi lygiateisiškumo, nediskriminavimo, abipusio pripažinimo, proporcingumo ir skaidrumo principų. Pagrindiniu viešųjų pirkimų tikslu įvardintas pirkimo sutarties sudarymas, leidžiantis įsigyti perkančiajai organizacijai (atlikti pirkimą įgaliojusiai perkančiajai organizacijai) ar tretiesiems asmenims reikalingų prekių, paslaugų ar darbų, racionaliai naudojant tam skirtas lėšas.

[20] Lietuvos Respublikos ūkio ministerija. Ekonomikos skatinimo planas. http://www.skatinimoplanas.lt/files/ekonomikos_skatinimo_planas.pdf; p. 3, 6 [žiūrėta 2009-07-14]

Viešieji pirkimai gali būti vykdomi organizuojant skelbiamas ir neskelbiamas derybas. Neskelbiamos derybos gali būti organizuojamos tik LR VP įstatymo numatyta tvarka.[21].

Nors viešieji pirkimai yra griežtai reglamentuojami teisės aktų, tačiau net vykdant nacionalinės svarbos nekilnojamojo turto objektų statybą ar pirkimą neišvengiami neteisėti viešieji pirkimai. Nacionalinio stadiono su sporto kompleksu Vilniuje statyba ilgą laiką buvo aptarinėjama dėl „neskaidraus“ viešojo pirkimo vykdymo. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2009-11-13 nutartimi civilinėje byloje Nr. 3K-3-505/2009 nusprendė tenkinti Vilniaus miesto apylinkės vyriausiojo prokuroro, ginančio viešąjį interesą, ieškinį, kuriuo jis prašė pripažinti niekine statinio statybos valdytojo UAB „Vilniaus kapitalinė statyba“ ir rangovo UAB „Veikmė“ 2007 m. spalio 2 d. sudarytą viešojo (darbų) pirkimo sutartį Nr. 92-R dėl nacionalinio stadiono su sporto kompleksu Vilniuje, Ukmergės gatvėje, statybos darbų kaip prieštaraujančią Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo 56 straipsnio 1 dalies 4 punktui, t. y. dėl perkančiosios organizacijos pasirinkto netinkamo neskelbiamų derybų būdo.

1.3.4. Užsienio investicijos

Investicijų augimą vis labiau lemia ekonominiai veiksniai, t. y. kapitalas ieško ekonominės naudos, orientuotos į perspektyvą. Konkurencija tarp šalių dėl investicijų pritraukimo sparčiai didėja, todėl, siekiant pritraukti kuo daugiau tiesioginių užsienio investicijų, reikia išryškinti šalies privalumus ir vykdyti aktyvią investicijų pritraukimo politiką[22].

Tiesiogine užsienio investicija laikoma investicija, kurios pagrindu susiformuoja ilgalaikiai ekonominiai finansiniai santykiai ir interesai tarp tiesioginio užsienio investuotojo ir tiesioginio investavimo įmonės. EBPO rekomendacijose 10 procentų balso teisių pripažįstama kaip žemutinė riba, nuo kurios tiesioginis užsienio investuotojas turi galimybę dalyvauti valdant tiesioginio investavimo įmonę. Užsienio investicija, mažesnė nei 10 procentų balso teisių, priskiriama ne tiesioginėms investicijoms, o investicijų portfeliui[23].

Tiesioginėms užsienio investicijoms yra priskiriamas ne tik pirminis kapitalo investavimas, bet ir visos vėlesnės ekonominės operacijos tarp investuotojo ir tiesioginio investavimo įmonės. Tiesiogines užsienio investicijas sudaro:

- tiesioginiam užsienio investuotojui tenkanti įmonės nuosavo kapitalo dalis;
- reinvesticijos – tiesiogiai užsienio investuotojui priklausanti pelno (nuostolio) dalis, ataskaitiniu laikotarpiu nepaskirstyta dividendų forma ir likusi įmonėje;

[21] Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 84-2000. 57 str.
[22] Žinių visuomenės institutas, KTU Verslo strategijos institutas. Taikomojo mokslo tiriamojo darbo „Investavimo skatinimas gerinant investicinę aplinką Lietuvoje“ ataskaita. www.ams.lt/New/file.php?filename=investavimo_atask.doc; p. 20 [žiūrėta 2009-09-17]
[23] Lietuvos statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės. Tiesioginės užsienio investicijos Lietuvoje (2009 m. katalogas). http://www.stat.gov.lt/lt/catalog/pages_list/?id=1563; p. 5 [žiūrėta 2009-11-04]

- tiesioginio užsienio investuotojo investavimo įmonei suteiktos ilgalaikės ir trumpalaikės paskolos;
- kitas įmonės kapitalas – tiesioginio užsienio investuotojo ir tiesioginio investavimo įmonės prekybos skolos, priskaičiuoti, bet neišmokėti dividendai, privilegijuotos akcijos, nesuteikiančios teisių į turtą likviduojant įmonę, palūkanos už paskolas ir pan.[24].

Investicinio klimato kūrimas yra susijęs su tiksliu teisiniu investicinės veiklos reguliavimu. Įstatymai ir kiti teisės aktai, reglamentuojantys investicinę veiklą, sukuria investicinės veiklos teisinio reguliavimo pagrindą[25].

Kaip numatyta 1999-07-07 Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo Nr. VIII-1312 4 str. investuotojai gali investuoti Lietuvos Respublikoje įstatymų nustatyta tvarka sekančiais būdais:

1) steigdami ūkio subjektą, įsigydami Lietuvos Respublikoje įregistruoto ūkio subjekto kapitalą ar jo dalį;

2) įsigydami visų rūšių vertybinius popierius;

3) sukurdami, įsigydami ilgalaikį turtą arba didindami jo vertę;

4) skolindami lėšas ar kitą turtą ūkio subjektams, kuriuose investuotojui priklauso kapitalo dalis, suteikianti jam galimybę kontroliuoti arba daryti nemažą įtaką ūkio subjektui;

5) vykdydami koncesijų bei išperkamosios nuomos (lizingo) sutartis, o nuo 2010-01-01 ir valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartis.

Pagal minėtą įstatymą užsienio investicijos neleidžiamos į valstybės saugumo ir gynybos užtikrinimo veiklą; investuojant į steigiamą ūkio subjektą, kurio veikla pagal tą veiklos sritį reglamentuojančius įstatymus yra licencijuojama, ūkio subjektas savo veiklai privalo įsigyti licenciją įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka[26].

Užsienio investuotojai privalo teikti Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų numatytas ataskaitas ir vykdyti jiems priskirtas pareigas.

Pagal 1996-06-20 Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antrojoje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybėn subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų Konstitucinio įstatymo Nr. I-1392 6 str. subjektai, laikydamiesi šio įstatymo nustatytos tvarkos ir sąlygų, gali įsigyti nuosavybėn savo tiesioginei veiklai skirtų esamų pastatų ir įrenginių eksploatacijai reikalingus ne žemės ūkio paskirties žemės sklypus, taip pat žemės sklypus tokių pastatų ir įrenginių statybai ir eksploatacijai, išskyrus žemę, nurodytą šio įstatymo 7 straipsnyje. Kitą žemę, kuri yra būtina jų tiesioginei ūkinei veiklai Lietuvoje, šie subjektai gali tik nuomoti.

---

[24] Ten pat. p. 5

[25] Žinių visuomenės institutas, KTU Verslo strategijos institutas. Taikomojo mokslo tiriamojo darbo „Investavimo skatinimas gerinant investicinę aplinką Lietuvoje“ ataskaita. www.ams.lt/New/file.php?filename=investavimo_atask.doc; p. 13 [žiūrėta 2009-09-17]

[26] Lietuvos Respublikos investicijų įstatymas // Valstybės žinios. 1999, Nr. 66-2127. 8 str.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO SANDORIŲ FINANSAVIMO ASPEKTAI

Verslo vystymo iniciatyva tradiciškai yra sąlygota palankių rinkos sąlygų, tam tikros patirties konkrečioje srityje, turimų finansinių išteklių, galimybės steigti ir vystyti verslą bei verslo administravimo paprastumo. Šios aplinkybės sąlygoja ne tik šalies viduje esančių investuotojų apsisprendimą steigti ir vystyti verslą ar ne, bet ir užsienio šalių investuotojų intencijas.

Nors dažnai akcentuojama, jog lietuviai iš prigimties nėra verslūs, tačiau prieš kelerius metus ženkliai išaugo statybos bendrovių ar nekilnojamojo turto tarpininkų steigimasis. Esant milžiniškai paklausai, auštam verslo pelningumui ir lengvai prieinamam finansavimui su nekilnojamojo turto operacijomis susijusį verslą steigė asmenys, net neturintys jokios verslo patirties. Išaugo ir užsienietiško kapitalo įmonių skaičius šioje veiklos srityje, tačiau rinka stambių užsienio investuotojų antplūdžio nesulaukė.

2.1. Nekilnojamojo turto rinka

Lietuvos Respublikos piliečiai ilgą istorijos tarpsnį praleido veikiant socialistinei politinei santvarkai, kur pagrindinis dėmesys buvo skiriamas teisingam gėrybių paskirstymui tarp visuomenės narių bei visuomeniniam arba valstybiniam gamybos priemonių valdymui[27]. Minėtu periodu kiekviena šeima buvo aprūpinama gyvenamuoju plotu, gamyba bei paslaugos buvo valdomi valstybės, todėl laisva verslo iniciatyva nebuvo galima.

Žlugus Tarybų Socialistinių Respublikų Sąjungai ir Lietuvos Respublikai atgavus nepriklausomybę į Lietuvą atėjo kapitalistinė santvarka. Tokioje socialinėje sistemoje kapitalas yra privačioje nuosavybėje, prekės ir darbo jėga perkama ir parduodama laisvoje rinkoje. Šiai sistemai taip pat būdinga tai, kad investicijas, gamybą, paskirstymą, pajamas ir kainas nulemia rinkos jėgos, o ne valstybinė valdžia[28].

Taigi, visuomenei įpratus, jog darbo vieta, pajamos ir gyvenamasis plotas yra duodamas staiga pajamas teko uždirbti, darbo vietos nusipelnyti, o gyvenamąjį plotą įgyti. Pradėjus vystytis ekonomikai ir gerėti gyvenimo sąlygoms Lietuvoje, vis didesnė gyventojų dalis panoro turėti savo namus, sparčiai vystantis verslui didėjo biurų poreikis, o tai didino nekilnojamojo turto paklausą.

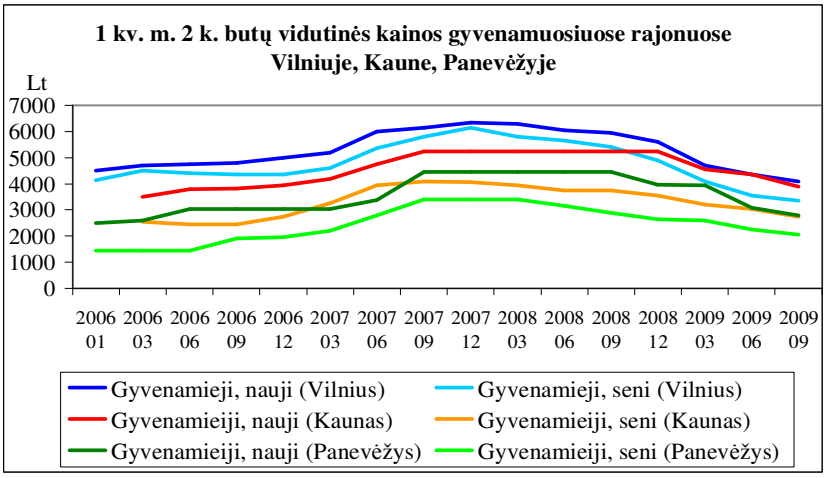
Nekilnojamojo turto rinka Lietuvoje 2003 m. pradėjo aktyvėti, o Lietuvai įstojus į Europos Sąjungą nekilnojamojo turto kainos pradėjo augti nenumaldomais tempais. Didelės įtakos kainų augimui turėjo ir įsivaizdavimas, jog Lietuvai įstojus į Europos Sąjungą, šalį užplūs užsieniečiai, kurie supirkinės butus ir tuomet įsigyti turtą taps faktiškai neįmanoma. Toks įsitikinimas sparčiai plito ir

[27] Wikipedia.org // Socializmas. http://lt.wikipedia.org/wiki/Socializmas; [žiūrėta 2009 08 03]
[28] Wikipedia.org // Kapitalizmas. http://lt.wikipedia.org/wiki/Kapitalizmas; [žiūrėta 2009 08 03]

buvo pradėti masiškai supirkinėti butai. Ilgą laiką paklausa viršijo pasiūlą, tad naujai pradėti vystyti projektai buvo išgraibstomi dar neišliejus pastatų pamatų.

Kaip rinkos katalizatorius suveikė ir lengvas finansavimas iš bankų. Dar prieš penkerius metus tik nedidelė namų ūkių dalis buvo skolinga bankams. Į Lietuvos rinką atėjus skandinavų grupių bankams kiekvienas iš jų stengėsi užimti kuo didesnę rinkos dalį ir padidinti savo paskolų portfelį, t. y. paprastinti kreditų išdavimą, kas garantavo didesnį pelną.

Taigi, dėl minėtų aplinkybių nekilnojamojo turto kainos sparčiai augo ir visų rūšių nekilnojamasis turtas visuose regionuose 2007 m. viduryje – 2008 m. pradžioje pasiekė Lietuvos nekilnojamojo turto istorijoje aukščiausias kainas (žr. 3 pav.).



Šaltinis: sudaryta pagal Ober-Haus Mėnesio NT rinkos apžvalgos ir kainų lentelės 2006-2009 m.

3 pav. **1 kv. m. 2 k. butų vidutinės kainos gyvenamuosiuose rajonuose Vilniuje, Kaune, Panevėžyje**

Jungtinėse Amerikos Valstijose 2006 m. pradėjo kristi nekilnojamo turto kainos ir žymiai išaugo žemarūšių būsto paskolų neišmokėjimas[29], tačiau Lietuvoje nekilnojamojo turto rinkoje šis periodas sietinas su itin sparčiu kainų augimu. Jau tuo metu pasirodydavo informacija, jog nekilnojamojo turto kainos yra išpūstos, rinka „perkaitusi“ ir visi pradėjo laukti nekilnojamojo turto kainų kritimo. Tačiau 2007 m. nekilnojamojo turto kainos Lietuvoje kilo kiekvieną mėnesį, žemė, skirta statyboms, tapo beveik neįperkama.

Tik 2008 m. rugsėjo mėn. griuvus pasaulio finansų sistemai ir kilus panikai nekilnojamojo turto kainos Lietuvoje pradėjo ristis žemyn. Ypač staigus kainų kritimas užfiksuotas 2009 m. pradžioje, kuomet šalies ūkis turėjo prisitaikyti prie naujos mokesčių sistemos bei beveik nutrūkusio bankų finansavimo.

Šiuo metu nekilnojamojo turto kainos yra pasiekusios 2006 m. lygį ir pasimatė pirmieji kainų stabilizavimosi ženklai – kainos mažėja, tačiau jų kritimas yra kur kas mažesnis. Įregistruotų būsto

[29] Wikipedia.org // 2008 – 2009 m. pasaulio finansinė krizė.
http://lt.wikipedia.org/wiki/2008%E2%80%932009_m._pasaulio_finansin%C4%97_kriz%C4%97; [žiūrėta 2009-09-04]

sandorių skaičius išlieka stabilus ir net rodo nedidelius augimo ženklus[30]. Rinkos aktyvumas vis dar mažas ir negalima teigti, kad rinka atsigauna, tačiau vis daugiau pirkėjų vilioja stipriai nuo bumo periodo kritusios kainos. Drąsesnius teiginius apie stabilizaciją skatina ir kai kurių šalių rodikliai – kainos stabilizuojasi arba net pradeda neženkliai kilti kitose šalyse.

2.2. Bankų veikla

Lietuvos finansų sistemos dalyviai

Dalyvių sudėtis Lietuvos finansų sistemoje nekinta daugelį metų – didžiąją akcinio kapitalo dalį valdė penki svarbiausi Skandinavijos šalių investuotojai (Swedbank grupė, SEB grupė, Nordea grupė, DnB NOR Bank ASA grupė, Danske Bank grupė). Pagrindinių šių šalių bankų grupių valdomi bankai Lietuvoje 2008 m. pabaigoje užėmė 84 procentus visos paskolų rinkos ir uždirbo daugiau kaip 92 procentus visos bankų sistemos pelno[31]. Lietuvos finansų sistema iš esmės yra monopolizuota, rinkoje veikia vos keli pagrindiniai dalyviai, tuo tarpu tokie finansų sistemos dalyviai kaip kredito unijos Lietuvoje nėra populiarūs.

2008 m. pabaigai Swedbank grupės paskolų dalis Baltijos šalių regione sudarė 17 proc. visų grupės paskolų[32], SEB grupės – 11 proc.[33], likusiųjų grupių – po 2-4 proc.[34]. Grupių pelno dalis iš šio regiono: Swedbank grupė – 25 proc.[35] (2007 m. – 32 proc.[36]), SEB grupė – 17 proc.[37] (2007 m. – 19 proc.[38]), kitos grupės – po 3 proc. (2007 m. – po 2 proc.[39]). Skandinavijos šalių bankų dalis Baltijos šalių regione bankų grupės mastu santykinai nedidelė, tačiau šių šalių įtaka bankų pajamingumui buvo itin didelė – pelningumas šiose šalyse buvo kur kas didesnis už investuotų lėšų dalį.

Iki šių metų Lietuvoje veikiantys bankai dirbo pelningai, tačiau pagal bankų pateiktų finansinių ataskaitų duomenimis, per 2009 m. 9 mėn. šalies bankinė sistema dirbo nuostolingai – bendras bankų nuostolis pasiekė 1 371,3 mln. Lt. Šiais metais pelningai dirbo 3 bankai ir 3 užsienio bankų skyriai, o 6 bankų ir 5 užsienio bankų skyrių veikla buvo nuostolinga. Beveik pusę šių metų nuostolio bankai fiksavo rugsėjo mėnesį. Tokį nuostolių išaugimą daugiausia nulėmė trijų bankų rugsėjo mėn. papildomai suformuoti atidėjimai paskoloms [40].

---

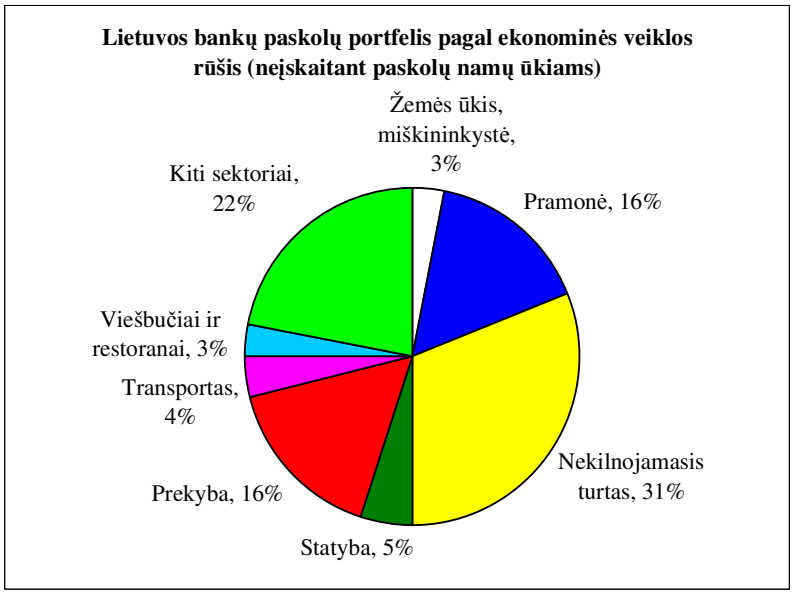
[30] Delfi Lt // Būsto kainos krenta, bet jau lėčiau. http://www.delfi.lt/news/economy/realestate/busto-kainos-krenta-bet-jau-leciau.d?id=25109795; [žiūrėta 2009-11-01]
[31] Lietuvos Bankas. Finansinio stabilumo apžvalga 2009 m. http://www.lb.lt/lt/leidiniai/fin_stabilumas/fsa_2009.pdf; p. 9 [žiūrėta 2009-07-14]
[32] Swedbank.com // Annual Report 2008. http://www.swedbank.com/idc/groups/public/documents/financial/cid_006911.pdf; p. 4 [žiūrėta 2009 09 04]
[33] SEBgroup.com // Jan Erik Back CFO. Executive summary 2008. http://www.sebgroup.com/pow/content/sebgroup/interim/Executive_Summary_2008_Q4.pdf; [žiūrėta 2009-09-04]
[34] Lietuvos Bankas. Finansinio stabilumo apžvalga 2009 m. http://www.lb.lt/lt/leidiniai/fin_stabilumas/fsa_2009.pdf; p. 10 [žiūrėta 2009-07-14].
[35] Swedbank.com // Annual Report 2008. http://www.swedbank.com/idc/groups/public/documents/financial/cid_006911.pdf; p. 4 [žiūrėta 2009 09 04]
[36] Swedbank.com // The Baltic Innovation. http://www.swedbank.com/idc/groups/public/documents/financial/cid_006915.pdf; p. 10 [žiūrėta 2009 09 04]
[37] SEBgroup.com // Jan Erik Back CFO. Executive summary 2008. http://www.sebgroup.com/pow/content/sebgroup/interim/Executive_Summary_2008_Q4.pdf; [žiūrėta 2009-09-04]
[38] SEBgroup.com // Facts & Figures Annual Accounts 2007. http://www.sebgroup.com/pow/content/sebgroup/interim/FF_2007_Q4_total.pdf; [žiūrėta 2009-09-04]
[39] Lietuvos Bankas. Finansinio stabilumo apžvalga 2009 m. http://www.lb.lt/lt/leidiniai/fin_stabilumas/fsa_2009.pdf; p. 10 [žiūrėta 2009-07-14].
[40] Lietuvos Bankas. Informacija apie kredito įstaigų veiklą Lietuvoje 2009 metų trečiąjį ketvirtį. http://www.lb.lt/lt/istaigos/veikla20093.htm; [žiūrėta 2009-11-19]

Svarbu tai, kad bankų veiklos rezultatas iki vertės sumažėjimo ir valstybei mokėtinų mokesčių vis dar yra teigiamas ir, 2009 m. spalio 1 d. duomenimis, siekė 748,6 mln. Lt. Bankų veiklos rezultatą blogina ne tik išlaidos dėl turto vertės sumažėjimo, bet ir kiti veiksniai, tokie kaip mažėjančios pagrindinės bankų veiklos pajamos – grynosios palūkanų pajamos ir grynosios paslaugų ir komisinių pajamos.

Po pastaruosius keletą metų trukusio nuolatinio bankų pritraukiamų išteklių kainos augimo, antrą ketvirtį iš eilės mažėjo palūkanų išlaidos, tenkančios palūkanas kainuojantiems įsipareigojimams. Nors finansinių išteklių kaina bankams mažėja, tačiau lėčiau negu mažėja bankų gaunamų palūkaninių pajamų norma, todėl realioji palūkanų marža mažėjo jau trečią ketvirtį iš eilės ir, 2009 m. spalio 1 d. duomenimis, pasiekė naują žemiausią lygį per visą istoriją – 1,4 proc.[41].

Bankų paskolų portfelio struktūriniai pokyčiai

Lietuvoje veikiančių bankų paskolų portfelis (neįskaitant paskolų namų ūkiams) per pastarąjį dešimtmetį stipriai pakito: ženkliai sumažėjo paskolos pramonės sektoriui (2000 m. – 29 proc.), prekybai (2000 m. – 25 proc.), išaugo paskolos statybai (2000 m. – 2 proc.), nekilnojamajam turtui (2000 m. – 5 proc.)[42]. Didžiausią dalį Lietuvos bankų paskolų portfelio (neįskaitant paskolų namų ūkiams) 2009 m. viduriui sudaro nekilnojamojo turto sektoriui suteiktos paskolos (žr. 4 pav.)



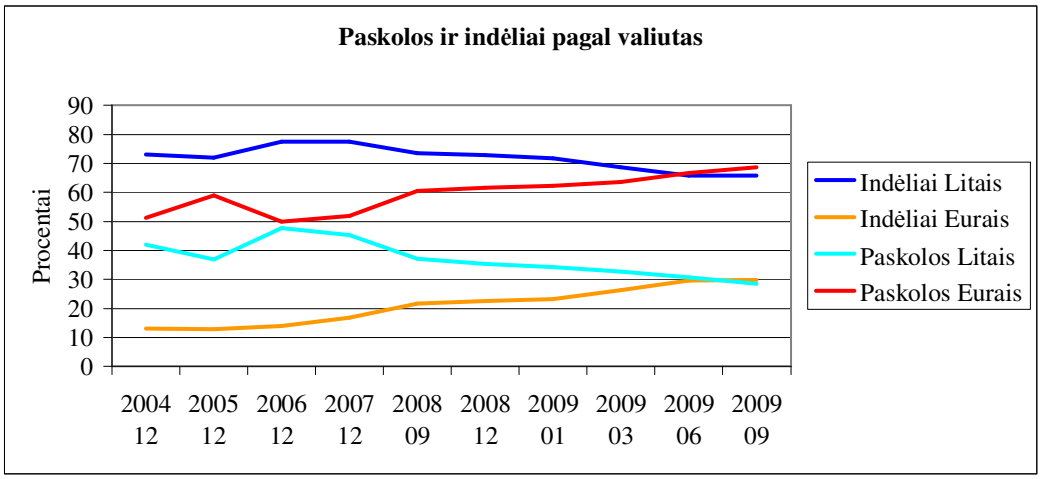
Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Bankas. Bankų apklausos dėl skolinimo sąlygų apžvalga 2009 m. spalio mėn.

4 pav. **Lietuvos bankų paskolų portfelis pagal ekonominės veiklos rūšis**

[41] Ten pat.
[42] Lietuvos Bankas. Bankų apklausa dėl skolinimo sąlygų 2006 balandis. http://www.lb.lt/lt/ekonomika/fin_stabilumas/apklausa0604.pdf; p. 5 [žiūrėta 2009-11-19]

Paskolų portfelis nuo 2009 m. stipriai sumažėjo, kam didžiausios įtakos turėjo mažėjanti paskolų privačioms įmonėms dalis, taip pat nemažos įtakos portfelio mažėjimui turėjo per paskutinįjį ketvirtį suformuoti 1,1 mlrd. Lt specialiųjų atidėjimų[43].

Aukštas palūkanų normų atotrūkis tarp litų ir eurų išlieka jau visus metus. Daugelio metų tendencijos išlieka - paskolų nefinansinėms korporacijoms ir namų ūkiams litais dalis paskolų portfelyje toliau mažėja ir 2009 m. spalio 1 d. sudarė 29 proc. paskolų portfelio (2004 m. – 42 proc.). Analogiškai mažėja indėlių dalis litais, kuri 2004 m. siekė 73 proc. visų nefinansinių korporacijų ir namų ūkių indėlių, tuo tarpu ir 2009 m. spalio 1 d. – 66 proc.[44] (žr. 5 pav.).



Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos Bankas. Mėnesinis biuletenis 2009/9.

5 pav. **Paskolos ir indėliai pagal valiutas**

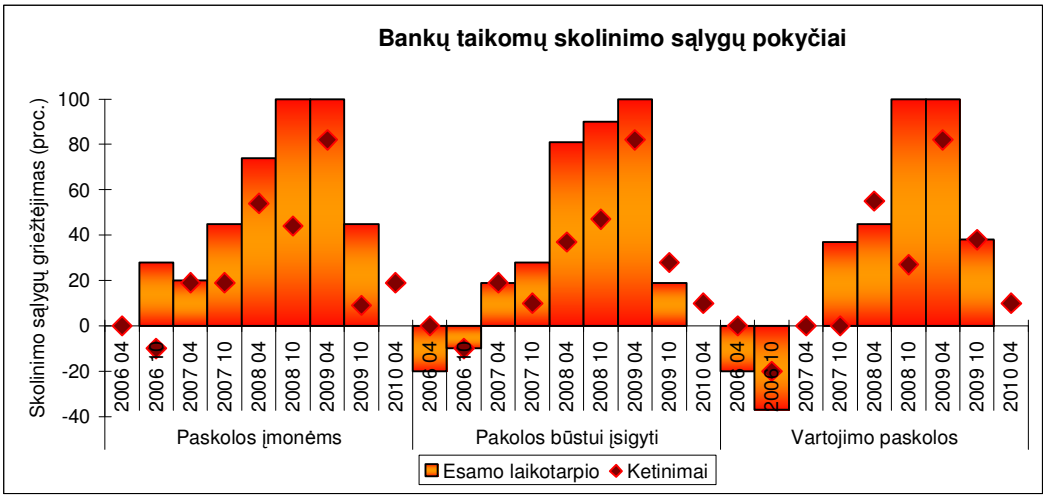
Paskolų suteikimo sąlygų pokyčiai

Dar prieš trejus metus įmonės bei gyventojai galėjo džiūgauti lengvai gaunamu finansavimu iš bankų, kurį galėjo nukreipti veiklos vystymui ar būsto įgijimui. Jau tuomet pasigirsdavo nuomonės, jog bankai lengvabūdiškai dalina paskolas asmenims, kurie realiai neturi jokių garantuotų šaltinių joms grąžinti. Tačiau sparčiai augantis darbo užmokestis, Lietuvos bendrasis vidaus produktas, optimizmas bei įsitvirtinusi nuomonė, jog „bankas yra tavo draugas ir finansų patarėjas“ bet kokias kalbas apie gręsiantį ekonomikos ir nekilnojamojo turto rinkos sąstingį lengvai numalšindavo.

Bankai jau 2007 m. pabaigoje - 2008 m. pradžioje gana stipriai sugriežtino naujų paskolų įmonėms bei būstui įsigyti sąlygas, nors tokių ketinimų vos prieš kelis mėnesius neturėjo. Visi bankai nuo antrojo 2008 m. pusmečio sugriežtino sąlygas visų paskolų išdavimui, tačiau tik 2008 m. pabaigoje apie tai buvo viešai prabilta. Lietuvos Banko atliktos apklausos rezultatai rodo, jog šalies bankai 2009 m. pradžioje neketino griežtinti skolinimo sąlygų įmonėms, didesnė bankų dalis neketino griežtinti skolinimo sąlygų paskoloms būstui įsigyti bei vartojimo paskoloms, tačiau paskolų įmonėms

[43] Lietuvos Bankas. Informacija apie kredito įstaigų veiklą Lietuvoje 2009 metų trečiąjį ketvirtį. http://www.lb.lt/lt/istaigos/veikla20093.htm; [žiūrėta 2009-11-19]
[44] Lietuvos Bankas. Mėnesinis biuletenis 2009/9. http://www.lb.lt/lt/leidiniai/menesinis/menesinis.pdf; p. 41ir 60 [žiūrėta 2009-10-29]

bei vartojimo paskolų sąlygos griežtėjo. Bankai nurodo, jog ateinantį pusmetį neketina griežtinti visų paskolų išdavimo sąlygų, tačiau praktika rodo, jog ketinimai ne visuomet įgyvendinami (žr. 6 pav.).



Šaltinis: Lietuvos Bankas. Bankų apklausos dėl skolinimo sąlygų apžvalga 2009 m. spalio mėn.

6 pav. **Bankų taikomų skolinimo sąlygų pokyčiai**

Bene pagrindinė bankų kreditavimo politikos pokyčių priežastis yra pasikeitęs rizikos vertinimas ir didėjanti finansavimo išteklių kaina. Didžiausios įtakos rizikos vertinimo pokyčiams turėjo Lietuvos ir pasaulinės ekonomikos lėtėjimas bei prastėjantys ateities lūkesčiai[45].

Lietuvos Banko apklausoje dalyvavę bankai nurodė, jog pastarąjį pusmetį paskolų suteikimo sąlygos išskirtinai buvo griežtinamos įmonėms užsiimančioms veikla susijusia su nekilnojamuoju turtu, statyba, tačiau paskolų būstui įsigyti sąlygos nekito. Nors bankai tvirtina, jog netaiko papildomų paskolų valiutos keitimą ribojančių kainodaros ar kitų papildomų sąlygų, kurios apsunkina klientų galimybes keisti suteiktos paskolos valiutą, tačiau kartu neneigia fakto, jog keičiant paskolos valiutą, iš naujo vertina skolininkų riziką ir į ją atsižvelgus pritaiko naują palūkanų maržą[46].

Paskolų paklausa

Įmonių paskolų ir teisės naudotis kredito linijomis paklausa didėjo iki 2007 m. spalio mėn., vėliau skolinimosi paklausos augimas lėtėjo, o nuo 2008 m. spalio mėn. pastebimas paskolų ir kredito linijų paklausos įmonėms sumažėjimas. Bankai nurodė, kad 2009 m. pirmąjį pusmetį paskolų įmonėms paklausa nepakito, nors prieš tai buvusiu laikotarpiu ji ženkliai buvo kritusi. Bankai prognozuoja, kad paskolų įmonėms paklausa ateinantį pusmetį išaugs, ką labiausiai sąlygos apyvartinių lėšų stygius, skolų restruktūrizavimo poreikis ir alternatyvaus finansavimo panaudojimo galimybių nebuvimas. Tuo tarpu įmonių skolinimosi paklausos augimą labiausiai stabdo investicinių planų atidėjimas[47].

[45] Lietuvos Bankas. Bankų apklausos dėl skolinimo sąlygų apžvalga 2009 m. spalio mėn. http://www.lb.lt/lt/ekonomika/fin_stabilumas/apklausa0910.pdf; p. 2 [žiūrėta 2009-11-19]
[46] Ten pat. p. 9.
[47] Lietuvos Bankas. Bankų apklausos dėl skolinimo sąlygų apžvalga 2009 m. spalio mėn. http://www.lb.lt/lt/ekonomika/fin_stabilumas/apklausa0910.pdf; p. 4 [žiūrėta 2009-11-19]

Lietuvos Banko apklausoje dalyvavę bankai nurodė, jog paskolų būstui įsigyti paklausa augusi iki 2008 m. pradžios, tačiau vėliau pradėjo mažėti ir tikėtina, jog ji toliau mažės. Kaip pagrindiniai paklausos mažėjimo veiksniai įvardinti didėjantis nedarbas, mažėjančios pajamos, būsto rinkos prastėjančios perspektyvos, išaugusios su būstu nesusijusios vartojimo išlaidos bei kritęs vartotojų pasitikėjimas[48].

Bankų vykdoma politika

Jau kuris laikas visuomenę pasiekia informacija, jog daugelis įmonių ir fizinių asmenų susiduria su situacijomis, jog pakeitus paskolos valiutą iš litų į eurus nustatoma tokia marža, jog galutinė paskolos įmoka beveik nesiskiria nuo įmokų, kurios buvo mokamos litais. Tačiau iki šiol tokia situacija yra traktuojam kaip skolininko rizikos įvertinimas, o ne papildomų paskolų valiutos keitimą ribojančių kainodaros ar kitų papildomų sąlygų, kurios apsunkina klientų galimybes keisti suteiktos paskolos valiutą, taikymas.

Be paliovos verslo subjektai skundžiasi, jog bankai žlugdo verslą ir atsisako suteikti įmonėms atidėjimus arba naujas paskolas verslui vystyti. Lietuvos bankų asociacija sako sutinkanti peržiūrėti kai kuriuos verslininkų skundus, jog bankai sąmoningai neišduoda papildomų kreditų, taip žlugdydami savo skolininkus, kad perimtų šių turtą. Lietuvos bankų asociacijos prezidentas Stasys Kropas pažymėjo, jog Lietuvos bankų asociacija nori paneigti gandus, kad bankai nori perimti svetimus turtus, tačiau tai nereiškia, kad bankas gali būti priverstas išduoti kreditą – sudarytos grupės išvados būtų tik moralinio pobūdžio. Anot Lietuvos pramoninkų asociacijos vicepirmininko Vaclovo Šleinoto, vien toks siūlymas nuramins daug „blefuotojų“ verslininkų, kurie bankrutuoja ne dėl bankų, o dėl prasto savo darbo, ir kurių paskolos nebeišgelbėtų [49]. Tačiau iki šiol nėra aišku, ar tokia grupė veikia bei kokie yra jos priimami sprendimai.

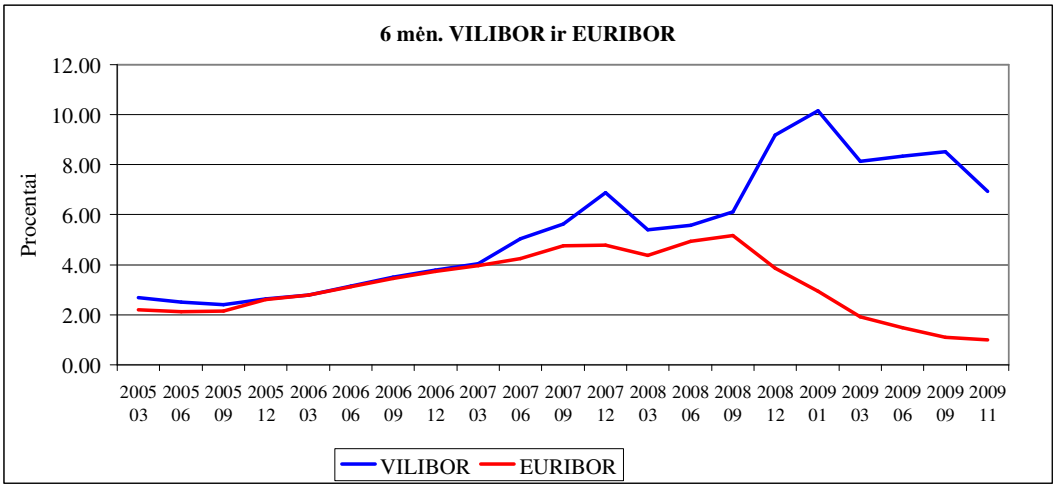
Klaipėdos teisme bus nagrinėjama precedento neturinti byla – klaipėdietis padavė jam paskolą išdavusį banką į teismą dėl to, kad šis nesutinka prisiimti atsakomybės už krizės padarinius. Ieškovas nori priversti banką kartu ieškoti išeities, nes nepavydėtinoje situacijoje jis atsidūrė ne dėl savo kaltės, o dėl nenumatytų ir neįveikiamų aplinkybių – finansų krizės. Ieškovo nuomone, išsimokėti suteikto kredito palūkanas tapo sunku ne dėl jo paties kaltės – pajamos nepasikeitė, darbo ir turto neprarado – jo padėtis yra tokia pat, kokia ir tuomet, kai buvo paimta paskola. Tačiau prasidėjus finansų krizei sparčiai ėmė kilti VILIBOR, todėl stipriai padidėjo už paskolą mokamos palūkanos, kurios dabar tapo našta. Kaip nurodoma, asmuo, imantis paskolą, negalėjo numatyti, jog palūkanos gali tiek išaugti, todėl išduodant paskolą atidžiau įvertinti situaciją turėjo bankas, kuris yra įpareigotas įsitikinti paskolą imančio žmogaus galimybėmis ją grąžinti bei įvertinti galimą riziką. Taigi konstatuojama, jog arba tą darbą bankininkai atliko blogai, arba nesugebėjo įvertinti nenumatytų aplinkybių, tokių kaip globali

[48] Ten pat. P. 2
[49] Anglija. lt // Sytas. A. Bankai turės atsakyti, kodėl neišdavė kreditų.
http://www.anglija.lt/straipsniai/naujienos/lietuvoje/bankai_tures_atsakyti_kodel_neisdave_kreditu.html; [žiūrėta 2009-09-04]

finansų krizė, ir daroma išvada, kad šiuo metu visa atsakomybė krinta tik ant banko kliento pečių, o bankas neprisiima jokios rizikos.

Kad Lietuvos teismuose vyks toks procesas, jau žinoma Latvijoje ir Estijoje. Latviai įsitikinę, kad pas juos panašiu atveju kreiptis į teismą net nereikėtų, nes ten galioja Asmens bankroto įstatymas. Tuo tarpu Lietuvos bankų asociacijos prezidento S. Kropo vertinimu ši byla yra visiškai absurdiška ir jis netiki, kad teismas priims sprendimą ieškovo naudai. Jo nuomone žmonės iš bankų tikisi per daug, jie mano, kad dėl esamos padėties bankai privalo su kiekvienu klientu derėtis. Bankas derasi tik tuo atveju, kai jam tai yra naudinga ir jeigu jis mato perspektyvą[50].

Ne paslaptis, jog paskolos valiuta yra keičiama dėl stipriai išaugusių palūkanų litais ir itin stipriai sumažėjusių palūkanų eurais (žr. 7 pav.).



Šaltinis: sudaryta pagal Euribor-rates.eu ir Lietuvos Bankas. VILIBID ir VILIBOR.

7 pav. **6 mėn. palūkanų normų VILIBOR ir EURIBOR dydžiai**

Augant Europos Sąjungos ekonomikai palūkanos eurais palaipsniui kilo, tačiau nuo 2008 m. pabaigos Europos centrinis bankas kiekvieną ketvirtį mažino palūkanų normą EURIBOR. Tokių priemonių imtasi siekiant paskatinti vartojimą bei išjudinti į recesiją įpuolusią ekonomiką.

Tuo tarpu palūkanų norma VILIBOR 2008 m. pabaigoje staigiai pakilo, o 2009 m. pradžioje 6 mėn. palūkanų norma VILIBOR viršijo 10 proc. Vieni tokį palūkanų normų augimą aiškina kaip smarkiai padidėjusios konkurencijos dėl vietinių išteklių rezultatą, nes esant sudėtingai situacijai tarptautinėje finansų rinkoje ir pabrangus išoriniam finansavimui, tiek Lietuvoje veikiantys bankai, tiek užsienio bankų skyriai pradėjo mokėti ženkliai didesnes palūkanas už indėlius litais[51].

Tuo tarpu Lietuvos Banko valdybos pirmininkas Reinoldijus Šarkinas ilgą laiką akcentavo, jog paskolos litais brangios, nes trūksta nacionalinės valiutos, tačiau kodėl atsirado litų trūkumas –

[50] Anglija. lt // Sytas. A. Bankai turės atsakyti, kodėl neišdavė kreditų. http://www.anglija.lt/straipsniai/naujienos/lietuvoje/bankai_tures_atsakyti_kodel_neisdave_kreditu.html; [žiūrėta 2009-09-04]
[51] Verslosavaite.lt // Valentaitė. J. Tarpbankinės palūkanos eurais ir doleriais turėtų dar mažėti. http://www.verslosavaite.lt/index.php/Savaitrastis-Nr.-47-89-2008-11-24/Tarpbankines-palukanos-eurais-ir-doleriais-turetu-dar-mazeti.html; [žiūrėta 2009-08-14]

nežino[52]. Galiausiai 2009 m. lapkričio mėn. DnB NORD banko Iždo skyriaus vadovas Mantas Gikys palūkanų normos VILIBOR kritimą grindė litų pertekliumi, kuris atsirado Lietuvos Respublikos Vyriausybei padėjus apie 0,5 mlrd. Lt indėlių, taigi bankai pradėjo mažinti palūkanas[53].

Trečioji palūkanų normų litais augimo versija - bendras klientų nepasitikėjimas litu. Skirtumas, atsiradęs tarp EURIBOR ir VILIBOR palūkanų normų, parodo, kokio dydžio devalvacijos grėsmę mato bankai. Pagal šią versiją, didindami palūkanų normas litais, bankai stengiasi sukaupti rezervą, kuris iš dalies kompensuotų praradimus devalvacijos atveju[54]. Nepasitikėjimas litu atsispindi ir sparčiai didėjančia indėlių dalimi eurais, nors palūkanos litais yra kelis kartus aukštesnės.

Egzistuoja ir ketvirtoji aukštų palūkanų normos VILIBOR versija – tam tikra „sąmokslo teorija“. Jos šalininkai teigia, jog palūkanų norma VILBOR yra aušta dėl kartelinio bankų susitarimo, kuo sąmoningai siekiama spausti skolininkus keisti paskolų valiutą iš litų į eurus arba taip bent jau dalinai kompensuoti mažėjančias palūkanų pajamas eurais.

2.3. Valstybės parama

Kalbant apie nekilnojamojo turto sandorių finansavimą, valstybės parama labiausiai pasireiškė per mokestines lengvatas. Nors galioja 1992-04-07 Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas Nr. I-2455, Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2004-09-23 nutarimu „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos ir valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicijų projektų energinio efektyvumo nustatymo taisyklių patvirtinimo“ Nr. 1213 patvirtinta Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa, tačiau faktiškai programos vykdymas vyksta vangiai, finansavimas gyventojų, siekiančių atnaujinti daugiabučius gyvenamuosius namus, beveik nepasiekia.

Vyriausybės nuomone, įgyvendinus pastatų energetinio efektyvumo didinimo projektą, Lietuva turėtų tapti mažiau priklausoma nuo importuojamų energetinių išteklių, o gyventojai mažiau mokėti už komunalines paslaugas, o tai leistų skirti daugiau lėšų vartojimui[55].

Nors Ekonomikos skatinimo plane numatyta, kad Vyriausybė turėtų pasiūlyti finansavimo modelį, kuris pritrauks bankų finansavimą, tačiau šiai dienai toks modelis neveikia. Kaip nurodoma interneto svetainės www.skatinimoplanas.lt pastatų efektyvumo didinimo programa yra beveik nepajudėjusi iš vietos: viešųjų pastatų renovacijai išmokėta vos 17 proc. numatytų lėšų, tuo tarpu daugiabučių namų modernizavimui skirta 1 mlrd. litų, tačiau nesudaryta nė viena tokio pobūdžio

[52] Visasverslas.lt // VILIBOR‘as: mistika ir tikrovė. http://www.visasverslas.lt/portal/categories/10/1/0/1/article/5625; [žiūrėta 2009-08-14]
[53] Delfi.lt // Vyriausybės indėliai pigina litus. http://www.delfi.lt/archive/article.php?id=25551407; [žiūrėta 2009-11-15]
[54] Traders.lt // Radžiuvienė. N. Krizė baigsis, kai sumažės tarpbankinės palūkanos. http://www.traders.lt/page.php?id=7119; [žiūrėta 2009-11-15]
[55] Lietuvos Respublikos ūkio ministerija. Ekonomikos skatinimo planas. http://www.skatinimoplanas.lt/files/ekonomikos_skatinimo_planas.pdf; p. 6 [žiūrėta 2009-07-14]

sutartis, nors dar metų pradžioje buvo kalbama, kad pagal naująją renovacijos programą jau šiais metais bus pradėta renovuoti bent jau 500 daugiabučių[56].

Tuo pačiu egzistuoja ir kita nuomonė apie senų pastatų modernizavimo programą. Lietuvoje vykdomų renovacijos projektų kaštai itin dideli, todėl nėra aišku ar tokia investicija gali atsipirkti. Vertinant lėšas, kurios būtų sutaupomos dėl sumažėjusių mokesčių už šildymą, ir išlaidas, kurios būtų skiriamos renovacijos kaštams padengti, esminio skirtumo tarp išlaidų nėra. Taigi, investicijos atsipirkimo laikas geriausiu atveju yra 20 m. (valstybei finansuojant 50 proc. renovacijos išlaidų), po kurių reiks naujos renovacijos. Svarbu tai, kad po renovacijos, norint, kad ji atsipirktų greitai, reikėtų leisti daugiabučiams atsikirti nuo centralizuoto šildymo, kas padėtų efektyviau naudoti energijos kiekį ir dėl to nedidėtų šilumos tiekimo kaina. Tačiau tokių priemonių neketinama imtis, nors Lietuva daugiausia nuo centralizuoto šildymo priklausanti valstybė visoje Europoje ir tai yra problema, susijusi ir su daugiabučių namų renovacija[57].

2.4. Mokesčiai

Nekilnojamojo turto rinkos vystymuisi didelės įtakos turėjo mokestinių įstatymų bazė. Tradiciškai svarbiausi yra pridėtinės vertės, pelno, gyventojų pajamų, nekilnojamojo turto mokesčiai. Bene didžiausią sumaištį ne tik nekilnojamojo turto srityje įnešė 2008 m. pabaigoje įvykdyta mokesčių reforma, kuri šiuo metu yra gana stipriai kritikuojama, tačiau požymių, jog klaidos bus taisomos, kol kas nėra.

Pridėtinės vertės mokestis

Pridėtinės vertės mokestis (toliau – PVM) turi didelę įtaką nekilnojamojo turto finansavimui dėl kelių svarbių aspektų. Visų pirma tai yra tam tikra mokestinė prievolė verslui, kuri atsiranda vykdant nekilnojamojo turto sandorius. Kartu PVM įgalina subjektus tam tikru periodu finansuoti nekilnojamojo turto sandorius.

Subjektams atsiranda prievolė deklaruoti ir mokėti pardavimo PVM pagal 2002-02-05 Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės mokesčio įstatymo Nr. IX-751 (toliau – LR PVM įstatymas) 31 str. ir 32 str. nuostatas, kuomet:

- Gyvenamąsias patalpas nuomoja viešbučių, motelių, kempingų ir panašios paskirties įstaigos;
- Gyvenamąsias patalpas nuomoja ne viešbučių, motelių, kempingų ir panašios paskirties įstaigos ir nuomos laikotarpis yra ilgesnis nei du mėnesiai;

[56] Lietuvos Respublikos ūkio ministerija. Ekonomikos skatinimo planas. http://www.skatinimoplanas.lt/lt/projects/info/2; [žiūrėta 2009-11-16]
[57] Nacionalinė dujų, elektros ir šilumos vartotojų gynimo lyga. Daugiabučių namų renovacija. Kita nuomonė: kodėl neverta modernizuoti(atnaujinti) daugiabučio namo. http://www.vartotojulyga.lt/lt/news/detail.php?ID=13034; [žiūrėta 2009-08-28]

- Apmokestinamasis asmuo pasirenka už nekilnojamojo pagal prigimtį daikto nuomą, kuri yra PVM neapmokestinama, skaičiuoti PVM šio Įstatymo nustatyta tvarka, jeigu daiktas nuomojamas apmokestinamajam asmeniui PVM mokėtojui, ir šis pasirinkimas galioja ne trumpiau kaip 24 mėnesius visiems jo sudaromiems atitinkamiems sandoriams;
- Parduodami ar kitaip perduodami (pagal sandorio sąlygas asmuo, kuriam toks daiktas perduodamas, arba trečioji šalis įgyja teisę disponuoti juo kaip jo savininkas) nauji pastatai ir statiniai, naujų pastatų ir statinių dalys. Naujas pastatas ar statinys ar jų dalis apibrėžiamas kaip nebaigtas pastatas ar statinys, taip pat baigtas pastatas ar statinys - 24 mėnesius po jo užbaigimo (pripažinimo tinkamu naudoti) arba esminio pagerinimo;
- Parduodama žemė kartu su naujais pastatais ar statiniais ar jų dalimis, taip pat žemė statyboms;
- Apmokestinamasis asmuo pasirenka už nekilnojamąjį pagal prigimtį daiktą, kuris PVM neapmokestinamas, PVM skaičiuoti šio Įstatymo nustatyta tvarka, jeigu daiktas parduodamas ar kitaip perduodamas apmokestinamajam asmeniui PVM mokėtojui, ir šis pasirinkimas galioja ne trumpiau kaip 24 mėnesius nuo pasirinkimo deklaravimo dienos visiems jo sudaromiems atitinkamiems sandoriams.

Atsižvelgiant į LR PVM įstatymo nuostatas nekilnojamojo turto vystytojai, kurie vystė naujus nekilnojamojo turto projektus, praėjus dvejiems metams po nekilnojamojo turto pridavimo turtą gali parduoti ar kitaip perduoti ir neskaičiuoti pardavimo PVM. Tokiu atveju subjektai statybų ar pirkimo momentu pasinaudoja LR PVM įstatymo 58 str. 1 d. numatyta teise pasinaudoti PVM atskaita, tačiau parduodant turtą tretiesiems asmenims neatsiranda prievolės mokėti, skaičiuoti ir deklaruoti pardavimo PVM.

Pagal LR PVM įstatymo 67 str. nuostatas, PVM mokėtojai pasikeitus ilgalaikio materialiojo turto naudojimui PVM atskaitą turi tikslinti 10 metų skaičiuojant nuo to mokestinio laikotarpio, kurį atskaityta to turto pirkimo arba importo PVM ar jo dalis. Vadinasi, jei nekilnojamasis turtas, kurio pirkimo PVM buvo įtrauktas į PVM atskaitą, buvo naudojamas PVM apmokestinamai veiklai, tačiau pagal LR PVM įstatymo 32 str. nuostatas jo pardavimas yra PVM neapmokestinamas, po tokio turto pardavimo PVM mokėtojas turi atstatyti dalį pirkimo PVM, kuri tenka 10 m. laikotarpiui, kai tas turtas nebus naudojamas PVM apmokestinamai veiklai vykdyti.

Šio straipsnio nuostatos itin svarbios nekilnojamojo turto vystytojams, nes vien tas faktas, jog parduodamas turtas yra senas pardavėjo neatleidžia nuo visų PVM prievolių. Nors parduodant tokį turtą nereikia skaičiuoti, deklaruoti ir mokėti pardavimo PVM, tačiau reikia atstatyti pirkimo PVM dalį, kuri nebus skirta PVM apmokestinamai veiklai vykdyti.

LR PVM įstatymo 58 str. 1 d. nurodyta, kad PVM mokėtojas turi teisę įtraukti į PVM atskaitą pirkimo ir (arba) importo PVM už įsigytas ir (arba) importuotas prekes ir (arba) paslaugas, jeigu šios

prekės ir (arba) paslaugos skirtos naudoti tokiai šio PVM mokėtojo veiklai. Tuo tarpu LR PVM įstatymo 59 str. 1 d. nurodyta, jog PVM mokėtojui vykdant ne tik šio Įstatymo 58 str. 1 d. nurodytą veiklą, jis privalo įsigytų ir (arba) importuotų prekių ir (arba) paslaugų pirkimo ir (arba) importo PVM, paskirstyti šio Įstatymo 58 str.1 d. nurodytai veiklai ir kitai veiklai, atsižvelgdamas į tai, kokiai veiklai tos prekės ir (arba) paslaugos skirtos naudoti. Prekių ir (arba) paslaugų, skirtų naudoti tik šio Įstatymo 58 str. 1 d. nurodytai veiklai, pirkimo ir (arba) importo PVM gali būti įtrauktas į PVM atskaitą.

Kaip taisyklė nekilnojamojo turto statytojai iš nekilnojamojo turto gauna tik pardavimo pajamas, taigi pagal LR PVM įstatymo 67 str. nuostatas parduodant seną nekilnojamąjį turtą jie privalo atstatyti pirkimo PVM, kuris nebus naudojamas PVM apmokestinamai veiklai vykdyti, o pagal 59 str. 1 d. nuostatas jie privalo atstatyti pirkimo PVM, kuris nebuvo naudojamas PVM apmokestinamai veiklai vykdyti. Pastaruoju atveju PVM atskaita tikslinama pagal LR PVM įstatymo 66 str. nuostatas, t. y. pateikiant metinę PVM deklaraciją.

LR PVM įstatymo 91 str. 3 d. 3 p. ir 4 p. nurodyta, jog PVM apmokestinamieji asmenys gali susigražinti PVM skirtumo dalį, kuri per mokestinį laikotarpį atskaityta už įsigytą ilgalaikį turtą arba per mokestinį laikotarpį atskaitytą PVM už įsigytas ir (arba) importuotas medžiagas, žaliavas ir (arba) paslaugas, skirtas ilgalaikiam turtui pasigaminti ir (arba) nebaigtai statybai. Šio įstatymo 91 str. 4 d. nurodyta, kad PVM skirtumas, susidaręs iki kalendorinio pusmečio pabaigos, grąžinamas PVM mokėtojui tam kalendoriniam pusmečiui pasibaigus, tačiau tik tuo atveju, jeigu PVM mokėtojas neturi įsiskolinimų biudžetui ir buvo įregistruotas PVM mokėtoju ne vėliau kaip prieš 3 mėnesius iki to kalendorinio pusmečio pabaigos.

Atsižvelgiant į LR PVM įstatymo nuostatas, nekilnojamojo turto vystytojai gali grąžintis atskaitytą pirkimo PVM už prekes ir paslaugas, kurios yra skirtos nekilnojamojo turto kūrimui. Šio įstatymo nuostatomis be išimties naudojosi visi nekilnojamojo turto vystytojai bei pirkėjai, kurie teisės aktų nustatyta tvarka buvo įregistruoti PVM mokėtojais. Kaip taisyklė, iš valstybės biudžeto gautos lėšos buvo naudojamos darbo užmokesčiui mokėti, paskoloms dengti arba kitiems einamiesiems mokėjimams.

Bene didžiausias problemas šiuo metu nekilnojamojo turto vystytojams sukelia ne LR PVM įstatymo nuostatų vingrybės, o šiais metais du kartus didintas PVM tarifas. Pirmąjį kartą nuo 2009 m. sausio 1 d. jis buvo padidintas vienu procentiniu punktu, o nuo šių metų rugsėjo 1 d. PVM tarifas yra 21 proc. Taigi, nors didžioji dalis nekilnojamojo turto vystytojų ir pirkėjų į PVM atskaitą įtraukė 18 proc. pirkimo PVM, tačiau jau šiuo metu privalo skaičiuoti, deklaruoti ir mokėti 21 proc. pardavimo PVM. Kritus nekilnojamojo turto kainoms šis PVM tarifo didėjamas nėra perkeliamas pirkėjams, o kompensuojamas pardavėjo pelno sąskaita.

Pelno mokestis

Pelno mokestis (toliau – PM) taip pat nemaža dalimi įtakoja nekilnojamojo turto sandorių finansavimą. Visais atvejais tai yra mokestinė prievolė valstybės biudžetui. Pelno mokesčio tarifas nulemia kokia dalis pelno liks subjektams, kuri gali būti reinvestuojama į verslą arba išmokama savininkams kaip dividendai.

Kaip ir bet kuriai kitai veiklai, taip ir nekilnojamojo turto sektoriui galioja tos pačios pagrindinis LR PM įstatymo 7, 11, 30, 33 str. nuostatos:

- Pajamos ir sąnaudos pripažįstamos pagal pajamų ir sąnaudų kaupimo bei kitus buhalterinę apskaitą reglamentuojančiuose teisės aktuose nustatytus apskaitos principus;
- Skaičiuojant apmokestinamąjį pelną iš gautų pajamų atimamos neapmokestinamos pajamos, leidžiami atskaitymai bei ribojamųjų dydžių leidžiami atskaitymai;
- Lietuvos vieneto ir užsienio vieneto gaunami dividendai už turimas Lietuvos vienetų akcijas, kapitalo dalį ar kitų teisių turėjimą apmokestinami taikant standartinį pelno mokesčio tarifą;
- Jeigu mokestiniais metais iš pajamų atėmus neapmokestinamąsias pajamas ir atskaičius leidžiamus atskaitymus bei ribojamų dydžių leidžiamus atskaitymus gaunami mokestinio laikotarpio nuostoliai, šių nuostolių suma perkeliama į kitus mokestinius metus.

Lietuvos Respublikos ekonomikos pakilimo laikotarpiu vykdant Nacionalinės Lisabonos strategijos programą palaipsniui buvo mažinamas gyventojų pajamų mokestis (toliau – GPM). Siekiant pereinamuoju laikotarpiu sumažinti GPM įplaukų sumažėjimą į Nacionalinį biudžetą įvestas laikinasis socialinis mokestis, kuris apskaičiuojamas nuo įmonių apskaičiuoto apmokestinamojo pelno[58]. Šio mokesčio tarifas pagal 2005-06-07 Lietuvos Respublikos laikinojo socialinio mokesčio įstatymo Nr. X-231 5 str. už 2006 m. mokestinį laikotarpį siekė 4 proc., o už 2007 m. - 3 proc., taigi realiai pelnas 2006 m. buvo apmokestinamas 19 proc. tarifu, o 2007 m. – 18 proc.

Didelio pasipriešinimo verslo sektorius šio naujojo mokesčio įvedimui neparodė. Visi vieningai sutarė, jog gyventojų gaunamos pajamos turėtų būti apmokestinamos mažesniu tarifu, tad verslo įmonės prisiėmė mokesčių naštos dalį pereinamuoju laikotarpiu.

Bene didžiausia klaida yra įvardijamas 2009 m. pelno mokesčio tarifo padidinimas 5 procentiniais punktais iki 20 proc. Šio mokesčio išaugimas itin stipriai paveikė nekilnojamojo turto sektorių. Kaip žinia, 2009 m. itin krito parduodamo turto kainos, kartu ir pelningumas, taigi pelno dalis, kuri galėtų būti investuojama į veiklą yra papildomai apmokestinama. Kitas svarbus aspektas – PVM tarifo padidėjimas – šio mokesčio augimas dėl kritusių kainų taip pat yra kompensuojamas pelno sąskaita. Kitaip tariant, šio sektoriaus pelnas 2009 m. yra apkarpomas kelis kartus – pirmiausiai dėl kritusio pelningumo, vėliau dėl padidėjusio PVM ir galiausiai dėl išaugusio PM.

[58] Lietuvos Respublikos ūkio ministerija. Metinė Lietuvos Nacionalinės Lisabonos strategijos įgyvendinimo programos pažangos ataskaita 2007 metai. http://ec.europa.eu/growthandjobs/pdf/nrp2007/lt_nrp_lt.pdf; p. 19 [žiūrėta 2008-04-21]

Šiuo metu svarstoma mažinti PM tarifą iki 15 proc., tačiau iki šiol toks LR PM įstatymo pakeitimo projektas nepatvirtintas.

Gyventojų pajamų mokestis

Tiesioginės įtakos GPM nekilnojamojo turto sektoriaus įmonėms kaip piniginė prievolė neturi, tačiau šio mokesčio įtaka šiam sektoriui buvo itin svarbi dėl mokesčio mažėjimo ir suteikiamų lengvatų.

GPM mokestis buvo mažinamas palaipsniui keliais etapais. Kaip nurodoma Nacionalinės Lisabonos strategijos įgyvendinimo 2008–2010 m. programoje, šio mokesčio mažinimo pagrindinė priežastis yra atotrūkio tarp kapitalo ir darbo užmokesčio apmokestinimo mažinimas[59].

GPM mažinimas nuo 33 proc. iki 24 stipriai paveikė fizinių asmenų perkamąją galią – grynasis darbo užmokestis didėjo nedidinat bruto darbo užmokesčio, o susidariusį skirtumą gyventojai galėjo išleisti būtiniausioms reikmėms, įmokoms už aukštąjį mokslą ar būsto paskolų įmokoms. GPM tarifo mažinimas įvyko darbo užmokesčio augimo periodu, taigi faktiškai gyventojų grynosios pajamos išaugo dar daugiau.

Bene didžiausios įtakos aukštojo mokslo, kompiuterinės technikos, draudimo, pensijų kaupimo ir nekilnojamojo turto srityje turėjo taikomos GPM lengvatos. Kaip buvo nustatyta LR GPM įstatymo 21 str. 3 d., galiojusioje iki 2008-12-31, gyventojas iš pajamų gali atimti palūkanų už paimtą kreditą (arba jo dalį) gyvenamajam būstui statyti arba jam įsigyti sumą. Šios dalies nuostatos palaipsniui griežtėjo: iki 2006-10-19 sudarytų kredito sutarčių pagrindu gyventojas galėjo atimti palūkanas už paimtą (-us) kreditą (-us) (arba jo (-ų) dalį) neribotam skaičiui gyvenamiems būstams statyti ar jiems įsigyti; iki 2009 m. palūkanos galėjo būti atimamos už paimtą kreditą vienam gyvenamajam būstui statyti ar įsigyti; o nuo 2009 m. ši GPM lengvata buvo panaikinta.

Augant išduodamų paskolų skaičiui kiekvienais metais didėjo ir asmenų, besinaudojančių minėta GPM lengvata, skaičius bei mokėtiną GPM mažinanti išlaidų suma (žr. 1 lentelę).

1 lentelė. **GPM įplaukos, GPM grąžinimai**

Rodikliai	2006 m.	2007 m.	2008 m.
Juridinių vienetų deklaracijose ir pažymose nurodytas gyventojų skaičius	2.061.723	1.987.663	1.959.615
GPM įplaukos, mln. Lt	5.625	6.530	7.319
Pervesta į Privalomąjį sveikatos draudimo fondą, mln. Lt	1.566	1.975	2.213
Nacionalinio biudžeto GPM pajamos, mln. Lt	4.059	4.555	5.106

1 lentelės tęsinys kitame puslapyje

[59] Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. spalio 1 d. nutarimas Nr. 1047 „Dėl nacionalinės Lisabonos strategijos įgyvendinimo 2008–2010 metų programos patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2008, Nr. 124-4718.

1 lentelės tęsinys

Rodikliai		2006 m.	2007 m.	2008 m.
Gyventojų, patyrusių mokėtiną GPM mažinančias išlaidas, skaičius iš viso		**509.957**	**569.731**	**592.859**
iš jų:	gyventojų, sumokėjusių gyvybės draudimo įmokas, skaičius	199.067	224.925	241.200
	gyventojų, sumokėjusių palūkanas už suteiktas paskolas gyvenamajam būstui statyti arba įsigyti, skaičius	**83.491**	**106.200**	**118.998**
	gyventojų, mokėjusių įmokas už studijas, skaičius	153.460	166.083	152.838
	gyventojų, grąžinusių paskolas (jų dalis), skirtas išlaidoms už studijas padengti, skaičius	593	893	1.501
	gyventojų, sumokėjusių įmokas į papildomo savanoriško pensijų kaupimo fondus, skaičius	13.005	9.640	6.678
	gyventojų, įsigijusių asmeninius kompiuterius su programine įranga (jų elementus) ir/arba interneto prieigą, skaičius	165.783	181.587	204.331
Gyventojų išlaidos, mažinančios mokėtiną GPM, mln. Lt:		**1.279**	**1.979**	**2.108**
iš jų:	gyventojų sumokėtos gyvybės draudimo įmokos	423	745	496
	gyventojų sumokėtos palūkanos už suteiktas paskolas gyvenamajam būstui statyti arba įsigyti	**278**	**590**	**940**
	gyventojų už studijas sumokėtos įmokos	238	274	300
	gyventojų grąžintos paskolos (jų dalis), skirtos išlaidoms už studijas padengti	0,664	0,773	0,996
	gyventojų sumokėtos įmokos į papildomo savanoriško pensijų kaupimo fondus	37	33	11
	gyventojų už įsigytus asmeninius kompiuterius su programine įranga (jų elementus) ir/arba interneto prieigą sumokėtos sumos	302	336	361
Grąžintina permokėta GPM suma, mln. lt		356	438	438
Grąžintinos permokėtos GPM sumos dalis nacionalinio biudžeto GPM pajamose, proc.		8,77	9,62	8,58

Šaltinis: sudaryta pagal Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos. VMI administruojamų nacionalinio biudžeto pajamų surinkimo apžvalga. 2007 m., 2008 m., 2009 m. I – III ketv.

Akivaizdu, jog gyventojų, sumokėjusių palūkanas už suteiktas paskolas gyvenamajam būstui statyti arba įsigyti, skaičiaus augimas su išlaidų sumos augimu neatitinka. Minėtų išlaidų sumos augimą 2008 m. labiausiai įtakojo išaugusi nekilnojamojo turto kaina bei palūkanų normos VILIBOR didėjimas. Paskutiniaisiais metais itin stipriai išaugo mokamų palūkanų už suteiktas paskolas gyvenamajam būstui statyti arba įsigyti dalis visose gyventojų išlaidose, mažinančiose mokėtiną GPM, tuo pačiu stipriai sumažėjo gyventojų sumokėtos gyvybės draudimo įmokos. Toks išlaidų pasiskirstymo pokytis gali būti siejamas su pajamų sumažėjimu, ko sekoje gyventojams tenka rinktis arba mokėti palūkanas bankams už būstą, arba gyvybės draudimo įmokas.

Itin didelė sumaištis kilo nuo 2009 m. pakeitus 1996-05-21 Lietuvos Respublikos sveikatos draudimo įstatymą Nr. I-1343, kurio 17 str. buvo numatyta, kad 6 proc. sveikatos draudimo įmokas moka visi asmenys gaunantys su darbo santykiais susijusias pajamas, taip pat ir kiti asmenys. Nors bendroje sumoje su sumažėjusiu GPM tarifu bendra GPM ir privalomo sveikatos draudimo mokesčio (toliau – PSDM) suma siekia 21 proc., tačiau daugelio įsitikinimu toks GPM mokesčio išskaidymas nėra teisingas: išskaičiuojama ir sumokama 21 proc. mokesčių nuo gautų pajamų, tačiau grąžinama tik iki 15 proc. patirtų išlaidų.

Iki 2009 m. 30 proc. surinkto GPM savivaldybės pervesdavo į Valstybinio socialinio draudimo fondo valdybos sąskaitą, t. y. ši suma nepatekdavo į nacionalinį biudžetą, o buvo perskirstoma

savivaldybėse. Tuo tarpu GPM grąžinimo našta tekdavo tik nacionaliniam biudžetui. Nuo 2009 m. atskyrus GPM ir PSDM, faktinės mokesčių įplaukos atitinka jų paskirstymą ir nacionalinis biudžetas prisiims tokią GPM grąžinimo naštą, kuri faktiškai bus sumokėta į biudžetą.

Nekilnojamojo turto mokestis

Pagal šiuo metu galiojantį 2005-06-07 Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo Nr. X-233 4 str. nekilnojamojo turto įmokas moka juridiniai vienetai už turimą nekilnojamąjį turtą bei fiziniai asmenys už komercinės paskirties objektus bei žemę.

Prasidėjus ekonomikos nuosmukiui ir siekiant papildyti valstybės biudžeto pajamas ir vėl buvo pradėta diskusija apie nekilnojamojo turto mokesčio bazės praplėtimą. Atsižvelgiant į tai, kad kitose Europos Sąjungos valstybėse nekilnojamojo turto mokestį moka visi juridiniai ir fiziniai asmenys, natūralu, kad mokesčio bazės praplėtimas Lietuvoje yra neišvengiamas.

Šių metų pradžioje eurokomisarės pareigas ėjusi dabartinė Lietuvos Respublikos Prezidentė D. Grybauskaitė pareiškė, kad Vyriausybės siūlymai dėl nekilnojamojo turto mokesčio yra gerokai pavėluoti, jog jo reikėjo prieš trejus metus, kad suvaldytų nekilnojamojo turto kainų burbulą ir spekuliacijas[60].

Nors metų pradžioje buvo kalbama, kad nekilnojamojo turto mokestį turėtų mokėti tik asmenys turintys brangų turtą ir pirmasis būstas nekilnojamojo turto mokesčiu neturėtų būti apmokestintas, tačiau jau šiuo metu Lietuvos Respublikos Premjeras A. Kubilius pranešė, kad nekilnojamojo turto mokesčio įvedimas labai didelės įtakos valstybės pajamoms nepadarytų, jeigu tokį mokestį taikytų tik turtingiesiems, todėl mokestį turėtų taikyti ir vidutiniam sluoksniui ir mažiau uždirbantiems[61].

2.5. Nekilnojamojo turto sektoriaus subjektų veikla

Nors 2007 m. didžiosios piliečių dalies nuomone statybų ir nekilnojamojo turto operacijų sektoriai turėjo uždirbti itin didelius pelnus, nes nekilnojamojo turto kainos pasiekė savo aukščiausią tašką, tačiau kaip rodo statistika, būtent šiais metais minėti sektoriai buvo mažiau pelningi nei ankstesniais laikotarpiais. Svarbu tai, kad kiekvienais metais mažėja pelningai veikiančių nekilnojamojo turto sektoriaus ūkio subjektų. Didžiausiu kainų kilimo periodu itin stipriai sumažėjo nekilnojamojo turto sektoriuje tiek veikiančių, tiek pelningų įmonių skaičius (žr. 2 lentelę).

[60] Vakarų ekspresas // Vainorius. M. Sugrįžo nekilnojamojo turto mokesčio šmėkla. http://www.ve.lt/?rub=1078895039&id=1233678063&data=2009-02-04; [žiūrėta 2009 09 04]
[61] Delfi.lt // NT mokestį A.Kubilius žada 2011 metais. http://www.delfi.lt/news/economy/realestate/nt-mokesti-akubilius-zada-2011-metais.d?id=25906975; [žiūrėta 2009-11-21]

2 lentelė. **Veikiančių įmonių, pelningų įmonių skaičius ir jų uždirbama pelno arba patiriamo nuostolio dalis 2005-2008 m.**

.	Įmonių skaičius				Pelningų įmonių dalis, %				Nuostolio dalis nuo visų sektorių patirto nuostolio				Pelno dalis nuo visų sektorių uždirbto pelno			
Metai	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
Apdirbamoji gamyba	8149	7982	8151	7203	65	66	66	55	13	25	24	24	27	19	17	16
Didmeninė ir mažmeninė prekyba; variklinių transporto priemonių ir motociklų remontas	22603	22143	24460	21925	64	67	67	59	11	20	15	16	21	24	26	27
Transportas ir saugojimas	5584	5816	6462	5974	70	72	69	56	8	11	7	11	11	13	6	5
Finansinė ir draudimo veikla	1022	923	1112	844	64	66	64	58	13	3	5	5	4	6	9	9
Nekilnojamojo turto operacijos, statyba	**13411**	**14664**	**10971**	**9785**	**67**	**66**	**58**	**51**	**13**	**27**	**27**	**23**	**20**	**24**	**18**	**15**
Kita veikla	11770	10133	24964	20060	61	62	66	61	42	14	22	21	15	15	24	27
Viso	62539	61661	76120	65791	65	66	65	58	100	100	100	100	100	100	100	100

Šaltinis: sudaryta pagal Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos. VMI administruojamų nacionalinio biudžeto pajamų surinkimo apžvalga. 2006 m., 2007 m., 2008 m., 2009 m. I-III ketv.

Nekilnojamojo turto sektoriuje dirbančiųjų skaičius nuo visų dirbančiųjų skaičiaus kiekvienais metais mažėja, tačiau lyginant su kitais veiklos sektoriais didesnė darbuotojų dalis iki 2008 m. dirbo pelningose įmonėse (žr. 3 lentelę).

3 lentelė. **Įdarbintų darbuotojų dalis pagal veiklos rūšis, pelningose įmonėse dirbančių darbuotojų dalis 2005-2008 m.**

	Įdarbintų darbuotojų dalis, %				Dirba pelningose			
Metai	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
Apdirbamoji gamyba	27	28	22	23	75	76	75	60
Didmeninė ir mažmeninė prekyba; variklinių transporto priemonių ir motociklų remontas	24	26	23	25	78	82	83	70
Transportas ir saugojimas	8	9	9	10	74	83	79	57
Finansinė ir draudimo veikla	1	1	2	2	53	76	84	84
Nekilnojamojo turto operacijos, statyba	**18**	**21**	**14**	**15**	**84**	**85**	**83**	**68**
Kita veikla	22	14	29	24	52	77	74	70
Viso	100	100	100	100	72	80	78	66

Šaltinis: sudaryta pagal Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos. VMI administruojamų nacionalinio biudžeto pajamų surinkimo apžvalga. 2006 m., 2007 m., 2008 m., 2009 m. I-III ketv.

Gerėjant ekonominėms sąlygoms Lietuvoje palaipsniui kilo ir darbo užmokestis, kuris nuo 2005 m. vidutiniškai padidėjo apie 80 proc. Tačiau statistiškai, nekilnojamojo turto sektoriuje darbo užmokestis buvo artimas šalies vidurkiui ir tokio spartaus augimo, kaip kituose sektoriuose, nebuvo. Būtent šio sektoriaus vidutinio darbo užmokesčio augimas buvo pats mažiausias, nors didžioji dalis gyventojų dar prieš porą metų būtų teigę, kad nekilnojamojo turto sektoriaus įmonėse darbo užmokestis turėtų stipriai pralenkti šalies vidurkį (žr. 4 lentelę).

4 lentelė. **Vidutinis darbo užmokestis pagal veiklos sektorius 2005-2009 m. I pusm.**

Metai	2005	2006	2007	2008	2009 m. I pusm.
Finansinė ir draudimo veikla	2242	2711	3052	3539	4152
Nekilnojamojo turto operacijos, statyba	**1166**	**1399**	**1546**	**1717**	**1602**
Apdirbamoji gamyba	1037	1222	1500	1762	1913
Transportas ir saugojimas	1157	1305	1427	1687	1843
Didmeninė ir mažmeninė prekyba; variklinių transporto priemonių ir motociklų remontas	923	1105	1378	1597	1709
Šalies vidurkis	1083	1274	1525	1787	1967

Šaltinis: sudaryta pagal Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos. VMI administruojamų nacionalinio biudžeto pajamų surinkimo apžvalga. 2006 m., 2007 m., 2008 m., 2009 m. I-III ketv.

Akivaizdu, jog didmeninė ir mažmeninė prekyba generuoja didžiausią nacionalinio biudžeto pajamų dalį, tuo tarpu iš nekilnojamojo turto sektoriaus į nacionalinį biudžetą įplaukiančios pajamos santykinai mažėjo (žr. 5 lentelę). Nors abi veiklos šakos yra stipriai įtakojamos gyventojų perkamosios galios ir vartojimo, tačiau šių šakų rezultatai priešingi. Net didėjant nekilnojamojo turto sandorių skaičiui ir aktyvėjant nekilnojamojo turto sektoriaus veiklai, mokesčių prasme išreikštas rezultatas nėra teigiamas. Kitaip tariant galima daryti išvadą, kad veikla statistiškai nebuvo itin pelninga, nebuvo sukurtos geriau apmokamos darbo vietos.

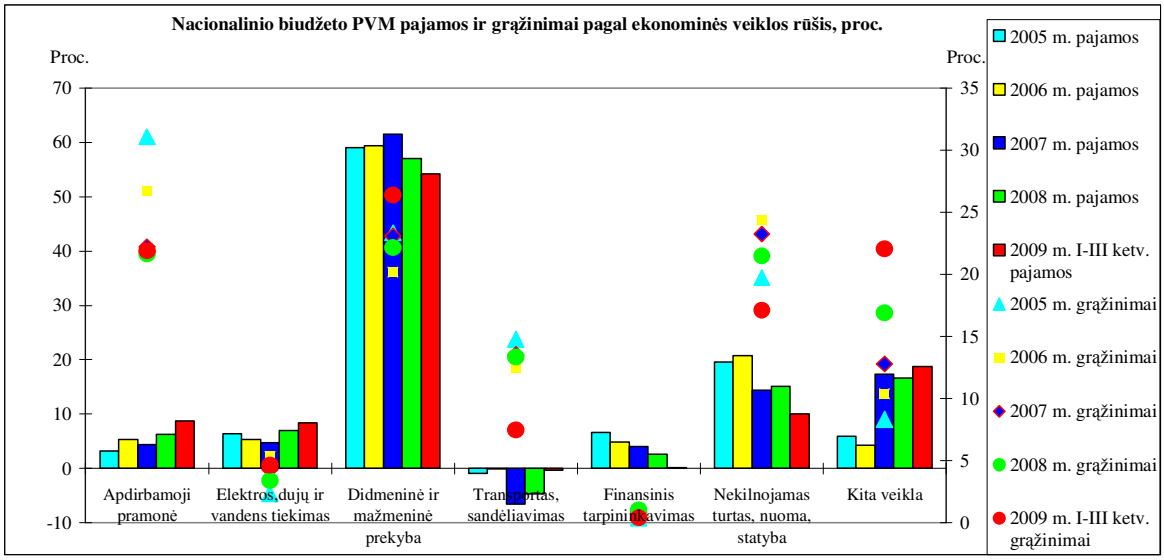
5 lentelė. **Nacionalinio biudžeto pajamos pagal veiklos rūšis, proc.**

Metai	2005	2006	2007	2008	2009
Apdirbamoji gamyba	20.3	20.3	3.7	3.8	5
Nekilnojamojo turto operacijos, statyba	**14.8**	**17**	**14.4**	**14**	**7.8**
Didmeninė ir mažmeninė prekyba; variklinių transporto priemonių ir motociklų remontas	30.9	32.8	36	35.1	36.8
Transportas ir saugojimas	6.4	5.4	1	0.9	0.9
Finansinė ir draudimo veikla	4	3.8	3.9	3.7	4.6
Kita	23.6	20.7	41	42.5	44.9

Šaltinis: sudaryta pagal Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos. VMI administruojamų nacionalinio biudžeto pajamų surinkimo apžvalga. 2006 m., 2009 m. I-III ketv.

Kaip jau buvo minėta, nekilnojamojo turto sektoriaus įmonės pasinaudodamos LR PVM įstatymo nuostatomis turėjo galimybę susigrąžinti iš valstybės biudžeto PVM ir taip dalinai finansuoti savo veiklą. Akivaizdu, jog piko metu nekilnojamojo turto sektoriaus įmonėms grąžinamo PVM dalis siekė 21-24 proc. visų PVM grąžinimų ir tik 2009 m. I-III ketv. grąžinimų dalis šiam sektoriui sumažėjo (žr. 8 pav.).

Nors nekilnojamojo turto sektoriaus veikla numanomai turėjo būti pelninga, tačiau kiekvienais metais sumokamo PVM dalis nuo visų nacionalinio biudžeto PVM pajamų mažėjo. Kitaip tariant, nekilnojamojo turto sektorius visu laikotarpiu dalinai buvo finansuojamas iš valstybės biudžeto, t. y. per PVM grąžinimus (žr. 8 pav.).



Šaltinis: sudaryta pagal Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos. VMI administruojamų nacionalinio biudžeto pajamų surinkimo apžvalga. 2006 m., 2007 m., 2008 m., 2009 m. I-III ketv.

8 pav. **Nacionalinio biudžeto PVM pajamos ir grąžinimai pagal ekonominės veiklos rūšis, proc.**

Apibendrinant galima teigti, kad nekilnojamojo turto sektoriaus įmonių veiklos rezultatai neatitinka pozicijos, kad šio sektoriaus veikla buvo itin pelninga. Ne paslaptis, kad šioje veiklos sferoje buvo itin paplitęs neapskaitytas darbo užmokestis, pajamų slėpimas bei fiktyvių sąnaudų įforminimas siekiant išvengti prievolių mokėti mokesčius į valstybės biudžetą, ką atspindi ir aptarti nekilnojamojo turto sektoriaus įmonių veiklos rezultatai.

2.6. Tiesioginės užsienio investicijos į nekilnojamojo turto sektorių Lietuvoje

Tiesioginės užsienio investicijos itin svarbios šalies ūkiui, nes jų pagalba yra įtvirtinami nauji verslo ryšiai, pritraukiamas reikalingas kapitalas, sukuriamos naujos darbo vietos, keliama darbuotojų kvalifikacija, taikomos naujos technologijos ir pan., kas padeda didinti šalies konkurencingumą.

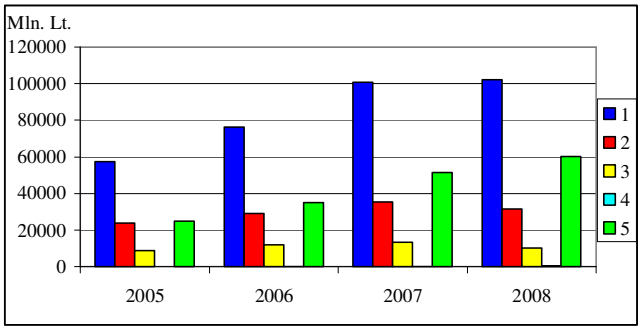
Užsienio investicijos Lietuvoje palaipsniui augo, tačiau lyginant su kitomis Europos Sąjungos šalimis, tiesioginių investicijų santykis su bendruoju vidaus produktu 2008 m. pradžioje tesiekė 36,2 proc., tuo tarpu kaimyninės šalys pritraukė daugiau tiesioginių užsienio investicijų[62].

Nors užsienio investicijos palaipsniui auga, tačiau tiesioginės užsienio investicijos Lietuvoje jau 2008 m. pradėjo mažėti (žr. 9 pav.)

[62] Lietuvos statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės. Tiesioginės užsienio investicijos Lietuvoje (2009 m. katalogas). http://www.stat.gov.lt/lt/catalog/pages_list/?id=1563; p. 42 [žiūrėta 2009-11-04]

Užsienio investicijos Lietuvoje, Mln. Lt.

Metai	Užsienio investicijos	Tiesioginės užsienio investicijos	Portfelinės investicijos	Išvestinės finansinės priemonės	Kitos investicijos
	1	2	3	4	5
2008	102.217	31.485	10.115	322	60.294
2007	100.612	35.504	13.448	97	51.564
2006	76.101	28.925	12.027	79	35.071
2005	57.381	23.896	8.677	12	24.796



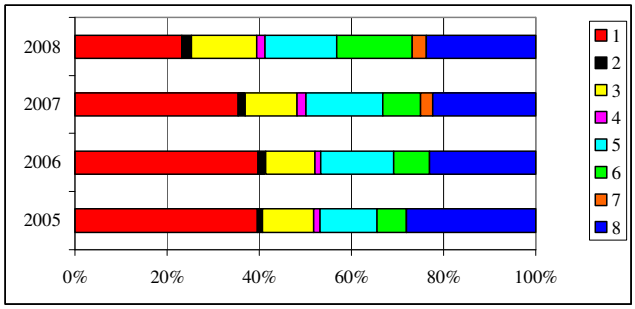
Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės. Tiesioginės užsienio investicijos Lietuvoje (2009 m. katalogas).

9 pav. **Užsienio investicijos Lietuvoje**

Didžiausias tiesiogines užsienio investicijas pritraukia apdirbamoji gamyba, nekilnojamojo turto sektorius, finansinis tarpininkavimas, didmeninė ir mažmeninė prekyba, tačiau statybos sektorių tiesioginės užsienio investicijos aplenkia. Praėjusiais metais itin padidėjo tiesioginių užsienio investicijų kiekis į nekilnojamojo turto sektorių, jau pora metų didėja privataus nekilnojamojo turto įsigijimas (žr. 10 pav.)

Tiesioginės užsienio investicijos pagal veiklos rūšį, Mln. Lt.

	Metai	2005	2006	2007	2008
1	Apdirbamoji gamyba	9.458	11.510	12.587	7.326
2	Statyba	283	475	549	632
3	Didmeninė ir mažmeninė prekyba	2.637	3.085	3.981	4.449
4	Transportas, sandėliavimas	342	335	682	569
5	Finansinis tarpininkavimas	2.944	4.604	5.946	4.927
6	Nekilnojamasis turtas, nuoma	1.525	2.265	2.901	5.137
7	Privataus nekilnojamojo turto įsigijimas	6	6	898	960
8	Kita	6.701	6.644	7.961	7.484



Šaltinis: sudaryta pagal Lietuvos statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės. Tiesioginės užsienio investicijos metų pradžioje. Požymiai: šalis investuotoja, ekonominės veiklos rūšis. (2005-2008 m.).

10 pav. **Tiesioginės užsienio investicijos pagal veiklos rūšį, Mln. Lt, proc.**

Didžiausia tiesioginių investicijų dalis šiuo metu į statybos sektorių pasiekia iš Estijos, Norvegijos, Suomijos ir Vokietijos. Privataus nekilnojamojo turto daugiausiai Lietuvoje yra įsigiję asmenys iš Rusijos Federacijos, Jungtinių Amerikos Valstijų, Jungtinės Karalystės, Latvijos[63].

Tiesioginių užsienio investicijų pritraukimas yra sąlygotas ir vykdomos politikos. Nors akcentuojama, kad svarbiausia yra sudaryti tinkamas sąlygas mokesčių ir įmonių steigimo paprastumo prasme, tačiau verslo administravimo paprastumas įtakoja tiesioginių užsienių investicijų pritraukimą. Lietuva yra įvardijama kaip viena iš labiausiai korumpuotų, itin biurokratiškų valstybių. Nemaža dalis užsienio investuotojų atsisako ketinimų investuoti į Lietuvos Respublikos rinką dėl ilgo leidimų, licencijų gavimo proceso, painios privalomų ataskaitų teikimo ir mokesčių sistemos, įvairiausių biurokratinių trikdžių tvirtinant projektus ir pan.

[63] Lietuvos statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės. Tiesioginės užsienio investicijos metų pradžioje. Požymiai: šalis investuotoja, ekonominės veiklos rūšis. (2005-2008 m.). http://db1.stat.gov.lt/statbank/default.asp?w=1229; [žiūrėta 2009-08-28]

3. LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO SANDORIŲ FINANSAVIMO SISTEMOS TYRIMAS

3.1. Tyrimo eiga

Norint išsiaiškinti gyventojų nuomonę apie šiuo metu Lietuvoje egzistuojančią nekilnojamojo turto sandorių finansavimo sistemą atliktas minėtos sistemos tyrimas. Tyrimu siekta nustatyti, kaip gyventojai vertina dabartinę nekilnojamojo turto sandorių finansavimo sistemą, koks yra jų požiūris į tam tikrus finansavimo aspektus.

Anketinis tyrimas atliktas naudojantis interneto svetainės www.publika.lt teikiamomis paslaugomis.

Tyrimo uždaviniai:

- Atlikti tyrimą, kuris padėtų nustatyti tiriamųjų nuomonę apie dabartinę Lietuvos nekilnojamojo turto sandorių finansavimo sistemą;
- Nustatyti, priimtiniausius nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltinius;
- Atskleisti Lietuvos piliečių nuomonę apie tam tikrus nekilnojamojo turto sandorių finansavimo aspektus.

Tyrimo objektas – nekilnojamojo turto sandorių finansavimo sistema Lietuvoje.

Iškeltos hipotezės:

- Lietuvos gyventojai mano, kad nekilnojamojo turto sandoriai turėtų būtų finansuojami neskolintomis lėšomis;
- Lietuvos gyventojai teigia, kad nekilnojamojo turto kainos atitinka turto vertę;
- Lietuvos gyventojai mano, kad bankai, nekilnojamojo turto sektoriaus įmonės ir pasaulinė finansų krizė sukėlė nekilnojamojo turto sektoriaus nuosmukį Lietuvoje;
- Gyventojai nepalankiai vertina bankų vykdomą politiką;
- Gyventojai mano, kad palūkanų normos VILIBOR dydis yra kartelinis bankų susitarimas;
- Lietuvos gyventojai teigia, kad valstybės vykdoma politika nekilnojamojo turto sektoriaus neįtakoja;
- Šiuo metu nekilnojamas turtas yra itin patraukli investicija;
- Nekilnojamojo turto mokestį turėtų mokėti asmenys, turintys brangų turtą;
- Valstybės vykdoma senų pastatų modernizacijos programa neatitinka gyventojų poreikių ir turėtų būtį finansuojama valstybės lėšomis;
- Valstybė turėtų remti asmenis ir namų ūkius, kurie neturi nuosavo nekilnojamojo turto, didžiąja dalimi finansuodama turto statybą arba įsigijimą.

- Nekilnojamojo turto sandorių finansavimo sistemos vertinimas priklauso nuo asmens amžiaus, lyties, jo išsilavinimo, profesijos bei pajamų, taip pat ar asmuo turi būsto paskolą.

Klausimyno sudarymo principai:

Anketinis tyrimas atliktas naudojant 15 klausimų klausimyną (žr. 1 priedą). Apklaustieji buvo prašomi nurodyti jų lytį, amžių, išsilavinimą, užimtumą, pajamas, taip pat atsakyti į klausimus susijusius su Lietuvos nekilnojamojo turto sandorių finansavimo sistema.

Anketoje pateikti uždari klausimai, kuriais siekta sužinoti tiriamųjų nuomonę pateiktais klausimais, nurodyti su nekilnojamojo turto sandorių finansavimu susiję teiginiai.

Tiriamųjų atranka:

Naudojant netikimybinės atrankos parankiosios atrankos principą (imtis gaunama tada, kai apklausiami arčiausiai esantys ir lengviausiai prieinami populiacijos elementai)[64] atrinkti tyrimo respondentai. Imčiai atrinkti naudotas minėtas principas, nes netikimybinės atrankos principu sudaromos imties tiek laiko, tiek materialieji kaštai, atsižvelgiant į populiacijos dydį, yra kur kas mažesni nei tikimybinės. Kartu netikimybinės atrankos principu sudarytos imties tikėtinas anketų grįžtamumas yra kur kas didesnis, nei tikimybinės atrankos atveju. Taigi, naudojant netikimybinės atrankos principą yra didesnė tikimybė surinkti reikiamą anketų skaičių, kad imtis būtų reprezentatyvi, tyrimo rezultatai patikimi.

Imtis apskaičiuota naudojant http://www.rogerwimmer.com/mmr/samplesizecalculator.htm tinklapyje pateiktą imties skaičiuoklę. Skaičiuojant imtį pasirinktas 95 proc. pasikliovimo lygmuo, 5 proc. pasikliautinasis intervalas, 3 mln. populiacija. Imties skaičiuoklės apskaičiuota imtis yra 384.

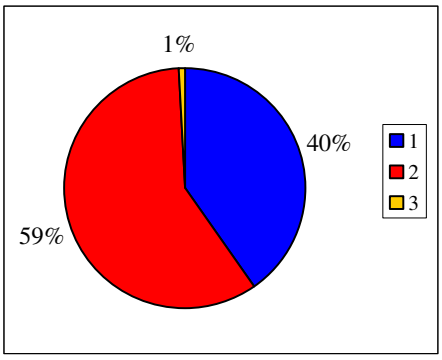
Anketos nuoroda, kuri buvo patalpinta interneto svetainėje www.publika.lt, platinta elektroniniu paštu. Kaip nurodoma interneto svetainėje www.publika.lt, anketa peržiūrėta 768 kartus, anketą užpildė 400 respondentų, taigi anketą užpildė 52 proc. visų anketą peržiūrėjusių asmenų.

3.2. Tiriamųjų aprašymas

Tyrimo metu apklausta daugiau moterų nei vyrų, tik trys respondentai (1 proc.) anketose savo lyties nenurodė (žr. 11 pav.).

[64] Čekanavičius V., Murauskas G. Statistika ir jos taikymai I dalis. – Vilnius: TEV, 2000. – 240 psl.

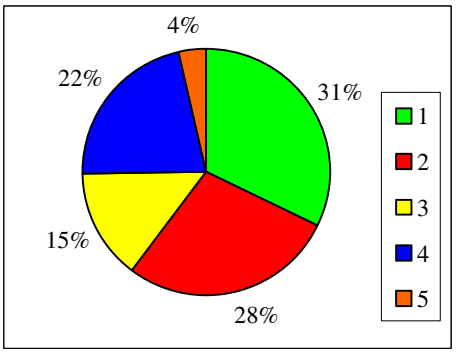
Respondentų lytis	Dažnis
1 Vyras	161
2 Moteris	236
3 Neatsakė	3
Bendroji suma	400



11 pav. **Respondentų lytis**

Atliekant anketavimą respondentų amžius suskaidytas į penkias amžiaus grupes. Didžioji apklaustųjų dalis yra 18-35 m. amžiaus, tuo tarpu mažiausiai apklausta 55 m. ir vyresnių respondentų (žr. 12 pav.).

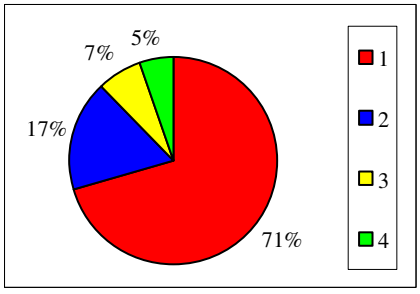
Respondentų amžius	Dažnis
1 18-25 m.	129
2 26-35 m.	112
3 36-45 m.	58
4 46-55 m.	86
5 56 m. ir vyresnis (-ė)	15
Bendroji suma	400



12 pav. **Respondentų amžius**

Net 71 proc. respondentų anketose nurodė, jog jie turi aukštąjį išsilavinimą, tuo tarpu apklaustųjų dalis, turinčių vidurinį arba nebaigtą vidurinį išsilavinimą, visame respondentų skaičiuje yra pati mažiausia (žr. 13 pav.).

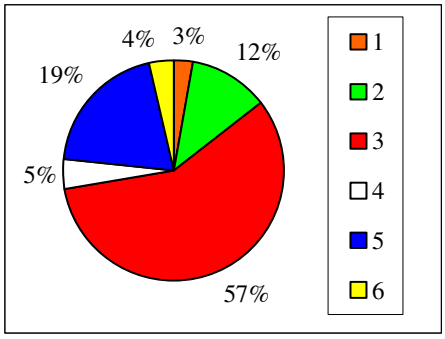
Respondentų išsilavinimas	Dažnis
1 Aukštasis	282
2 Nebaigtas aukštasis	69
3 Profesinis arba aukštesnysis	28
4 Vidurinis arba nebaigtas vidurinis	21
Bendroji suma	400



13 pav. **Respondentų išsilavinimas**

Didžiąją dalį respondentų sudaro vadybininkai, tarnautojai ir specialistai, penktadalis apklaustųjų yra studentai, tuo tarpu mažiausia apklausta aukštesniosios ir aukščiausios grandies vadovų, darbininkų ir bedarbių (žr. 14 pav.).

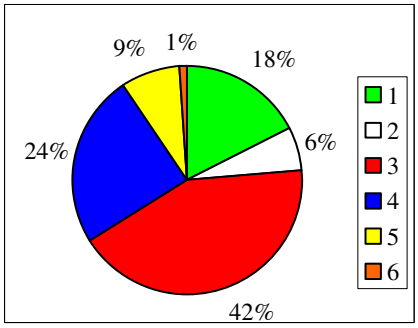
	Respondentų užsiėmimas	Dažnis
1	Aukštesniosios arba aukščiausios grandies vadovas	11
2	Viduriniosios grandies vadovas	47
3	Vadybininkas, tarnautojas, specialistas	231
4	Darbininkas	18
5	Studentas	78
6	Bedarbis	15
	Bendroji suma	400



14 pav. **Respondentų užsiėmimas**

Šiek tiek daugiau nei 40 proc. tiriamųjų nurodė uždirbantys 1001-2000 Lt pajamų atskaičius mokesčius, 2001-3000 Lt pajamas uždirba vos ketvirtadalis apklaustųjų, beveik penktadalio respondentų pajamos neviršija 700 Lt atskaičius mokesčius (žr. 15 pav.).

	Respondentų pajamos	Dažnis
1	iki 700 Lt	70
2	701-1000 Lt	24
3	1001-2000 Lt	170
4	2001-3000 Lt	98
5	3001 Lt ir daugiau	34
6	Neatsakė	4
	Bendroji suma	400



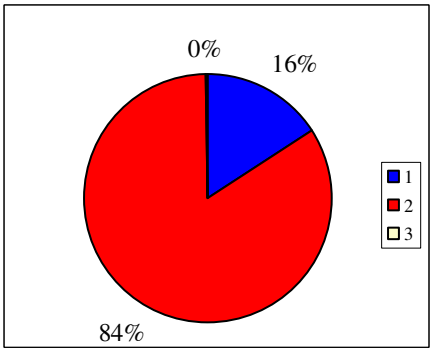
15 pav. **Respondentų pajamos**

3.3. Tyrimo rezultatai

Respondentai paėmę paskolas nekilnojamajam turtui įsigyti ar statyti

Nors didžioji dalis tiriamųjų nurodė, jog šiuo metu nėra paėmę paskolos nekilnojamajam turtui įsigyti ar statyti, tačiau net 16 proc. apklaustųjų yra įsiskolinę bankams (žr. 16 pav.).

	Respondentai yra paėmę paskolą NT įsigyti ar statyti	Dažnis
1	Taip	63
2	Ne	336
3	Neatsakė	1
	Bendroji suma	400



16 pav. **Respondentai yra paėmę paskolą nekilnojamajam turtui įsigyti ar statyti**

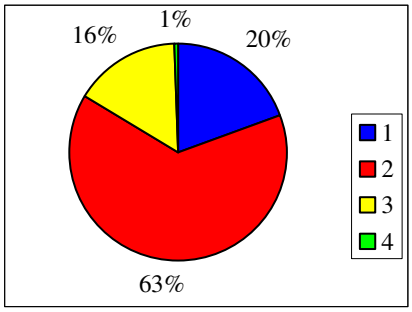
Kalbant apie tiriamųjų demografines charakteristikas galima teigti, jog dažniausiai skolininkai turi aukštąjį išsilavinimą, dirba vadovaujantį darbą, yra 25-45 m. amžiaus, mėnesio pajamos viršija

2000 Lt atskaičius mokesčius. Vyrai yra dažniau paėmę paskolą nekilnojamajam turtui pirkti ar statyti nei moterys (žr. 2 priedą).

Respondentai esant galimybei šiuo metu imtų paskolą nekilnojamajam turtui įsigyti ar statyti

Apklaustųjų dalis, kuri nurodė, jog šiuo metu esant galimybei imtų paskolą nekilnojamajam turtui pirkti ar statyti, yra šiek tiek didesnė, nei tiriamųjų dalis, kurie šiuo metu tokias paskolas jau turi (žr. 17 pav.). Šiek tiek mažiau nei šeštadalis respondentų šiuo klausimu nėra apsisprendę.

	Respondentai šiuo metu imtų paskolą NT įsigyti ar statyti	Dažnis
1	Taip	78
2	Ne	256
3	Nežino	64
4	Neatsakė	2
	Bendroji suma	400



17 pav. **Respondentai šiuo metu imtų paskolą nekilnojamajam turtui įsigyti ar statyti**

Nors didesnė dalis apklaustųjų turinčių paskolą nei neturinčių tvirtina, jog ir šiuo metu imtų paskolą nekilnojamajam turtui įsigyti arba statyti, tačiau beveik penktadalis neturinčių būsto paskolų tokia galimybe pasinaudotų (žr. 2 priedą). Vadinasi, būsto paskolų poreikis nėra išnykęs, itin didelio priešiškumo skolintoms lėšoms nėra.

Neatsižvelgiant į tai, ar respondentas yra šiuo metu paėmęs paskolą nekilnojamajam turtui įsigyti ar statyti, būsto paskolų poreikis šiek tiek didesnis tarp apklaustųjų, kurie šiuo metu uždirba daugiau nei 3000 Lt atskaičius mokesčius, yra jaunesnio amžiaus (18-35 m.), vyrai taip pat yra labiau linkę imti paskolą nei moterys. Plačiąja prasme bedarbiai yra labiau linkę imti būsto paskolą nei dirbantieji, taip pat asmenys, turintys aukštesnįjį arba profesinį išsilavinimą, išreiškė mažesnį būsto paskolų poreikį nei likusieji (žr. 2 priedą).

Įvertinus tai, ar tiriamieji šiuo metu turi būsto paskolą, galima teigti, jog kuo aukštesnės pajamos, tuo paskolą paėmęs respondentas būtų labiau linkęs ir šiuo metu ją imti, analogiškai mažėjant pajamoms daugėja dvejojančių dėl savo apsisprendimo. Aukštas pajamas (daugiau nei 3000 Lt) uždirbantys neturintys būsto paskolų asmenys yra labiau linkę šiuo metu įsipareigoti bankams, tuo tarpu likusiųjų poreikiai yra beveik analogiški (žr. 2 priedą). Taigi, šiuo metu turintys būsto paskolą asmenys realiau ir kritiškiau įvertina savo finansines galimybes dengti įsipareigojimus bankams nei tie, kurie paskolų neturi.

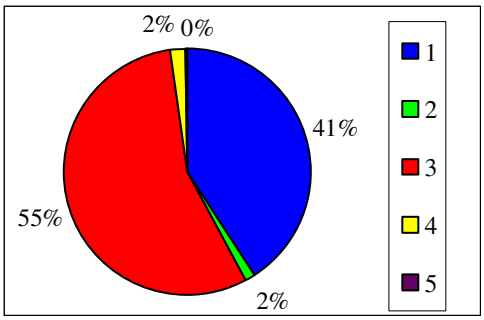
Visais atvejais paėmę paskolas asmenys yra labiau linkę nežinoti, ar šiuo metu ryžtųsi imti paskolą nekilnojamajam turtui įsigyti ar statyti. Darbininkai ir viduriniosios grandies vadovai, paėmę būsto paskolą, šiuo metu yra stipriai tvirtesni dėl savo apsisprendimo nei neturintys įsipareigojimų,

taip pat ir aukštesnį nei vidurinis išsilavinimas turintys asmenys. Vertinant pagal amžių, asmenys iki 25 m. ir turintys įsipareigojimų bankams tvirčiausiai jaučiasi dėl savo sprendimo, tuo tarpu vyresni būtų mažiau linkę skolintis. Nors 26-35 m. amžiaus grupėje paėmusių paskolas respondentų dalis, kurie ir šiuo metu prisiimtų analogiškus įsipareigojimus, yra mažiausia, tačiau neturinčių būsto paskolų – didžiausia (žr. 2 priedą).

Respondentų nurodytas pagrindinis nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltinis

Nors manančių, kad paskolos šiuo metu yra pagrindinis nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltinis yra šiek tiek daugiau nei pusė, tačiau didelė dalis apklaustųjų nurodė, jog būtent asmeninės lėšos šiai dienai yra dažniausiai naudojamos nekilnojamajam turtui įsigyti ar statyti (žr. 18 pav.). Toks požiūris didele dalimi sietinas su dabartine bankų politika drastiškai mažinti išduodamų paskolų skaičių, tuo tarpu kritusios nekilnojamojo turto kainos asmenis skatina panaudoti turimus neskolintus piniginius išteklius nekilnojamojo turto įsigijimui arba statybai.

Respondentų nurodytas pagrindinis nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltinis	Dažnis
1 Asmeninės lėšos	163
2 Valstybės parama	6
3 Paskolos	222
4 Kita	8
5 Neatsakė	1
Bendroji suma	400



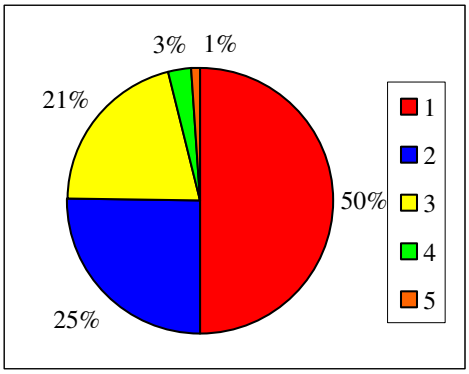
18 pav. **Respondentų nurodytas pagrindinis nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltinis**

Atsižvelgiant į tiriamųjų demografines savybes, galima tvirtinti, jog kuo vyresnis respondentas, tuo labiau linkęs manyti, jog šiuo metu labiau dominuoja asmeninių lėšų naudojimas minėtiems sandoriams finansuoti, vyrai taip pat dažniau rinkosi konservatyvesnį finansavimo šaltinį nei moterys. Studentai bei darbininkai buvo labiau linkę manyti, jog paskolos šiuo metu yra mažiau populiarios nei asmeninės lėšos nekilnojamojo turto sandoriams finansuoti. Respondentų pozicija atsižvelgiant į dabartinius jų įsipareigojimus bankams beveik nesiskyrė, tačiau tik asmenys, neturintys būsto paskolų nurodė, jog šiuo metu valstybės parama yra dažniausiai naudojama minėtiems sandoriams finansuoti ir nurodė kitus finansavimo šaltinius. Pusė pasirinkusiųjų kitus finansavimo šaltinius nurodė, jog šiuo metu yra naudojamos tiek skolintos, tiek asmeninės lėšos nekilnojamojo turto sandoriams finansuoti, ketvirtadalis – šeimos, draugų parama (žr. 3 priedą).

Respondentų nuomone pagrindiniu nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltiniu turintis būti finansavimo šaltinis

Priešingai nei esamos situacijos vertinimas tiriamųjų nuomone paskolos neturėtų būti pagrindinis nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltinis. Svarbu tai, jog apklaustųjų požiūriu valstybė turėtų ženkliai prisidėti prie minėtų sandorių finansavimo (žr. 19 pav.).

	Respondentų nuomone pagrindiniu nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltiniu turintis būti finansavimo šaltinis	Dažnis
1	Asmeninės lėšos	200
2	Paskolos	101
3	Valstybės parama	83
4	Kita	12
5	Neatsakė	4
	Bendroji suma	400



19 pav. **Respondentų nuomone pagrindiniu nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltiniu turintis būti finansavimo šaltinis**

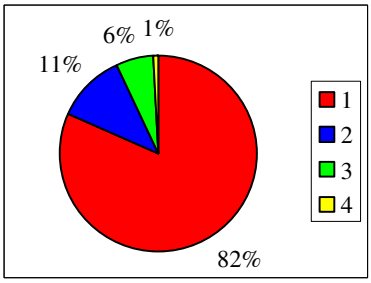
Atsižvelgiant į apklaustųjų pajamas galima išskirti tendenciją, jog kuo daugiau respondentas uždirba, tuo labiau yra įsitikinęs, jog asmenys nekilnojamojo turto sandorius turėtų finansuoti skolintomis lėšomis, tuo tarpu kuo mažesnės pajamos, tuo dažniau nurodo asmenines lėšas bei valstybės paramą. Vadinasi mažesnes pajamas uždirbantys asmenys norėtų kuo mažiau įsiskolinti bankams ir būti remiami valstybės. Analogiškai kuo jaunesnis respondentas, tuo labiau linkęs manyti, jog įsipareigojimų bankams derėtų vengti ir sandorius finansuoti asmeninėmis lėšomis, valstybės paramos poreikį mažiausiai išreiškė 36-45 m. amžiaus grupės apklaustieji (žr. 2 priedą).

Kaip ir pirmuoju atveju, tiriamieji, pasirinkę variantą „kita“ dažniausiai nurodė, jog tiek paskolos, tiek asmeninės lėšos turėtų būti naudojamos minėtiems sandoriams finansuoti, taip pat buvo išreikšta nuomonė, jog jaunos ir daugiavaikės šeimos turėtų sulaukti valstybės paramos. Vienas respondentas siūlė valstybei pačiai statyti nekilnojamojo turto objektus ir juos parduoti už savikainą, kitaip tariant, valstybės požiūris šiuo atžvilgiu turėtų būti labiau socialistinis, nei kapitalistinis (žr. 3 priedą).

Nekilnojamojo turto kainų vertinimas

Didžioji dalis apklaustųjų mano, jog šiuo metu nekilnojamojo turto kainos neatitinka jo vertės ir vos dešimtadalio nuomone kainos yra realios (žr. 20 pav.).

	NT kainos neatitinka NT vertės	Dažnis
1	Taip	327
2	Ne	45
3	Nežinau	25
4	Neatsakė	3
	Bendroji suma	400



20 pav. **Nekilnojamojo turto kainos neatitinka nekilnojamojo turto vertės**

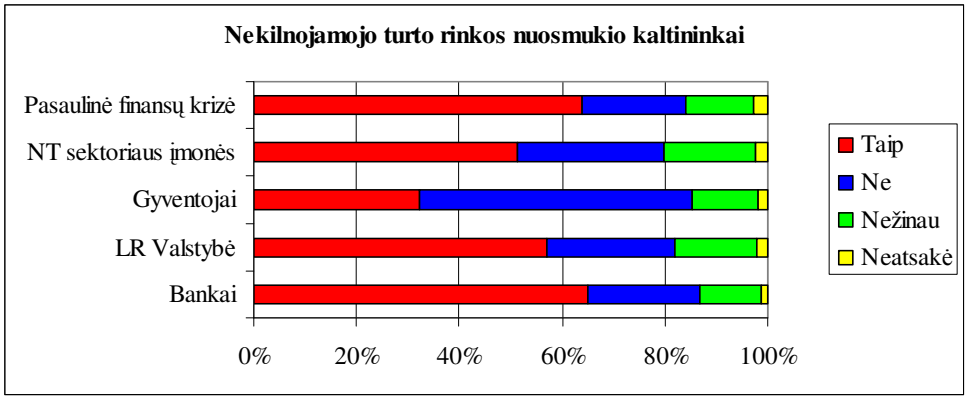
Didesnė būsto paskolas turinčių respondentų dalis mano, jog nekilnojamojo turto kainos yra realios nei tiriamųjų, kurie įsipareigojimų bankams neturi. Amžius ir užsiėmimas nėra reikšmingi respondentų nuomonei apie nekilnojamojo turto kainos ir vertės santykį (žr. 2 priedą).

Aukštąjį, profesinį arba aukštąjį išsilavinimą turintys tiriamieji labiausiai yra įsitikinę, jog nekilnojamojo turto kainos neatitinka to turto vertės, tuo tarpu vidurinį, nebaigtą vidurinį bei studijuojantys aukštąjį mokslą labiausiai yra linkę dvejoti dėl turto kainos ir vertės santykio. Aukštas pajamas ir itin mažas pajamas gaunantys asmenys taip pat yra labiausiai neapsisprendę minėtu klausimu, kartu didžiausia tokių asmenų dalis mano, jog kainos yra realios lyginant su kitomis apklaustųjų pajamų grupėmis. Vyrai taip pat labiau yra linkę manyti, jog kainos pasiekė reikiamą lygmenį bei labiau dvejoti šiuo klausimu nei moterys.

Nekilnojamojo turto sektoriaus nuosmukio kaltininkai

Tik pasirodžius ženklams apie nekilnojamojo turto rinkos nuosmukį buvo pradėtos diskusijos, kas dėl viso to kaltas. Natūralu, jog kiekviena „kaltoji“ šalis vengė atsakomybės ir stengėsi įvairiais būdais ją perkelti kitoms šalims. Nors bankai buvo kaltinami neatsakingu skolinimu, tačiau pastarieji teigė, jog nei gyventojų, nei įmonių niekas per prievartą skolintis nevertė, todėl skolininkai patys yra atsakingi už savo priimtus sprendimus. Nekilnojamojo turto vystytojai turto kainų augimą grindė sparčiai augusia paklausa ir darbų bei medžiagų brangimu, taigi atsakomybė ir vėl buvo perkeliama pirkėjams. Galiausiai buvo atsigręžta į valstybę, kuri nesiėmė jokių veiksmų, kad sustabdytų milžiniškais tempais augusias kainas ir paskolų kiekį, tačiau svarbūs šalies asmenys tvirtino, jog veikiant rinkos ekonomikos sąlygoms kišimasis į privatų verslą nėra galimas ir kaltaisiais įvardijo visus minėtus asmenis bei pasaulinę finansų krizę.

Apklaustųjų nuomone dėl nekilnojamojo turto rinkos ištikusio nuosmukio didžiausią atsakomybę turėtų prisiimti bankai, taip pat nuosmukį paskatino pasaulinė finansų krizė. Tiriamieji nurodė, jog valstybė neša didesnę atsakomybę dėl nuosmukio nei nekilnojamojo turto sektoriaus įmonės. Vos trečdalis respondentų sutiko, kad gyventojai yra patys kalti dėl nekilnojamojo turto sektoriaus nuosmukio (žr. 21 pav.).



21 pav. **Nekilnojamojo turto rinkos nuosmukio kaltininkai**

Vertinant atsakymų pasirinkimus pagal lytį galima daryti išvadą, jog moterys šiais klausimas yra labiau linkę neturėti nuomonės nei vyrai. Tiek vyrų, tiek moterų pozicija dėl galimų nekilnojamojo turto sektoriaus nuosmukio kaltininkų beveik nesiskyrė, tačiau moterys buvo labiausiai linkę užtarti gyventojus ir manyti, jog gyventojai nėra kalti dėl minėtą sektorių ištikusio nuosmukio (žr. 2 priedą).

Kalbant apie respondentų amžių galima būtų išskirti vyriausiojo amžiaus (56 m. ir daugiau) respondentus, kurie labiausiai yra neapsisprendę dėl galimų nekilnojamojo turto nuosmukio kaltininkų, jie taip pat yra labiausiai iš visų amžiaus grupių linkę kaltinti gyventojus bei labiausiai palaikyti nekilnojamojo turto sektoriaus įmones. Taip pat būtų galima išskirta tai, jog kuo tiriamieji vyresni (iki 55 m.), tuo labiau jie yra linkę kaltinti bankus ir valstybę, taip pat mažiau kaltinti gyventojus. Apklaustieji iki 45 m. yra labiau linkę atsakomybę perkelti pasaulinei finansų krizei, nei vyresni, tuo tarpu tiriamieji iki 35 m. kaltinti nekilnojamojo turto sektoriaus įmones nei vyresni.

Tiriamųjų išsilavinimas taip pat įtakojo rezultatus: kuo aukštesnis išsilavinimas, tuo respondentai buvo tvirtesni dėl savo nuomonės. Taip pat būtų galima išskirti tai, jog aukštesnį išsilavinimą turintys asmenys buvo labiau linkę atsakomybę perkelti ne tik bankams, gyventojams ir įmonėms, tačiau ir valstybei, tuo pačiu mažiau kaltinti pasaulinę finansų krizę (žr. 2 priedą).

Aukštesniosios arba aukščiausiosios grandies vadovai labiausiai buvo linkę dėl susiklosčiusių nekilnojamojo turto sektoriaus nuosmukio kaltinti gyventojus ir nekilnojamojo turto sektoriaus įmones, o mažiausiai – bankus, valstybę bei pasaulinę finansų krizę. Daugeliu atvejų bedarbių ir viduriniosios grandies vadovų pozicija sutapo – jie labiausiai buvo linkę kaltinti bankus, valstybę, o dėl pasaulinės finansų krizės nenukrypti nuo bendrosios nuomonės. Studentų, vadybininkų, specialistų ir tarnautojų pozicija didžiąja dalimi visais atvejais buvo artima bendram vertinimui (žr. 2 priedą).

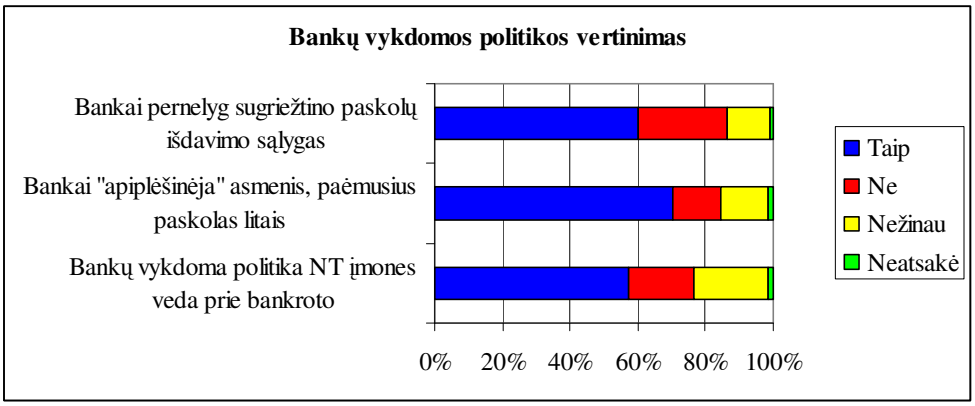
Didžiausias pajamas uždirbantys respondentai labiausiai buvo linkę manyti, jog nekilnojamojo turto krizės nuosmukio kaltininkai yra gyventojai ir pasaulinė finansų krizė, mažiau kaltinti bankus ir valstybę nei likusieji. Mažesnes pajamas uždirbantys apklaustieji labiausiai išreiškė nepritarimą teiginiui, jog dėl nekilnojamojo turto sektoriaus nuosmukio yra kalti gyventojai, kitais atvejais pozicija nuo bendrojo vidurkio ne itin skyrėsi. Respondentai uždirbantys aukštesnes pajamas buvo linkę turėti tvirtesnę nuomonę nei mažesnes pajamas gaunantys apklaustieji (žr. 2 priedą).

Turinčiųjų būsto paskolą nuomonė dėl pagrindinių nekilnojamojo turto sektoriaus nuosmukio kaltininkų šiek tiek skyrėsi nei neturinčių įsipareigojimų bankams. Turintieji paskolas buvo tvirtesni dėl savo nuomonės nei neturintieji paskolų, taip pat buvo labiau linkę kaltinti bankus ir patys neprisiimti atsakomybės nei neįsiskolinę respondentai (žr. 2 priedą).

Bankų vykdomos politikos vertinimas

Prasidėjus nekilnojamojo turto sektoriaus nuosmukiui bankai itin greitai pakeitė veiklos vykdymo politiką. Vieni tai vertino kaip natūralią reakciją į rinkos pokyčius, kiti bankus kaltino tyčiniais veiksmais siekiant perimti fizinių ir juridinių asmenų turtą.

Respondentai labiausiai buvo linkę tvirtinti, jog bankai „apiplėšinėja“ asmenis, paėmusius paskolas litais, didesnioji dalis tvirtino, jog bankai pernelyg sugriežtino paskolų išdavimo sąlygas ir kad bankų vykdoma politika veda įmones prie bankroto (žr. 22 pav.).



22 pav. **Bankų vykdomos politikos vertinimas**

Moterys labiau nei vyrai buvo linkę sutikti su teiginiais, jog bankų vykdoma politika veda įmones prie bankroto ir, kad bankai „apiplėšinėja“ asmenis, paėmusius paskolas litais. Atsižvelgiant į respondentų amžių galima teigti, kad vyresni tiriamieji buvo labiau linkę sutikti su tuo, kad bankai „apiplėšinėja“ asmenis, paėmusius paskolas litais, kad bankai pernelyg sugriežtino paskolų išdavimo sąlygas (žr. 2 priedą).

Kalbant apie respondentų išsilavinimą kartojasi jau anksčiau aptarta situacija – kuo respondentai labiau išsilavinę, tuo yra tvirtesni dėl savo nuomonės. Taip pat galima išskirti tai, jog kuo labiau išsilavinęs respondentas, tuo jis labiau sutinka su teiginiu, jog bankų vykdoma politika veda nekilnojamojo turto sektoriaus įmones prie bankroto. Atsižvelgiant į respondentų užsiėmimą galima teigti, kad kuo apklaustasis užima aukštesnes pareigas, tuo labiau jis yra linkęs sutikti su minėtais teiginiais. Mažėjant apklaustųjų pajamoms mažėja ir jų pozicijos tvirtumas (žr. 2 priedą).

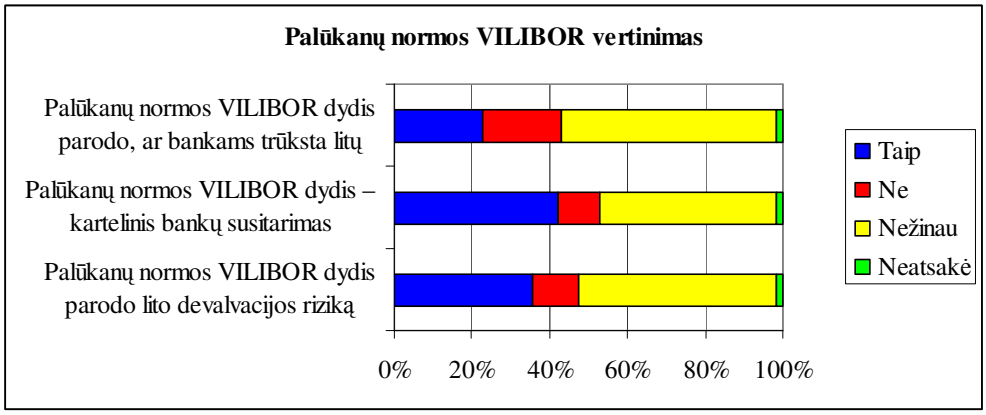
Kaip ir prieš tai buvusių klausimų vertinimo atveju, taip ir vertinant šiuos klausimus respondentų, turinčių būsto paskolą, nuomonė skyrėsi nei neturinčių. Įsiskolinę tiriamieji buvo labiau linkę su minėtais teiginiais sutikti, o neturintys įsiskolinimų bankams – labiau nepritarti arba neturėti nuomonės šiais klausimais.

Palūkanų normos VILIBOR vertinimas

Visu nekilnojamojo turto sektoriaus augimo periodu palūkanų norma VILIBOR buvo aukštesnė nei palūkanų norma EURIBOR, tačiau niekuomet tarp šių palūkanų nebuvo tokio skirtumo, kuris buvo pradėtas fiksuoti 2008 m. pabaigoje. Tokiam palūkanų normos VILIBOR šuoliui pateisinti buvo iškelta keletas versijų.

Atlikto tyrimo metu surinkti rezultatai rodo, jog pusė respondentų nuomonės apie palūkanų normos VILIBOR pokyčius visai neturi. Didžioji dalis apklaustųjų labiausiai linkę sutikti su teiginiu, jog palūkanų normos VILIBOR dydis yra kartelinis bankų susitarimas, tuo tarpu mažiausiai priimtinas

paaiškinimas – Lietuvos Banko valdybos pirmininko R. Šarkino išreikšta nuomonė, jog palūkanų normos VILIBOR dydis parodo, ar bankams trūksta litų (žr. 23 pav.).



23 pav. **Palūkanų normos VILIBOR vertinimas**

Moterys ir šiuo atveju buvo labiau linkę neturėti nuomonės dėl palūkanų normų VILIBOR dydžio, o vyrai labiau linkę pritarti išskirtiems teiginiams. Atsižvelgiant į apklaustųjų amžių būtų galima išskirti tai, jog teiginio, kad palūkanų normos VILIBOR dydis parodo lito devalvacijos riziką, daugiausia šalininkų yra tarp 26-45 m. amžiaus respondentų. Tuo tarpu vyresni respondentai buvo labiau linkę pritarti teiginiui, kad palūkanų normos VILIBOR dydis yra kartelinis bankų susitarimas, nei jaunesni apklaustieji. Lietuvos Banko valdybos pirmininko R. Šarkino išreikštą poziciją labiausiai palaiko 55 m. ir vyresni tiriamieji (žr. 2 priedą).

Išsilavinę respondentai buvo linkę labiau pritarti visiems teiginiams nei mažiau išsilavinę apklaustieji. Tiriamieji, turintys mažesnį išsilavinimą, taip pat dažniau neturėjo nuomonės minėtais klausimais. Kuo aukštesnės respondento pareigos, tuo labiau jis buvo linkęs pritarti teiginiams, kad palūkanų normos VILIBOR dydis parodo lito devalvacijos riziką ir kad šis dydis yra kartelinis bankų susitarimas, taip pat mažiau pritarti R. Šarkino pozicijai.

Aukštesnes pajamas gaunantys asmenys buvo kur kas tvirtesnės nuomonės nei gaunantys mažesnes pajamas, taigi rečiau rinkosi atsakymą „nežinau“. Taip pat aukštesnes pajamas uždirbantys tiriamieji labiau pritarė teiginiams, kad palūkanų normos VILIBOR dydis parodo lito devalvacijos riziką ir yra kartelinis bankų susitarimas, nei uždirbantys žemesnes pajamas (žr. 2 priedą).

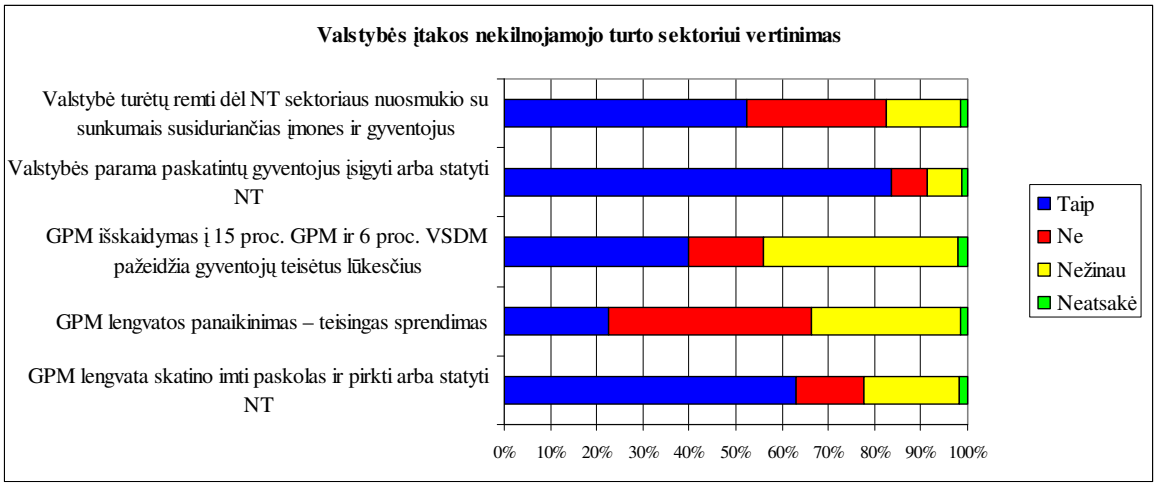
Kaip ir prieš tai buvusiais atvejais, respondentai, turintys įsipareigojimų bankams turėjo kitokią nuomonę apie minėtus teiginius. Skolininkai buvo labiau linkę sutikti su teiginiais, kad palūkanų normos VILIBOR dydis rodo lito devalvacijos riziką ir, kad tai yra bankų kartelinis susitarimas, tuo tarpu labiau nepritarė nuomonei, kad palūkanų norma VILIBOR parodo, kad bankams trūksta litų.

Valstybės įtakos nekilnojamojo turto sektoriui vertinimas

Nekilnojamojo turto sektorių kaip ir bet kurios kitos veiklos sektorių veikia Lietuvos Respublikos įgaliotų institucijų priimami sprendimai. Bene didžiausios įtakos šiam sektoriui turėjo GPM lengvatos. Didžioji respondentų dalis mano, kad GPM lengvata skatino gyventojus imti paskolas

ir įsigyti arba statyti nekilnojamąjį turtą, tuo pačiu beveik pusė apklaustųjų teigia, kad šios lengvatos panaikinimas yra neteisingas žingsnis. Nors gyventojų pajamų mokesčio išskaidymas į 15 proc. GPM ir 6 proc. VSDM yra teisingas atsižvelgiant į tai, kokia dalis GPM lėšų buvo pervedama į valstybės biudžetą, tačiau du trečdaliai apklaustųjų, kurie turėjo nuomonę šiuo klausimu, tvirtino, jog toks mokesčio išskaidymas pažeidžia gyventojų pasiėmusių paskolas nekilnojamajam turtui įsigyti ar statyti teisėtus lūkesčius (žr. 24 pav.). Šiek tiek mažiau nei pusė tiriamųjų šiuo klausimu nuomonės visai neturėjo. Toks apklaustųjų nuomonės neturėjimas arba klaidingas GPM mokesčio išskaidymo suvokimas gali būti siejamas su tuo, kad gyventojai nėra tinkamai supažindinami su mokesčių įstatymų pakeitimais ir pakeitimų priežastimis.

Apklaustųjų nuomone valstybės parama šiuo metu suaktyvintų nuosmukyje esančią nekilnojamojo turto rinką ir paskatintų gyventojus įsigyti arba statyti nekilnojamąjį turtą. Šiek tiek daugiau nei pusė respondentų mano, kad valstybė turėtų remti dėl nekilnojamojo turto sektoriaus nuosmukio su sunkumais susiduriančias įmones ir gyventojus (žr. 24 pav.). Taigi, tiriamieji išreiškė nuomonę, kad valstybė turėtų prisiimti daugiau atsakomybės dėl nekilnojamojo turto sektoriaus nuosmukio ir savo jėgomis bandytų jį palaikyti.



24 pav. **Valstybės įtakos nekilnojamojo turto sektoriui vertinimas**

Vyresnio amžiaus respondentai buvo labiau linkę pritarti visiems teiginiams nei jaunesni. Taip pat jaunesnio amžiaus apklaustieji dažniau nurodė, jog neturi nuomonės minėtais klausimais. Jauniausio amžiaus tiriamieji labiausiai buvo linkę manyti, kad valstybė turėtų remti įmones ir gyventojus, kurie šiuo metu susiduria su problemomis dėl nekilnojamojo turto sektoriaus nuosmukio. Taip pat šiam teiginiui moterys pritarė kur kas labiau nei vyrai (žr. 2 priedą).

Vertinant teiginį, kad valstybė turėtų remti gyventojus ir įmones, kurios susidūrė su sunkumais dėl nekilnojamojo turto sektoriaus nuosmukio, aukštesnio išsilavinimo tiriamieji buvo linkę labiau jam nepritarti nei žemesnio išsilavinimo. Tuo tarpu su kitais teiginiais aukštesnio išsilavinimo apklaustieji dažniau sutiko, nei asmenys, turintys žemesnį išsilavinimą. Kaip ir anksčiau buvo pastebėta, taip ir

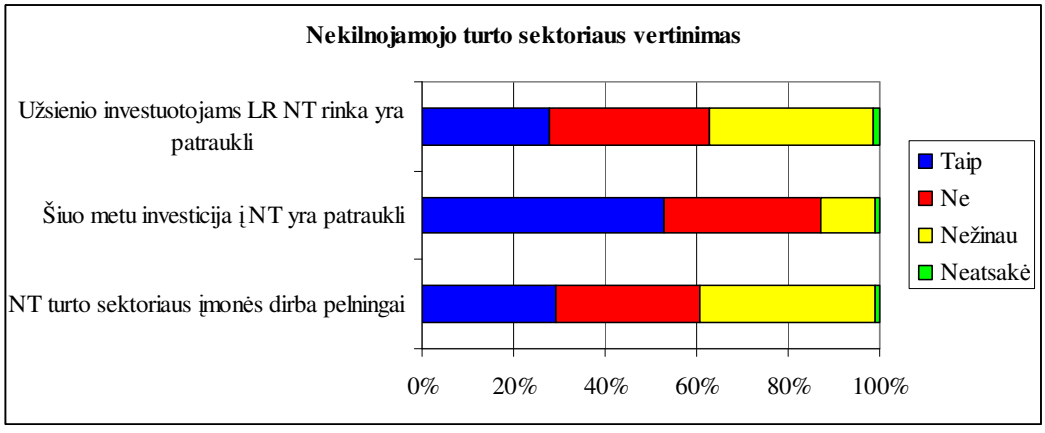
vertinant šiuos teiginius, žemesnio išsilavinimo respondentai dažniau buvo linkę neturėti savo nuomonės, nei aukštesnio išsilavinimo apklaustieji (žr. 2 priedą).

Ta pati tendencija išlieka ir lyginant respondentų atsakymus pagal jų užimamas pareigas ir uždirbamas pajamas. Žemiausias pareigas užimantys, nedirbantys ir mažesnį darbo užmokestį gaunantys asmenys buvo labiau linkę sutikti su teiginiu, kad valstybė turėtų remti gyventojus ir įmones, kurios susidūrė su sunkumais dėl nekilnojamojo turto sektoriaus nuosmukio. Ir priešingai, kitus teiginius labiau palaikė tiriamieji, uždirbantys aukštesnes pajamas ir užimantys aukštesnes pareigas. Respondentai, gaunantys mažesnes pajamas ir užimantys žemiausias pareigas arba visai nedirbantys buvo labiau linkę neturi savo nuomonės minėtais klausimais (žr. 2 priedą).

Tiriamieji, kurie šiuo metu yra paėmę būsto paskolas, labiau linkę pritarti teiginiams, kad GPM lengvata skatino imti paskolas ir GPM išskaidymas į 15 proc. GPM ir 6 proc. VSDM pažeidžia gyventojų pasiėmusių paskolas nekilnojamajam turtui įsigyti ar statyti teisėtus lūkesčius. Kartu įsiskolinę respondentai labiau nepritarė teiginiui, kad GPM lengvatos panaikinimas yra teisingas sprendimas, bei buvo mažiau linkę manyti, kad valstybė turėtų remti gyventojus ir įmones, kurios šiuo metu susiduria su problemomis dėl nekilnojamojo turto sektoriaus nuosmukio. Kaip ir prieš tai analizuotų klausimų atveju, taip ir šį kartą, respondentai, neturintys būsto paskolų, dažniau nurodė nežinantys atsakymo į pateiktus teiginius (žr. 2 priedą).

Nekilnojamojo turto sektoriaus vertinimas

Prasidėjus nekilnojamojo turto nuosmukiui vis dažniau pasigirsta raginimai investuoti į nekilnojamąjį turtą, nes kainos jau yra palankios. Tuo tarpu kiti teigia, jog kainų „dugnas“ dar neatėjo. Pusė apklaustųjų mano, jog šiuo metu investicija į nekilnojamąjį turtą yra patraukli, tačiau tik trečdalis mano, jog nekilnojamojo turto rinka yra pakankamai patraukli užsienio investuotojams, jog nekilnojamojo turto sektoriaus įmonės dirba pelningai. Apie 40 proc. respondentų visai neturi nuomonės apie Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos patrauklumą užsienio investuotojams ir minėto sektoriaus įmonių pelningumą (žr. 25 pav.).



25 pav. **Nekilnojamojo turto sektoriaus vertinimas**

Mažiau išsilavinę respondentai ir šį kartą dažniau nurodė, jog jie neturi nuomonės šiais klausimais. Tyrime dalyvavusios moterys labiau buvo linkę teigti, kad investicija į nekilnojamąjį turtą šiuo metu yra patraukli tiek Lietuvos, tiek užsienio investuotojams, nei vyrai. Tuo tarp jos dažniau manė, kad nekilnojamojo turto sektoriaus įmonės šiuo metu pelno neuždirba (žr. 2 priedą).

Žemesnes pajamas gaunantys apklaustieji dažniau manė, kad nekilnojamojo turto įmonės dirba nuostolingai ir, kad šiuo metu Lietuvos nekilnojamojo turto rinka yra patraukli užsienio investuotojams. Aukštesnes pareigas užimantys tiriamieji dažniau buvo linkę teigti, kad nekilnojamojo turto rinka užsienio investuotojams nėra patraukli arba visai neturėti nuomonės šiuo klausimu (žr. 2 priedą).

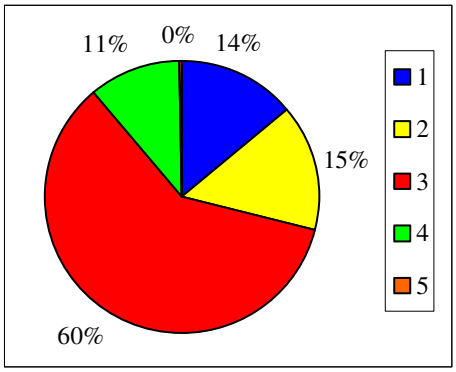
Jauniausi respondentai buvo labiausiai linkę sutikti, kad investicija į nekilnojamąjį turtą šiuo metu yra patraukli, tačiau jie dažniausiai buvo įsitikinę, kad nekilnojamojo turto sektoriaus įmonės šiuo metu dirba nuostolingai (žr. 2 priedą).

Nekilnojamojo turto mokestį turintys mokėti asmenys

Šiuo metu nekilnojamojo turto mokestį moka juridiniai asmenys turintys nekilnojamąjį turtą ir fiziniai asmenys turintys komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą. Prasidėjus ekonomikos nuosmukiui buvo svarstoma įvesti visuotinį nekilnojamojo turto mokestį arba apmokestinti šiuo mokesčiu didesnę asmenų grupę. Žinoma, tokios intencijos visuomenėje sukėlė nemenką pasipriešinimą, ekonominė šio mokesčio nauda valstybės biudžetui pasireikštų tik apmokestinus visą nekilnojamąjį turtą, taigi kaip nekilnojamojo turto mokesčio bazė bus praplėsta, nėra aišku.

Daugiau nei pusė tiriamųjų nurodė, jog nekilnojamojo turto mokestį turėtų mokėti juridiniai asmenys ir fiziniai asmenys turintys brangų nekilnojamąjį turtą. Kitų variantų pasirinkimo pasiskirstymas beveik vienodas (žr. 26 pav.).

	Nekilnojamojo turto mokestį turėtų mokėti	Dažnis
1	Visi asmenys	55
2	Tik juridiniai asmenys	61
3	Juridiniai asmenys ir fiziniai asmenys turintys brangų NT	240
4	Kita	43
5	Neatsakė	1
	Bendroji suma	400



26 pav. **Nekilnojamojo turto mokestį turėtų mokėti**

Kuo vyresnis respondentas, tuo jis labiau yra linkęs teigti, kad nekilnojamojo turto mokestį turėtų mokėti tik juridiniai asmenys ir fiziniai asmenys turintys brangų nekilnojamąjį turtą. Jaunesni apklaustieji kur kas dažniau nurodė, kad nekilnojamojo turto mokestį turėtų mokėti tik juridiniai

asmenys, tuo tarpu vyresni respondentai gan dažnai palaikė poziciją, kad mokestį turėtų mokėti visi asmenys be išimties (žr. 2 priedą).

Žemesnio išsilavinimo tiriamieji dažniau rinkosi kitą atsakymo variantą, nei aukštesnį išsilavinimą turintys apklaustieji. Perkelti nekilnojamojo turto mokesčio naštą tik juridiniams asmenims labiausiai buvo linkę vidurinį arba nebaigtą vidurinį, nebaigtą aukštąjį turintys respondentai. Aukštąjį mokslą ir profesinį arba aukštesnįjį mokslą baigę tiriamieji dažniausiai nurodė, kad mokestį turėtų mokėti juridiniai asmenys ir fiziniais asmenys turintys brangų nekilnojamąjį turtą (žr. 2 priedą).

Žemiausias pareigas užimantys ir nedirbantys respondentai dažniau teigė, kad nekilnojamojo turto mokestį turėtų mokėti tik juridiniai asmenys, nei aukštesnes pareigas užimantys asmenys. Ir atvirkščiai, pastarieji labiau palaikė nuomonę, jog nekilnojamojo turto mokestį turėtų mokėti juridiniai asmenys ir fiziniai asmenys turintys brangų nekilnojamąjį turtą arba visi asmenys (žr. 2 priedą).

Apklaustųjų atsakymai taip pat priklausė ir nuo uždirbamų pajamų – kuo aukštesnės pajamos, tuo labiau respondentai buvo linkę teigti, kad mokestį turėtų mokėti visi asmenys. Tuo tarpu mažėjant pajamoms daugėja respondentų, manančių, kad nekilnojamojo turto mokestį turėtų mokėti juridiniai asmenys ir fiziniai asmenys turintys brangų nekilnojamąjį turtą arba tik juridiniai asmenys (žr. 2 priedą).

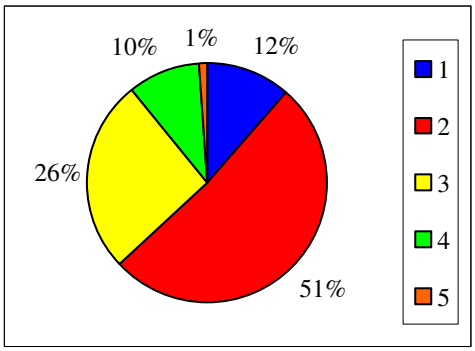
Moterų ir vyrų, taip pat turinčių ir neturinčių būsto paskolą respondentų nuomonės šiuo klausimu beveik nesiskyrė (žr. 2 priedą).

Apklaustieji, kurie nurodė kitą variantą, dažniausiai teigė, kad tokio mokesčio visai neturėtų būti arba, kad nekilnojamojo turto mokestį turėtų mokėti asmenys, turintys daugiau nei vieną tos pačios paskirties objektą. Taip pat buvo teigiančių, kurie manė, kad mokestį turėtų mokėti asmenys iš to turto gaunantys pajamas, arba nekilnojamojo turto mokestis turėtų priklausyti nuo turto vertės, dydžio arba net savininko pajamų (žr. 3 priedą).

Senų pastatų modernizavimo programos vertinimas

Nors Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintame ekonomikos skatinimo plane numatyta, kad viena iš ekonomikos skatinimo priemonių yra senų pastatų modernizacija, tačiau pusės respondentų nuomone modernizavimo programa tėra papildomas šaltinis bankams pasipelnyti. Tik vos daugiau nei dešimtadalis apklaustųjų nurodė, kad modernizacijos programa iš tiesų atitinka gyventojų poreikius, o ketvirtadalis – kad ši programa skirta nekilnojamojo turto sektoriui „gaivinti“ (žr. 27 pav.).

	Senų pastatų modernizavimo programos vertinimas	Dažnis
1	Atitinka gyventojų poreikius	46
2	Papildomas šaltinis bankams pasipelnyti	206
3	NT sektoriaus „gaivinimo“ būdas	105
4	Kita	39
5	Neatsakė	4
	Bendroji suma	400



27 pav. **Senų pastatų modernizavimo programos vertinimas**

Jaunesnio amžiaus respondentai labiau linkę manyti, kad senų pastatų modernizavimo programa atitinka gyventojų poreikius nei vyresnio amžiaus apklaustieji. Kuo vyresnis respondentas, tuo jis labiau buvo linkęs manyti, kad senų pastatų modernizavimo programa tėra papildomas šaltinis bankams pasipelnyti (žr. 2 priedą).

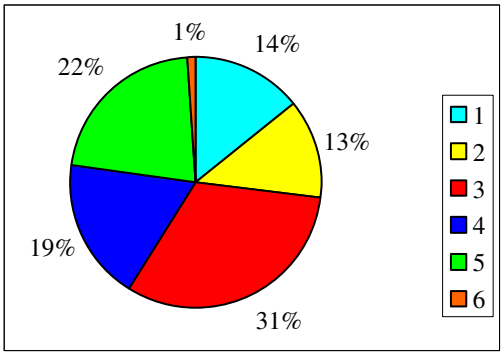
Žemesnio išsilavinimo tiriamieji labiau buvo linkę manyti, kad ši programa tėra nekilnojamojo turto sektoriaus „gaivinimo“ būdas, nei aukštesnio išsilavinimo apklaustieji. Respondentai, šiuo metu turintys nebaigtą aukštąjį arba aukštąjį išsilavinimą dažniau rinkosi variantą „kita“ (žr. 2 priedą).

Studijuojantys asmenys labiau nei kiti buvo įsitikinę, jog senų pastatų modernizavimo programa tėra nekilnojamojo turto sektoriaus „gaivinimo“ būdas, tuo tarpu aukštesniosios ir aukščiausios grandies vadovai dažniau nei likusieji nurodė savo atsakymo variantą. Nors itin aukštas pajamas gaunantys respondentai labiausiai buvo įsitikinę, kad ši programa atitinka gyventojų poreikius, tačiau likusių pajamų grupėse ryškėjo kita tendencija – kuo pajamos aukštesnės, tuo šis teiginys yra mažiau priimtinas (žr. 2 priedą).

Respondentai, nurodę kitą pastatų modernizavimo programos vertinimą, buvo pakankamai pesimistiški: nemaža dalis apklaustųjų nurodė, jog tokia programa yra netinkama, prastai parengta arba „nesąmonė“. Taip pat išreiškė poziciją, jog tai tėra statybininkų ir tarpininkų pasipelnymo šaltinis arba dar viena afera. Du tiriamieji nurodė, jog itin senus pastatus reikėtų griauti ir vietoje jų statyti naujus (žr. 3 priedą).

Tiriamųjų nuomone, valstybė turėtų finansuoti senų pastatų modernizavimą. Trečdalis respondentų nurodė, kad parama turėtų siekti 41-60 proc. renovacijos kaštų, 40 proc. apklaustųjų manė, kad parama turėtų viršyti 61 proc. renovacijos kaštų (žr. 28 pav.).

Senų pastatų modernizacija turėtų būti kompensuojama valstybės lėšomis	Dažnis
1 Iki 25 proc.	57
2 26 – 40 proc.	51
3 41 – 60 proc.	127
4 61 – 80 proc.	74
5 81 proc. ir daugiau	86
6 Neatsakė	5
Bendroji suma	400



28 pav. **Senų pastatų modernizacija turėtų būti kompensuojama valstybės lėšomis**

Moterų nuomone valstybė turėtų skirti daugiau lėšų senų namų modernizacijai, tos pačios pozicijos laikosi ir būsto paskolų neturintys asmenys (žr. 2 priedą).

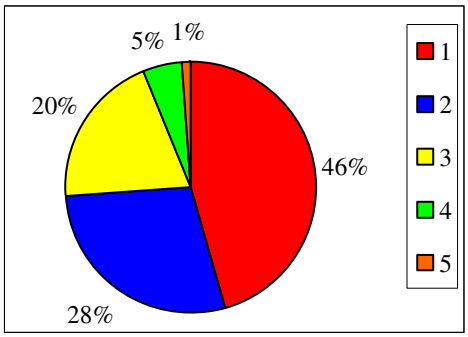
Jaunesnio amžiaus tiriamieji labiau yra linkę manyti, kad valstybė turėtų finansuoti apie 50 proc. senų pastatų modernizacijos kaštų, tuo tarpu vyresnio amžiaus tiriamieji tikisi kur kas didesnės valstybės paramos. Analogiškai galima būtų išskirti ir aukštesnio išsilavinimo asmenis, kurie dažniau manė, kad parama turėtų siekti 40-60 proc. modernizacijos kaštų vertės, tuo tarpu žemesnio išsilavinimo respondentai šiek tiek dažniau nurodė, kad parama turėtų viršyti 60 proc. Apklaustieji su viduriniu arba nebaigtu viduriniu išsilavinimu dažniausiai teigė, kad parama turėtų siekti 40-60 proc. kaštų vertės (žr. 2 priedą).

Aukštesnes pareiga užimantys tiriamieji labiau mano, kad valstybės parama modernizuojant senus pastatus turėtų būti mažesnė, tuo tarpu žemiausias pareigas užimantys asmenys ir nedirbantys respondentai labiau linkę manyti, kad valstybės parama turėtų viršyti pusę modernizacijos sąmatos vertės. Analogiška situacija pasireiškia ir kalbant apie tiriamųjų pajamas – kuo pajamos aukštesnės, tuo apklaustieji labiau linkę finansuoti senų pastatų modernizaciją savo lėšomis, tuo tarpu kuo pajamos mažesnės, tuo didesnės pagalbos tikimasi iš valstybės (žr. 2 priedą).

Valstybės paramos nekilnojamajam turtui pirkti ir statyti vertinimas

Šiuo metu yra skiriama valstybės parama nekilnojamajam turtui pirkti ir statyti, tačiau parama suteikiama itin siauram gyventojų ratui. Net pusė tyrime dalyvavusių respondentų mano, kad valstybė turėtų suteikti paramą visiems fiziniams asmenims arba namų ūkiams, kurie neturi nuosavo nekilnojamojo turto, beveik trečdalis – socialiai remtiniems asmenims. Penktadalio apklaustųjų nuomone valstybės parama visai neturėtų būti skiriama nekilnojamojo turto statybai ir įsigijimui (žr. 29 pav.).

Valstybės parama NT įsigyti ir statyti turėtų būti skiriama	
Visiems gyventojams arba namų	
1 ūkiams neturintiems nuosavo NT	182
2 Socialiai remtiniems gyventojams	113
Valstybė neturėtų remti NT	
3 įsigijimo arba statybos	80
4 Kita	21
5 Neatsakė	4
Bendroji suma	400



29 pav. **Valstybės parama nekilnojamajam turtui įsigyti ir statyti turėtų būti skiriama**

Tiek vyrai, tiek tyrime dalyvavę tiriamieji, kurie turi įsipareigojimų bankams, labiau linkę manyti, jog valstybė visai neturėtų remti nekilnojamojo turto pirkimo arba statybos, nei moterys ir neturintys būsto paskolų. Tuo tarpu moterys ir neturintys būsto paskolų kur kas labiau palaikė teiginį, kad valstybė turėtų remti socialiai remtinus asmenis, nei vyrai ir turintys įsipareigojimų bankams (žr. 2 priedą).

Taip pat būtų galima išskirti tai, jog kuo jaunesnis respondentas, tuo jis labiau yra linkęs teigti, kad valstybės parama turėtų būti skiriama visiems fiziniams asmenims arba namų ūkiams, kurie neturi nuosavo nekilnojamojo turto. Vyresnio amžiaus respondentai labiau nei jaunesnio amžiaus tiriamieji buvo linkę teigti, kad parama turėtų būti skiriama tik socialiai remtiniems asmenims (žr. 2 priedą).

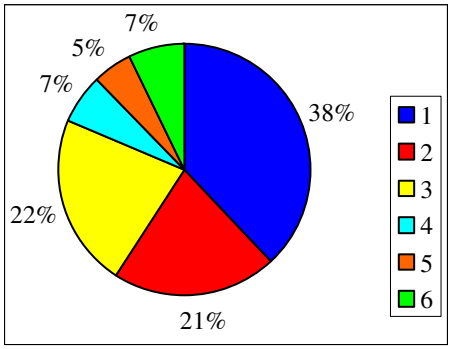
Žemesnio išsilavinimo tiriamieji labiau buvo linkę manyti, kad valstybė turėtų remti visus fizinius asmenis ir namų ūkius, kurie neturi nuosavo nekilnojamojo turto, tuo tarpu aukštesnio išsilavinimo respondentai labiau linkę teigti, kad tokia parama visai neturėtų būti skiriama arba tik socialiai remtiniems asmenims (žr. 2 priedą).

Analogiškai aukštesnes pajamas gaunantys apklaustieji buvo labiau linkę teigti, kad parama visai neturėtų būti teikiama arba rinkosi kitą variantą, tuo tarpu žemesnes pajamas uždirbantys tiriamieji dažniau teigė, kad valstybės parama turėtų būti skiriama visiems, kas neturi nuosavo nekilnojamojo turto. Žemiausias pareigas užimantys ir nedirbantys asmenys dažniau rinkosi teiginius, kad parama turėtų būti skiriama tik socialiai remtiniems asmenims arba tiems, kas neturi nuosavo nekilnojamojo turto, tuo tarpu aukštesnes pareigas einantys apklaustieji – parama visai neturėtų būti skiriama (žr. 2 priedą).

Tiriamieji, nurodę kitą valstybės paramos gavėją, dažniausiai teigė, kad parama turėtų būti skiriama jaunoms šeimoms, dalis apklaustųjų išskyrė, kad paramą turėtų gauti asmenys iki 35-40 m. Tik du respondentai mano, kad valstybės parama nekilnojamajam turtui pirkti arba statyti turėtų būti skiriama visiems, vienas apklaustasis mano, kad valstybė turėtų sudaryti sąlygas nekilnojamąjį turtą nuomotis (žr. 3 priedą).

Didžioji respondentų dalis mano, kad valstybės parama nekilnojamojo turto statybai ar pirkimui neturėtų viršyti 25 proc. statomo arba perkamo turto vertės. Vos daugiau nei dešimtadalis apklaustųjų teigė, kad tokia parama turėtų viršyti 60 proc. įsigyjamo arba statomo turto vertės (žr. 30 pav.).

Valstybės parama NT įsigyti ir statyti turėtų siekti	
1 Iki 25 proc.	152
2 26 – 40 proc.	85
3 41 – 60 proc.	88
4 61 – 80 proc.	26
5 81 proc. ir daugiau	20
6 Neatsakė	29
Bendroji suma	400



30 pav. **Valstybės parama nekilnojamajam turtui įsigyti ir statyti turėtų siekti**

Tiek vyrai, tiek asmenys turintys būsto paskolas labiau linkę manyti, kad valstybės parama nekilnojamajam turtui pirkti ir statyti būtų kuo įmanoma mažesnė. Tuo tarpo vyresnio amžiaus tiriamieji dažniau rinkosi didesnį valstybės paramos procentą nuo įsigyjamo arba statomo nekilnojamojo turto vertės (žr. 2 priedą).

Aukštesnio išsilavinimo, aukštesnes pareigas užimantys bei aukštesnes pajamas uždirbantys asmenys labiau linkę rinktis mažesnį valstybės paramos procentą. Ir atvirkščiai, žemesnes pajamas gaunantys, neturintys aukštojo išsilavinimo ir nestudijuojantys aukštojo mokslo, žemiausios grandies darbuotojai arba visai nedirbantys pageidautų didesnės valstybės paramos statant ir perkant nekilnojamąjį turtą (žr. 2 priedą).

3.4. Tyrimo išvados

Įvertinus atlikto anketinio tyrimo metu surinktą informaciją, galima daryti sekančias išvadas:

- Nors didžioji dalis respondentų šiuo metu nėra įsiskolinę bankams dėl nekilnojamojo turto įsigijimo ar statybos, tačiau beveik penktadalis apklaustųjų, neturinčių įsipareigojimų bankams, šiuo metu imtų paskolą nekilnojamajam turtui pirkti ar statyti. Tiriamieji mano, kad šiuo metu tiek asmeninės, tiek skolintos lėšos yra naudojamos nekilnojamojo turto pirkimui ar statybai, tačiau jų nuomone, ateityje valstybė turėtų stipriai prisidėti prie nekilnojamojo turto sandorių finansavimo, mažėti skolintų lėšų svarba minėtų sandorių finansavimui;

- Hipotezė, jog nekilnojamojo turto kainos atitinka turto vertę nepasitvirtino – tiriamieji mano, kad kaina vis dar neatitinka tikrosios turto vertės;

- Tyrime dalyvavę respondentai mano, kad tiek bankai, tiek pasaulinė finansų krizė, tiek valstybė, tiek nekilnojamojo turto sektoriaus įmonės yra atsakingos už nekilnojamojo turto sektoriaus nuosmukį, tačiau prisiimti atsakomybės sau nelinkę;

- Apklaustieji nepalankiai vertina bankų vykdomą politiką – jų nuomone, bankai „apiplėšinėja“ asmenis paėmusius paskolas litais, veda įmones prie bankroto, didesnės respondentų dalies nuomone, bankai pernelyg sugriežtino paskolų išdavimo sąlygas;

- Pusė tiriamųjų neturėjo nuomonės apie palūkanų normos VILIBOR dydžio kaitos priežastis, tačiau didesnioji dalis išreiškusių savo poziciją šiuo klausimu sutiko, kad palūkanų normos VILIBOR dydis yra kartelinis bankų susitarimas;

- Respondentų nuomone valstybės vykdoma politika įtakoja nekilnojamojo turto sektoriaus veiklą – tiek taikytos GPM lengvatos, tiek valstybės parama skatino ir skatintų nekilnojamojo turto pirkimą arba statybą;

- Hipotezė, kad šiuo metu nekilnojamas turtas yra patraukli investicija dalinai pasitvirtino – patraukli Lietuvoje veikiantiems investuotojams, tačiau mažiau patraukli užsienio šalių investuotojams;

- Apklaustųjų nuomone, nekilnojamojo turto mokestį turėtų mokėti juridiniai asmenys ir fiziniai asmenys turintys brangų nekilnojamąjį turtą;

- Senų pastatų modernizavimo programa vertinama skeptiškai ir didžiosios dalies tiriamųjų nuomone valstybė turėtų finansuoti daugiau nei 40 proc. modernizacijos išlaidų;

- Apklaustųjų nuomone, valstybė turėtų remti visų gyventojų ir namų ūkių, neturinčių nuosavo nekilnojamojo turto, pirkimą arba statybą. Didžiausios dalies respondentų nuomone, valstybės parama šiam tikslui neturėtų viršyti 25 proc. įsigyjamo ar statomo nekilnojamojo turto vertės;

- Tiriamųjų išsilavinimas turėjo itin didelės įtakos klausimyne pateiktų klausimų vertinimui – žemesnio išsilavinimo apklaustieji kur kas dažniau nežinojo ir negalėjo įvertinti pateiktų klausimų. Atsižvelgiant į pajamas ir respondentų užimtumą galima teigti, kad kuo aukštesnės pajamos ir pareigos, tuo labiau apklaustieji mano, kad nekilnojamojo turto sektoriaus finansavimas ir problemos turėtų būti sprendžiamos neįsikišant valstybei;

- Šiuo metu būsto paskolas turintys tiriamieji buvo labiau linkę neprisiimti atsakomybės už susiklosčiusį nekilnojamojo turto sektoriaus nuosmukį, labiau neigiamai vertinti vykstančius pokyčius nekilnojamojo turto sektoriuje ir mažiau palaikyti idėją, kad valstybė turėtų remti nekilnojamojo turto sandorių finansavimą.

4. LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO SANDORIŲ FINANSAVIMO TENDENCIJOS IR PROGNOZĖS

Nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltiniai per pastarąjį dešimtmetį gan stipriai pakito: dar šio tūkstantmečio pradžioje nekilnojamas turtas didžiąją dalimi buvo perkamas ir statomas už nuosavas lėšas, tačiau bankams sušvelninus paskolų teikimo sąlygas sparčiai augo ne tik gyventojams ir namų ūkiams išduodamų paskolų skaičius, tačiau ir nekilnojamojo turto kainos. Praėjusių metų pabaigoje išsipildė liūdniausios nekilnojamojo turto sektoriaus prognozės – bankai stipriai sugriežtino paskolų išdavimo sąlygas, nekilnojamojo turto sandorių skaičius ženkliai sumažėjo, kainos pradėjo ristis žemyn.

Šiuo metu situacija nekilnojamojo turto sektoriuje atrodo beviltiška. Nekilnojamojo turto statytojai negali gauti papildomo finansavimo nekilnojamojo turto objektams užbaigti, pastatytų būstų pardavimas vangus, o turto perpardavinėtojai sukaupę pakankamą brangaus ir nepaklausaus nekilnojamojo turto kiekį. Nekilnojamojo turto kainos krito iki 2006 m. lygmens ir tikėtina, kad kainos gali dar kristi. Gyventojų pajamos ženkliai sumažėjo, o bankų paskolų būstui įsigyti ar statyti išdavimas beveik sustabdytas. Metų pradžioje įvykdyta mokesčių reforma verslo subjektams padidino mokestines prievoles, fiziniams asmenims GPM lengvata panaikinta.

4.1. Nekilnojamojo turto sandorių finansavimo tendencijos

Atsižvelgiant į tai, kad nekilnojamojo turto sandoriai gali būti finansuojami asmeninėmis lėšomis, svarbu tai, jog šiuo metu, kaip teigiama, nekilnojamojo turto rinka yra palanki investicijoms, tačiau neskolintų lėšų pakankamai nėra, kad jų pakaktų nekilnojamojo turto rinkai „išjudinti“. Gyventojai, ką patvirtina ir atlikto tyrimo rezultatai, nėra įsitikinę, kad kainos atitinka nekilnojamojo turto vertę, o tai stabdo investicijų srautą į nekilnojamąjį turtą. Šiuo metu neskolintos lėšos yra bene pagrindinis nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltinis.

Verslo subjektai arba potencialūs investuotojai į verslą atsargiai vertina nekilnojamojo turto sektorių. Šiuo metu patrauklus tik santykinai pigus, potencialą turintis nekilnojamasis turtas. Nekilnojamojo turto sektoriaus įmonės didžiausią dėmesį yra sutelkusios į turto arba investuotų lėšų išsaugojimą.

Neigiamos įtakos intencijoms investuoti į nekilnojamojo turto sektorių turi ir palūkanų normos VILIBOR dydis. Nors palūkanos litais krenta, tačiau jos yra pakankamai aukštos, kad asmenys būtų suinteresuoti turimas pinigines lėšas laikyti bankuose indėlių forma, o ne investuoti į nekilnojamąjį turtą. Dalis asmenų, kurie mano, kad Lietuvos nacionalinė valiuta gali būti devalvuota, pinigines lėšas konvertuoja į eurus.

Pastarąjį penkmetį bankų teikiami kreditai buvo pagrindinis nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltinis, tačiau prasidėjus pasaulinei finansinei krizei kreditų išdavimas stipriai sumažėjo. Lietuvoje veikiantys bankai paskolų išdavimui naudojo tiek motininių bankų investuotas lėšas, tiek gyventojų ir juridinių vienetų indėlius. Šiuo metu gaunamas bankų pelnas nėra investuojamas į Lietuvos rinką, o nukreipiamas į motininius bankus. Kredito institucijos paskolas teikia tik mažai rizikingiems projektams finansuoti, finansuojama kur kas mažesnė sąmatinė projekto vertės dalis.

Ilgą laiką sparčiai didėjęs paskolų portfelis su nekilnojamojo turto operacijomis susijusiam sektoriui šiuo metu pradėjo trauktis. Palankios kreditų suteikimo sąlygos didino asmenų, neturinčių pakankamų galimybių ateityje sumokėti kreditų įmokas, skaičių. Šiuo metu blogų paskolų skaičius auga.

Mokesčių politikos kaita šalies ekonomikai nesuteikia stabilumo, ko sekoje ne tik vietos, tačiau ir užsienio investuotojams aplinka tampa mažiau patraukli investicijoms. Mokesčių reforma neigiamai paveikė nekilnojamojo turto sektorių: verslo subjektams ne tik tapo sunkiau įvykdyti mokestines prievoles valstybės biudžetui ir išlikti nuosmukį išgyvenančioje rinkoje, tačiau ir skatina subjektus trauktis į „šešėlinę ekonomiką“, visais įmanomais ir ne visada teisėtais būdais siekti išsaugoti į nekilnojamąjį turtą investuotas lėšas

LR Vyriausybės ekonomikos skatinimo plane numatyta senų daugiabučių namų modernizacijos programa šiais metais faktiškai nebuvo pradėta vykdyti. Stipriai sumažinta valstybės parama senų pastatų renovacijos programai, su bankais nesuderintos finansavimo sąlygos. Dėl šių priežasčių stabdomi ne tik nauji, bet ir anksčiau pradėti rengti senų pastatų modernizacijos projektai.

Kaip rodo statistika, nekilnojamojo turto sektorius nebuvo itin patrauklus užsienio investuotojams net ir nekilnojamojo turto rinkos pakilimo laikotarpiu. Nors padidėjo privačių asmenų investuojamos lėšos į nekilnojamąjį turtą Lietuvoje, tačiau tiek statyba, tiek su nekilnojamojo turto operacijomis susijęs sektorius didelių užsienio investicijų srauto nepritraukė.

4.2. Nekilnojamojo turto sandorių finansavimo prognozės

Susiklosčius tokioms aplinkybėms tikėtina, jog ateinantys metai nekilnojamojo turto sektoriui bus lemtingi. Jau sekančiais metais turėtų tapti aišku, ar valstybės vykdoma senų pastatų modernizavimo programa realiai pradės veikti ir kokiomis sąlygomis ji bus vykdoma. Esant gyventojų suinteresuotumui, neišpūstoms renovacijos sąmatoms ir ne tokiam griežtam finansavimui, tikėtina, kad tokia programa gali pradėti veikti, ko sekoje dalis nekilnojamojo turto sektoriaus įmonių galėtų užsitikrinti pajamas sunkiuoju periodu. Tačiau atsižvelgiant į šiuo metu numatytas finansavimo sąlygas, aukštą tokių projektų korupcijos lygį bei priešišką gyventojų nusistatymą labiau tikėtina, jog

senų namų modernizacijos programa pasmerkta žlugti. Viešųjų pastatų renovacija labiau priklausoma nuo valstybės skiriamų lėšų dydžio, taigi, kol finansiniai ištekliai neišseks, tol tokia programa veiks.

Vertinant valstybės skiriamas lėšas, kaip nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltinį, galima teigti, jog veikiant rinkos ekonomikai jos netaps pagrindiniu nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltiniu. Nors atlikto tyrimo rezultatai rodo, kad gyventojai norėtų, jog valstybės indėlis į nekilnojamojo turto sandorių finansavimą būtų didesnis, tačiau teisės aktų pakeitimai rodo, jog valstybės parama yra mažinama ir greitu laiku ji nedidės.

Planuojama praplėsti prieštaringai vertinamo nekilnojamojo turto mokesčio bazę, ko sekoje gyventojai, turintys nekilnojamąjį turtą, praras dalį lėšų, kurios galėtų būti skiriamos vartojimui, paskolų dengimui arba taupymui.

Tikėtina, jog nekilnojamojo turto mokesčio bazės praplėtimas turėtų pagyvinti nekilnojamojo turto rinką, nes gyventojai sieks išvengti papildomos mokesčių naštos parduodami ne itin reikalingą nekilnojamąjį turtą. Tačiau labiau tikėtina, jog toks reiškinys galėtų įvykti tik įvedus visuotinį nekilnojamojo turto mokestį. Priešingu atveju, pvz. apmokestinus tik brangų arba antrą tos pačios paskirties nekilnojamąjį turtą, gali pagausėti tik nekilnojamojo turto dovanojimo, mainų, tariamų pardavimų sandorių skaičius. O tai ypač didelės įtakos nekilnojamojo turto rinkai neturės.

Visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio įvedimas taip pat galėtų pasitarnauti ir kaip kainų reguliavimo priemonė – pernelyg aukštas kainas palaikantys asmenys būtų priversti mažinti nekilnojamojo turto pardavimo kainas. Tačiau tuo pačiu visuotinis nekilnojamojo turto mokesčio įvedimas dar labiau pasunkintų šiuo metu būsto paskolas turinčių gyventojų ir namų ūkių padėtį – galimas dar didesnis blogų paskolų augimas.

Tikėtina, kad nekilnojamojo turto kainos kai kuriuose segmentuose turėtų kristi, ko sekoje tam tikros rūšies turtas taptų patrauklesnis investicijoms. Gali padidėti investuotojų skaičius, perkančių itin pigų nekilnojamąjį turtą.

Šalyje veikiantys bankai artimiausiu metu neplanuoja sušvelninti kreditų išdavimo sąlygų, taigi nekilnojamojo turto sandoriai vis dažniau bus finansuojami neskolintomis lėšomis. Mažėjant gyventojų pajamoms ir socialinėms garantijoms gali padaugėti nemokių namų ūkių, kas neigiamai paveiks skolinimosi sąlygas.

Tam, kad gyventojai nuspręstų bankuose turimus indėlius investuoti į nekilnojamąjį turtą reikalinga stabilesnė nekilnojamojo turto rinka bei stabilesnė padėtis šalies ekonomikoje. Įvairios spekuliacijos dėl nekilnojamojo turto kainų, nacionalinės valiutos devalvacijos ar galiausiai valstybės bankroto neleidžia gyventojams priimti sprendimo, ar konkrečiu momentu yra verta investuoti į nekilnojamąjį turtą.

Esant nestabiliai mokesčių politikai, aukštam korupcijos lygiui ir painiam verslo administravimui, mažai tikėtina, jog pagausės užsienio investicijos į nekilnojamojo turto sektorių.

Lemiamą reikšmę turės šių metų valstybės biudžeto pajamų surinkimo rezultatas bei sekančių metų valstybės biudžeto projektas. Blogiausiu atveju verslas gali sulaukti papildomos mokesčių naštos, kas neskatins ne tik vietinių, tačiau ir užsienio investicijų pritraukimo, o gyventojai - mažesnių socialinių garantijų.

Taigi, galima teigti, jog artimiausiu periodu tiek verslas, tiek gyventojai bus priversti ieškoti neskolintų lėšų šaltinių, kuriais galėtų finansuoti nekilnojamojo turto sandorius. Tokių šaltinių pritraukimas labiausiai priklausys nuo valstybės vykdomos politikos, vykdomų reformų bei programų rezultatai įtakos, kada nekilnojamojo turto sektorius pradės aktyvėti, gyventojai ir verslas atgaus prarastą pasitikėjimą nekilnojamojo turto rinka.

IŠVADOS

Įvertinus nekilnojamojo turto sandorių finansavimo sistemą galima daryti išvadą, kad nekilnojamojo turto sandorių finansavimas ilgą laiką didžiąja dalimi buvo vykdomas naudojant skolintas lėšas, tuo tarpo šiuo metu pereinama prie konservatyvesnių finansavimo šaltinių, t. y. asmeninių lėšų. Ilgą laiką augus paskolų portfeliui, įskaitant paskolas namų ūkiams, šiuo metu paskolų portfelis nekilnojamojo turto sektoriui pradėjo trauktis. Tokie pokyčiai sietini su sugriežtėjusia bankų vykdoma kreditų suteikimo politika ir nekilnojamojo turto sektoriaus nuosmukiu.

Šalyje veikiantys bankai artimiausiu metu neplanuoja sušvelninti kreditų išdavimo sąlygų, taigi nekilnojamojo turto sandoriai vis dažniau bus finansuojami neskolintomis lėšomis. Mažėjant gyventojų pajamoms gali padaugėti nemokių namų ūkių, kas neigiamai paveiks skolinimosi sąlygas.

Palūkanos litais krenta, tačiau jos yra pakankamai aukštos, kad asmenys būtų suinteresuoti turimas pinigines lėšas laikyti bankuose indėlių forma, o ne investuoti į nekilnojamąjį turtą.

Valstybės parama nekilnojamojo turto sandoriams finansuoti yra numatyta nuo Lietuvos Respublikos nepriklausomybės atkūrimo, tačiau asmenų, galinčių pasinaudoti valstybės teikiama parama, skaičius yra ribotas. Teisės aktų pakeitimais įtvirtinta mažesnė valstybės parama nekilnojamojo turto sandoriams finansuoti.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė patvirtino Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą, tačiau programos vykdymas vyksta vangiai, finansavimas gyventojų, siekiančių atnaujinti daugiabučius gyvenamuosius namus, beveik nepasiekia. Atsižvelgiant į šiuo metu numatytas finansavimo sąlygas, aukštą senų pastatų modernizavimo projektų sąmatų vertę, valstybės institucijų korupcijos lygį bei priešišką gyventojų nusistatymą labiau tikėtina, jog senų namų modernizacijos programa yra pasmerkta žlugti.

Nekilnojamojo turto sektorius nebuvo patrauklus užsienio investuotojams nekilnojamojo turto rinkos pakilimo laikotarpiu. Esant nestabiliai mokesčių politikai, aukštam korupcijos lygiui ir painiam verslo administravimui, mažai tikėtina, jog padidės užsienio investicijos į nekilnojamojo turto sektorių.

Atlikto anketinio tyrimo rezultatai rodo, jog gyventojai tikisi didesnės valstybės paramos nekilnojamojo turto sandoriams finansuoti, nepalankiai vertina Daugiabučių namų renovacijos programą. Būsto paskolas turintys tiriamieji nelinkę prisiimti atsakomybės už susiklosčiusį nekilnojamojo turto sektoriaus nuosmukį, labiau neigiamai vertina vykstančius pokyčius nekilnojamojo turto sektoriuje.

Susiklosčius minėtoms aplinkybėms tikėtina, jog ateinantys metai nekilnojamojo turto sektoriui bus lemtingi. Itin didelės reikšmės turės šių metų valstybės biudžeto pajamų surinkimo rezultatas bei sekančių metų valstybės biudžeto projektas. Artimiausiu periodu tiek verslas, tiek gyventojai bus priversti ieškoti alternatyvių šaltinių, kuriais galėtų finansuoti nekilnojamojo turto sandorius. Tokių

šaltinių pritraukimas labiausiai priklausys nuo valstybės vykdomos politikos, vykdomų reformų bei programų rezultatai įtakos, kada nekilnojamojo turto sektorius pradės aktyvėti, gyventojai ir verslas atgaus prarastą pasitikėjimą nekilnojamojo turto rinka.

LITERATŪRA

Įstatymai:

1. Lietuvos Respublikos baudžiamojo kodekso patvirtinimo ir įsigaliojimo įstatymas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 89-2741.

2. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.

3. Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 2002, Nr. 73-3085.

4. Lietuvos Respublikos investicijų įstatymas // Valstybės žinios. 1999, Nr. 66-2127.

5. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antrojoje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybėn subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų Konstitucinis įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 64-1503.

6. Lietuvos Respublikos laikinasis socialinio mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 2005, Nr. 76-2739.

7. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 2005, Nr. 76-2741.

8. Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 2001, Nr. 110-3992.

9. Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 2002, Nr. 35-1271.

10. Lietuvos Respublikos sveikatos draudimo įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 55-1287.

11. Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas // Valstybės žinios. 1992, Nr. 14-378.

12. Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 84-2000.

Teisės norminiai aktai:

1. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas. 2009-11-13 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-505/2009.

2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimas Nr. 1213 „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos ir valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicijų projektų energinio efektyvumo nustatymo taisyklių patvirtinimo // Valstybės žinios. 2004, Nr. 143-5232.

3. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. spalio 8 d. nutarimas Nr. 1010 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. spalio 23 d. nutarimo Nr. 1162 „Dėl valstybės remiamų būsto kreditų teikimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ // Valstybės žinios. 2008, Nr. 120-4559.

4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. spalio 1 d. nutarimas Nr. 1047 „Dėl nacionalinės Lisabonos strategijos įgyvendinimo 2008–2010 metų programos patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2008, Nr. 124-4718.

Šaltiniai:

1. **Anglija.lt //** Sytas. A. Bankai turės atsakyti, kodėl neišdavė kreditų. http://www.anglija.lt/straipsniai/naujienos/lietuvoje/bankai_tures_atsakyti_kodel_neisdave_kreditu.html; [žiūrėta 2009-09-04]

2. **B. Galinienė.** Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija: monografija. – Vilnius: VU leidykla, 2004. – 307 psl. – ISBN 9986-19-663-9

3. **Čekanavičius V., Murauskas G.** Statistika ir jos taikymai I dalis. – Vilnius: TEV, 2000. – 240 psl.

4. **Delfi.lt //** Būsto kainos krenta, bet jau lėčiau. http://www.delfi.lt/news/economy/realestate/busto-kainos-krenta-bet-jau-leciau.d?id=25109795; [žiūrėta 2009-11-01]

5. **Delfi.lt //** NT mokestį A.Kubilius žada 2011 metais. http://www.delfi.lt/news/economy/realestate/nt-mokesti-akubilius-zada-2011-metais.d?id=25906975; [žiūrėta 2009-11-21]

6. **Delfi.lt //** Vyriausybės indėliai pigina litus. http://www.delfi.lt/archive/article.php?id=25551407; [žiūrėta 2009-11-15]

7. **Euribor-rates.eu //** Euribor interest rates 2005-2009 m. http://www.euribor-rates.eu/euribor-rates-by-year.asp; [žiūrėta 2009-11-15]

8. **Lietuvos Bankas.** Bankų apklausa dėl skolinimo sąlygų 2006 balandis. http://www.lb.lt/lt/ekonomika/fin_stabilumas/apklausa0604.pdf; [žiūrėta 2009-11-19]

9. **Lietuvos Bankas.** Bankų apklausos dėl skolinimo sąlygų apžvalga 2009 m. spalio mėn. http://www.lb.lt/lt/ekonomika/fin_stabilumas/apklausa0910.pdf; [žiūrėta 2009-11-19]

10. **Lietuvos Bankas.** Finansinio stabilumo apžvalga 2009 m. http://www.lb.lt/lt/leidiniai/fin_stabilumas/fsa_2009.pdf; [žiūrėta 2009-07-14]

11. **Lietuvos Bankas.** Informacija apie kredito įstaigų veiklą Lietuvoje 2009 metų trečiąjį ketvirtį. http://www.lb.lt/lt/istaigos/veikla20093.htm; [žiūrėta 2009-11-19]

12. **Lietuvos Bankas.** Mėnesinis biuletenis 2009/9. http://www.lb.lt/lt/leidiniai/menesinis/menesinis.pdf; [žiūrėta 2009-10-29]

13. **Lietuvos Bankas.** VILIBID ir VILIBOR. http://www.lb.lt/statistics/statbrowser.aspx?group=7222&lang=lt&orient=horz; [žiūrėta 2009-11-15]

14. **Lietuvos Respublikos ūkio ministerija**. Ekonomikos skatinimo planas. http://www.skatinimoplanas.lt/files/ekonomikos_skatinimo_planas.pdf; [žiūrėta 2009-07-14]

15. **Lietuvos Respublikos ūkio ministerija**. Ekonomikos skatinimo planas. http://www.skatinimoplanas.lt/lt/projects/info/2; [žiūrėta 2009-11-16]

16. **Lietuvos Respublikos ūkio ministerija**. Metinė Lietuvos Nacionalinės Lisabonos strategijos įgyvendinimo programos pažangos ataskaita 2007 metai. http://ec.europa.eu/growthandjobs/pdf/nrp2007/lt_nrp_lt.pdf; [žiūrėta 2008-04-21]

17. **Lietuvos statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės.** Tiesioginės užsienio investicijos Lietuvoje (2009 m. katalogas). http://www.stat.gov.lt/lt/catalog/pages_list/?id=1563; [žiūrėta 2009-11-04]

18. **Lietuvos statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės.** Tiesioginės užsienio investicijos metų pradžioje. Požymiai: šalis investuotoja, ekonominės veiklos rūšis. (2005-2008 m.). http://db1.stat.gov.lt/statbank/default.asp?w=1229; [žiūrėta 2009-08-28]

19. **Nacionalinė dujų, elektros ir šilumos vartotojų gynimo lyga.** Daugiabučių namų renovacija. Kita nuomonė: kodėl neverta modernizuoti(atnaujinti) daugiabučio namo. http://www.vartotojulyga.lt/lt/news/detail.php?ID=13034; [žiūrėta 2009-08-28]

20. **Ober-haus.lt** // Mėnesio NT rinkos apžvalgos ir kainų lentelės 2006-2009 m. http://www.ober-haus.lt/naujienos/nekilnojamojo-turto-rinkos-tyrimai; [žiūrėta 2009-10-28]

21. **Pukėnas K.** Sportinių tyrimų duomenų analizė SPSS programa: mokomoji knyga. – Kaunas: Lietuvos kūno kultūros akademija, 2005. – 289 psl. http://www.lkka.lt/pask/pukenas/KnygaSPSS_Pukeno.pdf;

22. **Rogerwimmer.com** // http://www.rogerwimmer.com/mmr/samplesizecalculator.htm; [žiūrėta 2009-10-03]

23. **SEB Vilniaus Bankas.** Bankai šiuolaikinėje visuomenėje. www.smtp.lt/get.php?f.205; [žiūrėta 2009-09-04]

24. **SEBgroup.com** // Jan Erik Back CFO. Executive summary 2008. http://www.sebgroup.com/pow/content/sebgroup/interim/Executive_Summary_2008_Q4.pdf; [žiūrėta 2009-09-04]

25. **SEBgroup.com** // Facts & Figures Annual Accounts 2007. http://www.sebgroup.com/pow/content/sebgroup/interim/FF_2007_Q4_total.pdf; [žiūrėta 2009-09-04]

26. **Swedbank.com** // Annual Report 2008. http://www.swedbank.com/idc/groups/public/documents/financial/cid_006911.pdf; [žiūrėta 2009-09-04]

27. **Swedbank.com** // The Baltic innovation. http://www.swedbank.com/idc/groups/public/documents/financial/cid_006915.pdf; [žiūrėta 2009-09-04]

28. **Traders.lt** // Radžiuvienė. N. Krizė baigsis, kai sumažės tarpbankinės palūkanos.

http://www.traders.lt/page.php?id=7119; [žiūrėta 2009-11-15]

29. **Vakarų ekspresas** // Vainorius. M. Sugrįžo nekilnojamojo turto mokesčio šmėkla. http://www.ve.lt/?rub=1078895039&id=1233678063&data=2009-02-04; [žiūrėta 2009-09-04]

30. **Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos.** VMI administruojamų nacionalinio biudžeto pajamų surinkimo apžvalga 2006 m. http://www.vmi.lt/GetFile.ashx?fileName=2006_VMI_NB_ataskaita_intr.pdf; [žiūrėta 2009-08-14]

31. **Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos.** VMI administruojamų nacionalinio biudžeto pajamų surinkimo apžvalga 2007 m. http://www.vmi.lt/GetFile.ashx?fileName=2007_VMI_NB_ataskaita_intr.pdf; [žiūrėta 2009-08-14]

32. **Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos.** VMI administruojamų nacionalinio biudžeto pajamų surinkimo apžvalga 2008 m. http://www.vmi.lt/GetFile.ashx?fileName=2008m_VMI_NB_ataskaita_internetas.pdf; [žiūrėta 2009-08-14]

33. **Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos.** VMI administruojamų nacionalinio biudžeto pajamų surinkimo trumpa apžvalga 2009 m. I – III ketv. http://www.vmi.lt/GetFile.ashx?fileName=2009m_I-III_VMI_NB_ataskaita_internetas.pdf; [žiūrėta 2009-11-03]

34. **Verslosavaite.lt** // Valentaitė. J. Tarpbankinės palūkanos eurais ir doleriais turėtų dar mažėti. http://www.verslosavaite.lt/index.php/Savaitrastis-Nr.-47-89-2008-11-24/Tarpbankines-palukanos-eurais-ir-doleriais-turetu-dar-mazeti.html; [žiūrėta 2009-08-14]

35. **Visasverslas.lt** // VILIBOR'as: mistika ir tikrovė. http://www.visasverslas.lt/portal/categories/10/1/0/1/article/5625; [žiūrėta 2009-08-14]

36. **Wikipedia.org** // Turtas. http://lt.wikipedia.org/wiki/Turtas; [žiūrėta 2008-04-21]

37. **Wikipedia.org** // Socializmas. http://lt.wikipedia.org/wiki/Socializmas; [žiūrėta 2009-08-03]

38. **Wikipedia.org** // Kapitalizmas. http://lt.wikipedia.org/wiki/Kapitalizmas; [žiūrėta 2009-08-03]

39. **Wikipedia.org** // 2008 – 2009 m. pasaulio finansinė krizė. http://lt.wikipedia.org/wiki/2008%E2%80%932009_m._pasaulio_finansin%C4%97_kriz%C4%97; [žiūrėta 2009-09-04]

40. **Žinių visuomenės institutas, KTU Verslo strategijos institutas.** Taikomojo mokslo tiriamojo darbo „Investavimo skatinimas gerinant investicinę aplinką Lietuvoje“ ataskaita. www.ams.lt/New/file.php?filename=investavimo_atask.doc; [žiūrėta 2009-09-17]

Restenytė J. (2009 m.) Nekilnojamojo turto sandorių finansavimo tendencijos Lietuvoje ir jų teisinis reguliavimas / Teisės ir muitinės bei mokesčių institucijų veiklos magistro baigiamasis darbas. Vadovas doc. dr. A. Miškinis. – Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, ekonomikos ir finansų valdymo fakultetas, 2009 – 76 p.

ANOTACIJA

Darbe analizuota nekilnojamojo turto sandorių finansavimo sistema Lietuvoje, su nekilnojamojo turto sandorių finansavimu susiję aspektai. Pirmoje darbo dalyje aptarta Lietuvos nekilnojamojo turto sandorių finansavimo sistema, pagrindiniai nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltiniai, jų teisinis reguliavimas. Antroje magistro baigiamojo darbo dalyje pristatyti su nekilnojamojo turto sandorių finansavimu susiję aspektai, aptarta jų įtaka minėtų sandorių finansavimui. Trečioji dalis skirta atlikto anketinio tyrimo rezultatų aptarimui. Ketvirtojoje dalyje pateiktos Lietuvos nekilnojamojo turto sandorių finansavimo tendencijos ir prognozės.

Pagrindiniai žodžiai: nekilnojamas turtas, nekilnojamojo turto finansavimas, paskola, daugiabučių namų modernizacija.

Restenytė J. (2009 m.) Tendencies of financing of real estate contracts in Lithuania and their legal regulation / Law and Customs and Tax institutions activity Master's finishing paper-work. Head Assoc. Dr. A. Miškinis. - Vilnius: Mykolas Romeris university, Faculty of Economics and Finance Management, 2009 – 76 p.

ANOTATION

This Master's Degree Paper deals with the system of financing of real estate contracts in Lithuania and aspects related with financing of real estate contracts. The first part of the Paper describes the Lithuanian system of financing of real estate contracts, the main sources of financing of real estate contracts and their legal regulation. The second part of the Paper introduces the aspects pertaining to the financing of real estate contracts and discusses their implications for the financing of real estate contracts. The third part summarises the questionnaire survey results. Part four provides the tendencies and forecasts of the financing of real property contracts in Lithuania.

Key words: real property, real property financing, loan, modernisation of multi-apartment buildings.

Restenytė J. (2009 m.) Nekilnojamojo turto sandorių finansavimo tendencijos Lietuvoje ir jų teisinis reguliavimas / Teisės ir muitinės bei mokesčių institucijų veiklos magistro baigiamasis darbas. Vadovas doc. dr. A. Miškinis. – Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, ekonomikos ir finansų valdymo fakultetas, 2009 – 76 p.

SANTRAUKA

Lietuvos Respublikai įstojus į Europos Sąjungą kelerius metus sparčiai augo nekilnojamo turto rinka, ženkliai didėjo sudaromų nekilnojamo turto sandorių skaičius. Šiuo periodu kelis kartus išaugo nekilnojamo turto statybos, nuomos bei pardavimo kainos, kas lėmė, jog tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys nebepajėgė savo lėšomis finansuoti nekilnojamo turto sandorių.

Bene pagrindiniai nekilnojamo turto sandorių finansavimo šaltiniai yra neskolintos lėšos, kredito įstaigų teikiamos paskolos, lizingas bei kredito linijos. Reikšmingai augo paskolų portfelis, įskaitant būsto paskolas, susijęs su statybų ir nekilnojamojo turto sektoriais. Šiam procesui didelės įtakos turėjo vykdoma mokesčių politika, išaugusi tarpbankinė konkurencija, kas skatino suteikti palankesnes sąlygas kredito gavėjams.

Pagrindinė problema ta, kad ilgą laiką nekilnojamojo turto sandoriai didžiąja dalimi buvo finansuojami gautais kreditais iš kredito institucijų, tačiau prieš metus prasidėjo nekilnojamojo turto sektorius nuosmukis, sugriežtėjus bankų kreditų išdavimo politikai verslas ir gyventojai prarado iki tol buvusį pagrindinį nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltinį. Iki šiol nėra aišku, kokiomis finansinėmis priemonėmis ateityje bus finansuojami nekilnojamojo turto sandoriai, kokios įtakos nekilnojamojo turto sandorių finansavimui turės šiuo metu vykstantys pokyčiai Lietuvos ekonomikoje.

Darbo objektas yra nekilnojamo turto sandorių finansavimo sistema.

Darbe siekiama atlikti Lietuvos nekilnojamojo turto sandorių finansavimo sistemos, jos pokyčių bei pagrindinių nekilnojamojo turto sandorių finansavimo aspektų analizę, įvertinti nekilnojamojo turto sandorius reglamentuojančius teisės aktus bei pateikti nekilnojamojo turto sandorių finansavimo galimų pokyčių prognozę.

Pagrindiniai darbo uždaviniai: atlikti Lietuvos nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltinių bei jų teisinio reguliavimo analizę; Atlikti su Lietuvos nekilnojamojo turto sandorių finansavimu susijusių aspektų analizę; atlikti tyrimą, kuris padėtų įvertinti gyventojų nuomonę apie nekilnojamojo turto sandorių finansavimo sistemą, su ja susijusius aspektus bei išsiaiškinti, koks nekilnojamojo turto sandorių finansavimo būdas yra labiausiai pageidautinas.

Artimiausiu periodu tiek verslas, tiek gyventojai bus priversti ieškoti alternatyvių šaltinių, kuriais galėtų finansuoti nekilnojamojo turto sandorius. Tokių šaltinių pritraukimas labiausiai priklausys nuo valstybės vykdomos politikos, vykdomų reformų bei programų rezultatai įtakos, kada nekilnojamojo turto sektorius pradės aktyvėti, gyventojai ir verslas atgaus prarastą pasitikėjimą nekilnojamojo turto rinka.

SUMMARY

Restenytė J. (2009 m.) Tendencies of financing of real estate contracts in Lithuania and their legal regulation / Law and Customs and Tax institutions activity Master's finishing paper-work. Head Assoc. Dr. A. Miškinis. - Vilnius: Mykolas Romeris university, Faculty of Economics and Finance Management, 2009 – 76 p.

After EU accession, real estate market of the Republic of Lithuania kept rapidly growing for several years with considerably increasing numbers of concluded real estate transactions. During this period construction, lease and sales prices of real estate increased by several times as a result of which both, natural and legal persons were no longer able to finance the real estate contracts with their own funds.

Probably the main sources of financing of real estate contracts are not borrowed funds, loans granted by credit institutions, leasing and credit lines. A significant growth was observed in loan portfolio, including housing loans, related with construction and real estate sectors. This process was greatly influenced by applicable tax policy and growing competition between banks stimulating to apply more favourable conditions to the borrowers of credits.

The main problem is that for a long time real estate contracts were mostly financed from credits obtained from credit institutions, however, a year ago the downturn in the real estate sector started and tightening crediting policy of banks deprived business and households of the principal source of financing of real estate contracts which existed before. Until present we still don’t know what financial measures will be used in future for the financing of real estate contracts and what will be the impact of current economic developments of Lithuania on the financing of real estate contracts.

Object of the Paper: the system of financing of the real estate contracts.

Purpose of the Paper: to analyse the system of financing of real estate contracts in Lithuania, its developments and main aspects of financing of real estate contracts, to assess legal acts governing the real estate contracts and to provide the forecast of possible changes in the financing of real estate contracts.

Main tasks of the Paper: to analyse the sources of financing of real estate contracts in Lithuania and their legal regulation; to analyse the aspects related with the financing of real estate contracts of Lithuania; to conduct the survey which would facilitate in assessing the opinion of residents about the system of financing of real estate contracts and related aspects and to identify the most attractive method of financing of real estate contracts.

In the nearest future both, business community and residents will be forced to look for alternative sources of financing of real estate contracts. The possibilities of attracting such sources will mostly depend upon the policy pursued by the government, and the outcomes of implemented reforms will predetermine the revival of the real estate sector and recovery of lost confidence of residents and business in the real estate market.

PRIEDAI

1 PRIEDAS. Anketinio tyrimo anketa

Laba diena, gerbiamas (-oji) respondente. Aš, Mykolo Romerio universiteto magistrantūros studentė, atlieku tyrimą, tema "Nekilnojamojo turto sandorių finansavimas Lietuvoje".
Šio tyrimo metu surinkta informacija bus pateikta tik apibendrinta forma. Šioje anketoje Jūsų pateikti duomenys viešai nebus skelbiami. Maloniai prašau Jūsų atsakyti į pateiktus klausimus.
Dėkoju už atsakymus.

Ar šiuo metu esate paėmęs (-usi) paskolą NT įsigyti ar statyti

☐ Taip ☐ Ne

Ar šiuo metu esant galimybei imtumėte paskolą NT įsigyti ar statyti

☐ Taip ☐ Ne ☐ Nežinau

Koks Jūsų nuomone šiuo metu yra pagrindinis nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltinis

☐ Asmeninės lėšos
☐ Paskolos
☐ Valstybės parama
☐ Kita

Koks Jūsų nuomone turėtų būti pagrindinis nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltinis

☐ Asmeninės lėšos
☐ Paskolos
☐ Valstybės parama
☐ Kita

Ar sutinkate su sekančiais teiginiais

	Taip	Ne	Nežinau
1. NT kainos neatitinka NT vertės	☐	☐	☐
2. Dėl NT sektoriaus nuosmukio kalti bankai	☐	☐	☐
3. Dėl NT sektoriaus nuosmukio kalta LR Valstybė	☐	☐	☐
4. Dėl NT sektoriaus nuosmukio kalti gyventojai	☐	☐	☐
5. Dėl NT sektoriaus nuosmukio kaltos NT sektoriaus įmonės	☐	☐	☐
6. Dėl NT sektoriaus nuosmukio kalta pasaulinė finansų krizė	☐	☐	☐
7. Bankų vykdoma politika NT įmones veda prie bankroto	☐	☐	☐
8. Bankai „apiplėšinėja" asmenis, paėmusius paskolas litais	☐	☐	☐
9. Bankai pernelyg sugriežtino paskolų išdavimo sąlygas	☐	☐	☐

1 PRIEDAS tęsinys

10. Palūkanų normos VILIBOR dydis parodo lito devalvacijos riziką	☐	☐	☐
11. Palūkanų normos VILIBOR dydis – kartelinis bankų susitarimas	☐	☐	☐
12. Palūkanų normos VILIBOR dydis parodo, ar bankams trūksta litų	☐	☐	☐
13. GPM lengvata skatino imti paskolas ir pirkti arba statyti NT	☐	☐	☐
14. GPM lengvatos panaikinimas – teisingas sprendimas	☐	☐	☐
15. GPM išskaidymas į 15 proc. GPM ir 6 proc. VSDM pažeidžia gyventojų pasiėmusių paskolas NT įsigyti ar statyti teisėtus lūkesčius	☐	☐	☐
16. Valstybės parama paskatintų gyventojus įsigyti arba statyti NT	☐	☐	☐
17. Valstybė turėtų remti dėl NT sektoriaus nuosmukio su sunkumais susiduriančias įmones ir gyventojus	☐	☐	☐
18. NT turto sektoriaus įmonės dirba pelningai	☐	☐	☐
19. Šiuo metu investicija į NT yra patraukli	☐	☐	☐
20. Užsienio investuotojams LR NT rinka yra patraukli	☐	☐	☐

Nekilnojamojo turto mokestį turėtų mokėti

- ☐ Visi asmenys
- ☐ Tik juridiniai asmenys
- ☐ Juridiniai asmenys ir fiziniai asmenys turintys brangų NT
- ☐ Kita

Senų pastatų modernizavimo programa

- ☐ Atitinka gyventojų poreikius
- ☐ Papildomas šaltinis bankams pasipelnyti
- ☐ NT sektoriaus „gaivinimo“ būdas
- ☐ Kita

Senų pastatų modernizacija turėtų būti kompensuojama Valstybės lėšomis

- ☐ Iki 25 proc.
- ☐ 26 – 40 proc.
- ☐ 41 – 60 proc.
- ☐ 61 – 80 proc.
- ☐ 81 proc. ir daugiau

Valstybės parama NT įsigyti ir statyti turėtų būti skiriama

- ☐ Visiems gyventojams arba namų ūkiams neturintiems nuosavo NT
- ☐ Socialiai remtiniems gyventojams

- ☐ Valstybė neturėtų remti NT įsigijimo arba statybos
- ☐ Kita

Valstybės parama NT įsigyti ir statyti turėtų siekti

- ☐ Iki 25 proc. įsigyjamo arba statomo NT
- ☐ 26 – 40 proc. įsigyjamo arba statomo NT
- ☐ 41 – 60 proc. įsigyjamo arba statomo NT
- ☐ 61 – 80 proc. įsigyjamo arba statomo NT
- ☐ 81 proc. ir daugiau įsigyjamo arba statomo NT

Jūsų lytis

- ☐ Vyras
- ☐ Moteris

Jūsų amžius

- ☐ 18-25 metai
- ☐ 26-35 metai
- ☐ 36-45 metai
- ☐ 46-55 metai
- ☐ 56 metai ir vyresnis (-ė)

Jūsų išsilavinimas

- ☐ Aukštasis
- ☐ Nebaigtas aukštasis
- ☐ Profesinis arba aukštesnysis
- ☐ Vidurinis arba nebaigtas vidurinis

Jūsų užsiėmimas

- ☐ Aukštesniosios arba aukščiausios grandies vadovas
- ☐ Viduriniosios grandies vadovas
- ☐ Vadybininkas, tarnautojas, specialistas
- ☐ Darbininkas
- ☐ Studentas
- ☐ Bedarbis

Jūsų pajamos atskaičius mokesčius

- ☐ iki 700 Lt
- ☐ 701 – 1000 Lt
- ☐ 1001 – 2000 Lt
- ☐ 2001 – 3000 Lt
- ☐ 3001 Lt ir daugiau

2 PRIEDAS. Tyrime dalyvavusių apklaustųjų atsakymai

	1 klausimas			2 klausimas				3 klausimas					
Lytis	Taip	Ne	Neatsakė	Taip	Ne	Nežino	Neatsakė	Asmeninės lėšos	Paskolos	Valstybės parama	Kita	Neatsakė	Bendroji suma
Vyras	34	127		36	103	22		72	82	2	5		161
Moteris	29	206	1	42	150	42	2	88	140	4	3	1	236
Neatsakė		3			3			3					3
Amžius													
18-25 m.	5	124		29	78	22		34	91	3	1		129
26-35 m.	34	78		27	57	27	1	51	58		3		112
36-45 m.	11	47		9	42	7		25	31		2		58
46-55 m.	13	72	1	11	66	8	1	43	38	2	2	1	86
56 m. ir vyresnis (-ė)		15		2	13			10	4	1			15
Išsilavinimas													
Aukštasis	55	226	1	57	176	47	2	123	148	5	5	1	282
Nebaigtas aukštasis	4	65		13	45	11		19	48	1	1		69
Profesinis arba aukštesnysis	3	25		4	20	4		11	16		1		28
Vidurinis arba nebaigtas vidurinis	1	20		4	15	2		10	10		1		21
Užsiėmimas													
Aukštesniosios arba aukščiausios grandies vadovas	5	6		2	7	2		5	6				11
Viduriniosios grandies vadovas	16	31		8	28	11		23	22		2		47
Vadybininkas, tarnautojas, specialistas	38	192	1	48	145	36	2	97	124	4	5	1	231
Darbininkas	2	16		4	12	2		6	12				18
Studentas	1	77		12	53	13		23	52	2	1		78
Bedarbis	1	14		4	11			9	6				15
Pajamos													
iki 700 Lt	2	68		13	48	9		24	43	2	1		70
701-1000 Lt	2	22		5	16	3		10	14				24
1001-2000 Lt	20	149	1	29	108	32	1	70	93	3	3	1	170
2001-3000 Lt	24	74		19	64	14	1	43	50	1	4		98
3001 Lt ir daugiau	14	20		11	17	6		13	21				34
Neatsakė	1	3		1	3			3	1				4
Paskola													
Turi paskolą				18	26	19		26	37				63
Neturi paskolos				60	230	45	1	137	185	6	8		336
Neatsakė							1					1	1
Bendroji suma	63	336	1	78	256	64	2	163	222	6	8	1	400

2 PRIEDAS tęsinys

	4 klausimas					5.1. klausimas				5.2. klausimas				
Lytis	Asmeninės lėšos	Paskolos	Valstybės parama	Kita	Neatsakė	Taip	Ne	Nežinau	Neatsakė	Taip	Ne	Nežinau	Neatsakė	Bendroji suma
Vyras	78	51	24	7	1	124	22	15		113	38	9	1	161
Moteris	120	50	58	5	3	200	23	10	3	145	48	39	4	236
Neatsakė	2		1			3				2	1			3
Amžius														
18-25 m.	73	21	32	2	1	103	15	10	1	79	32	17	1	129
26-35 m.	57	24	24	6	1	96	10	5	1	75	29	8		112
36-45 m.	27	22	8	1		45	7	6		40	7	11		58
46-55 m.	37	29	15	3	2	69	12	4	1	58	16	8	4	86
56 m. ir vyresnis (-ė)	6	5	4			14	1			8	3	4		15
Išsilavinimas														
Aukštasis	136	77	57	9	3	238	31	11	2	182	62	34	4	282
Nebaigtas aukštasis	39	15	12	3		49	10	9	1	50	11	7	1	69
Profesinis arba aukštesnysis	13	5	10			25	2	1		16	8	4		28
Vidurinis arba nebaigtas vidurinis	12	4	4		1	15	2	4		12	6	3		21
Užsiėmimas														
Aukštesniosios arba aukščiausios grandies vadovas	3	6		2		10	1			7	4			11
Viduriniosios grandies vadovas	27	11	6	2	1	39	5	2	1	36	5	6		47
Vadybininkas, tarnautojas, specialistas	110	61	52	6	2	193	26	10	2	145	52	29	5	231
Darbininkas	5	6	7			13	1	4		10	6	2		18
Studentas	49	13	13	2	1	60	11	7		51	17	10		78
Bedarbis	6	4	5			12	1	2		11	3	1		15
Pajamos														
iki 700 Lt	42	11	14	2	1	51	9	9	1	46	11	13		70
701-1000 Lt	12	5	7			21	1	2		14	10			24
1001-2000 Lt	86	34	44	5	1	145	20	3	2	112	35	20	3	170
2001-3000 Lt	47	30	14	5	2	84	8	6		63	20	13	2	98
3001 Lt ir daugiau	11	20	3			23	6	5		22	10	2		34
Neatsakė	2	1	1			3	1			3	1			4
Paskola														
Turi paskolą	28	23	11		1	46	12	4	1	47	13	2	1	63
Neturi paskolos	172	78	72	12	2	280	33	21	2	212	74	46	4	336
Neatsakė					1	1				1				1
Bendroji suma	200	101	83	12	4	327	45	25	3	260	87	48	5	400

2 PRIEDAS tęsinys

	5.3. klausimas				5.4. klausimas				5.5. klausimas				5.6. klausimas				
Lytis	Taip	Ne	Nežinau	Neatsakė	Taip	Ne	Nežinau	Neatsakė	Taip	Ne	Nežinau	Neatsakė	Taip	Ne	Nežinau	Neatsakė	Bendroji suma
Vyras	92	46	21	2	66	74	19	2	97	43	20	1	105	34	17	5	161
Moteris	134	52	44	6	62	136	33	5	107	69	51	9	148	46	36	6	236
Neatsakė	2	1			1	2			1	2			2	1			3
Amžius																	
18-25 m.	79	27	22	1	49	62	17	1	69	33	25	2	90	26	11	2	129
26-35 m.	60	41	11		48	59	4	1	70	33	9		69	27	13	3	112
36-45 m.	32	10	15	1	13	30	15		24	16	18		42	8	7	1	58
46-55 m.	51	19	12	4	12	56	14	4	38	27	16	5	49	18	16	3	86
56 m. ir vyresnis (-ė)	6	2	5	2	7	5	2	1	4	5	3	3	5	2	6	2	15
Išsilavinimas																	
Aukštasis	165	69	43	5	90	153	35	4	147	84	45	6	178	60	38	6	282
Nebaigtas aukštasis	38	19	11	1	31	27	10	1	34	20	14	1	49	11	8	1	69
Profesinis arba aukštesnysis	14	6	6	2	5	17	4	2	11	6	8	3	12	7	6	3	28
Vidurinis arba nebaigtas vidurinis	11	5	5		3	15	3		13	4	4		16	3	1	1	21
Užsiėmimas																	
Aukštesniosios arba aukščiausios grandies vadovas	6	5			6	5			7	2	2		6	4	1		11
Viduriniosios grandies vadovas	35	5	7		17	23	7		26	18	3		29	13	5		47
Vadybininkas, tarnautojas, specialistas	125	62	36	8	65	130	29	7	113	66	42	10	142	42	37	10	231
Darbininkas	9	5	4		3	11	4		6	6	6		10	6	1	1	18
Studentas	42	20	16		34	33	11		42	19	17		58	12	8		78
Bedarbis	11	2	2		4	10	1		11	3	1		10	4	1		15
Pajamos																	
iki 700 Lt	41	13	16		24	34	12		35	18	17		52	11	6	1	70
701-1000 Lt	12	9	3		7	16	1		13	8	3		13	8	3		24
1001-2000 Lt	99	38	28	5	46	102	18	4	84	45	34	7	104	31	28	7	170
2001-3000 Lt	57	24	14	3	33	45	17	3	53	30	12	3	61	21	14	2	98
3001 Lt ir daugiau	16	14	4		17	13	4		16	13	5		22	9	2	1	34
Neatsakė	3	1			2	2			4				3	1			4
Paskola																	
Turi paskolą	39	19	4	1	17	41	4	1	36	21	6		40	18	4	1	63
Neturi paskolos	188	80	61	7	111	171	48	6	168	93	65	10	215	62	49	10	336
Neatsakė	1				1				1					1			1
Bendroji suma	228	99	65	8	129	212	52	7	205	114	71	10	255	81	53	11	400

2 PRIEDAS tęsinys

	5.7. klausimas				5.8. klausimas				5.9. klausimas				5.10. klausimas				
Lytis	Taip	Ne	Nežinau	Neatsakė	Taip	Ne	Nežinau	Neatsakė	Taip	Ne	Nežinau	Neatsakė	Taip	Ne	Nežinau	Neatsakė	Bendroji suma
Vyras	83	39	37	2	108	29	23	1	101	41	18	1	70	24	66	1	161
Moteris	143	39	50	4	171	27	34	4	138	63	32	3	69	24	137	6	236
Neatsakė	3				3				2	1			3				3
Amžius																	
18-25 m.	68	25	34	2	83	25	19	2	72	41	15	1	33	21	73	2	129
26-35 m.	65	25	21	1	78	20	14		61	39	12		48	16	48		112
36-45 m.	31	14	13		42	4	12		43	9	6		27	7	24		58
46-55 m.	58	11	15	2	68	6	10	2	58	12	14	2	29	4	50	3	86
56 m. ir vyresnis (-ė)	7	3	4	1	11	1	2	1	7	4	3	1	5		8	2	15
Išsilavinimas																	
Aukštasis	169	57	54	2	209	35	37	1	175	69	37	1	109	32	138	3	282
Nebaigtas aukštasis	37	11	19	2	41	15	12	1	37	24	7	1	21	11	35	2	69
Profesinis arba aukštesnysis	12	6	8	2	18	4	4	2	16	7	3	2	8	2	16	2	28
Vidurinis arba nebaigtas vidurinis	11	4	6		14	2	4	1	13	5	3		4	3	14		21
Užsiėmimas																	
Aukštesniosios arba aukščiausios grandies vadovas	7	3	1		7	2	2		8	3			8	3			11
Viduriniosios grandies vadovas	32	11	4		36	4	7		30	9	8		24	6	17		47
Vadybininkas, tarnautojas, specialistas	134	42	50	5	167	31	29	4	144	56	27	4	78	20	127	6	231
Darbininkas	10	4	4		13	4	1		12	4	2		5	4	9		18
Studentas	39	15	23	1	50	14	13	1	41	29	8		20	14	43	1	78
Bedarbis	7	3	5		9	1	5		6	4	5		7	1	7		15
Pajamos																	
iki 700 Lt	36	11	22	1	45	10	14	1	35	23	12		20	9	40	1	70
701-1000 Lt	15	4	5		16	4	4		15	8	1		7	3	14		24
1001-2000 Lt	105	26	34	5	126	18	22	4	104	39	23	4	49	19	96	6	170
2001-3000 Lt	55	27	16		73	13	12		62	25	11		47	11	40		98
3001 Lt ir daugiau	16	9	9		19	11	4		21	10	3		16	6	12		34
Neatsakė	2	1	1		3		1		4				3		1		4
Paskola																	
Turi paskolą	40	9	14		53	4	6		44	14	5		35	7	21		63
Neturi paskolos	188	69	73	6	228	52	51	5	197	91	44	4	106	41	182	7	336
Neatsakė	1				1						1		1				1
Bendroji suma	229	78	87	6	282	56	57	5	241	105	50	4	142	48	203	7	400

2 PRIEDAS tęsinys

	5.11. klausimas				5.12. klausimas				5.13. klausimas				5.14. klausimas				
Lytis	Taip	Ne	Nežinau	Neatsakė	Taip	Ne	Nežinau	Neatsakė	Taip	Ne	Nežinau	Neatsakė	Taip	Ne	Nežinau	Neatsakė	Bendroji suma
Vyras	75	22	63	1	44	41	75	1	92	29	38	2	43	70	46	2	161
Moteris	92	20	119	5	45	40	145	6	159	29	43	5	46	105	81	4	236
Neatsakė	2		1		2		1		1	1	1		1	1	1		3
Amžius																	
18-25 m.	41	16	70	2	29	19	79	2	67	19	41	2	23	49	55	2	129
26-35 m.	54	19	39		23	38	51		72	20	19	1	31	46	34	1	112
36-45 m.	28	2	28		13	10	35		45	5	8		12	26	20		58
46-55 m.	40	5	38	3	21	13	49	3	57	12	14	3	19	48	17	2	86
56 m. ir vyresnis (-ė)	6		8	1	5	1	7	2	11	3		1	5	7	2	1	15
Išsilavinimas																	
Aukštasis	129	30	121	2	64	64	151	3	190	46	44	2	71	128	81	2	282
Nebaigtas aukštasis	24	11	32	2	21	9	37	2	38	8	21	2	14	25	28	2	69
Profesinis arba aukštesnysis	9	1	16	2	4	5	17	2	13	4	8	3	4	12	10	2	28
Vidurinis arba nebaigtas vidurinis	7		14		2	3	16		11	1	9		1	11	9		21
Užsiėmimas																	
Aukštesniosios arba aukščiausios grandies vadovas	10	1			3	7	1		9	2			5	5	1		11
Viduriniosios grandies vadovas	26	9	12		9	14	24		32	6	9		11	21	14	1	47
Vadybininkas, tarnautojas, specialistas	92	24	110	5	51	45	129	6	159	35	31	6	58	110	59	4	231
Darbininkas	9	1	8		5	2	11		8	3	7		2	8	8		18
Studentas	26	7	44	1	18	12	47	1	39	10	28	1	13	26	38	1	78
Bedarbis	6		9		5	1	9		5	3	7		1	6	8		15
Pajamos																	
iki 700 Lt	23	6	40	1	13	8	48	1	30	11	28	1	9	26	34	1	70
701-1000 Lt	7	4	13		4	4	16		13	2	9		4	9	11		24
1001-2000 Lt	64	15	87	4	39	29	97	5	113	24	28	5	34	82	50	4	170
2001-3000 Lt	55	11	31	1	22	29	46	1	68	17	12	1	33	39	25	1	98
3001 Lt ir daugiau	18	6	10		11	11	12		25	5	4		10	18	6		34
Neatsakė	2		2		2		2		3		1			2	2		4
Paskola																	
Turi paskolą	44	7	12		14	23	26		51	9	3		13	40	10		63
Neturi paskolos	124	35	171	6	77	58	194	7	200	50	79	7	77	135	118	6	336
Neatsakė	1						1		1					1			1
Bendroji suma	169	42	183	6	91	81	221	7	252	59	82	7	90	176	128	6	400

2 PRIEDAS tęsinys

	5.15. klausimas				5.16. klausimas				5.17. klausimas				5.18. klausimas				
Lytis	Taip	Ne	Nežinau	Neatsakė	Taip	Ne	Nežinau	Neatsakė	Taip	Ne	Nežinau	Neatsakė	Taip	Ne	Nežinau	Neatsakė	Bendroji suma
Vyras	60	28	71	2	133	15	12	1	72	67	21	1	47	45	68	1	161
Moteris	97	37	96	6	200	15	17	4	136	53	42	5	68	80	85	3	236
Neatsakė	2		1		2	1			2		1		2	1			3
Amžius																	
18-25 m.	40	16	69	4	105	11	12	1	89	26	12	2	31	54	43	1	129
26-35 m.	46	23	43		91	13	7	1	45	50	17		32	37	43		112
36-45 m.	30	6	22		51	2	5		26	18	13	1	21	9	28		58
46-55 m.	37	17	30	2	74	5	5	2	44	22	18	2	28	22	34	2	86
56 m. ir vyresnis (-ė)	6	3	4	2	14			1	6	4	4	1	5	4	5	1	15
Išsilavinimas																	
Aukštasis	122	55	102	3	242	19	19	2	133	97	49	3	94	84	103	1	282
Nebaigtas aukštasis	22	6	38	3	55	9	4	1	46	14	8	1	14	29	25	1	69
Profesinis arba aukštesnysis	8	2	16	2	22	3	1	2	17	5	4	2	8	3	15	2	28
Vidurinis arba nebaigtas vidurinis	7	2	12		16		5		14	4	3		1	10	10		21
Užsiėmimas																	
Aukštesniosios arba aukščiausios grandies vadovas	7	4			8	2	1		6	5			5	5	1		11
Viduriniosios grandies vadovas	24	12	11		40	3	4		21	19	7		16	14	17		47
Vadybininkas, tarnautojas, specialistas	96	39	90	6	200	14	12	5	111	70	44	6	76	63	88	4	231
Darbininkas	5	2	11		13	2	3		8	6	4		4	3	11		18
Studentas	23	8	45	2	62	9	7		55	15	8		12	37	29		78
Bedarbis	4		11		12	1	2		9	5	1		4	4	7		15
Pajamos																	
iki 700 Lt	21	6	41	2	54	10	6		49	14	7		11	26	33		70
701-1000 Lt	11		13		21	2	1		15	5	4		9	11	4		24
1001-2000 Lt	67	23	74	6	148	6	11	5	90	41	33	6	52	50	64	4	170
2001-3000 Lt	43	30	25		77	11	10		36	44	18		31	32	35		98
3001 Lt ir daugiau	16	6	12		31	2	1		18	15	1		13	6	15		34
Neatsakė	1		3		4				2	1	1		1	1	2		4
Paskola																	
Turi paskolą	39	11	13		56	5	2		30	22	11		24	18	21		63
Neturi paskolos	120	54	154	8	278	26	27	5	179	98	53	6	93	108	131	4	336
Neatsakė			1		1				1						1		1
Bendroji suma	159	65	168	8	335	31	29	5	210	120	64	6	117	126	153	4	400

2 PRIEDAS tęsinys

	5.19. klausimas				5.20. klausimas				6 klausimas					
Lytis	Taip	Ne	Nežinau	Neatsakė	Taip	Ne	Nežinau	Neatsakė	Visi asmenys	Tik juridiniai asmenys	Juridiniai asmenys ir fiziniai asmenys turintys brangų NT	Kita	Neatsakė	Bendroji suma
Vyras	74	64	22	1	34	65	61	1	24	30	88	19		161
Moteris	136	72	25	3	76	73	83	4	30	30	152	23	1	236
Neatsakė	1	2			1	2			1	1		1		3
Amžius														
18-25 m.	83	36	9	1	51	39	37	2	12	29	73	14	1	129
26-35 m.	55	39	18		24	48	40		13	20	64	15		112
36-45 m.	30	20	8		14	21	23		10	6	34	8		58
46-55 m.	38	35	11	2	18	28	38	2	18	5	57	6		86
56 m. ir vyresnis (-ė)	5	8	1	1	4	4	6	1	2	1	12			15
Išsilavinimas														
Aukštasis	153	96	32	1	72	105	104	1	43	35	174	30		282
Nebaigtas aukštasis	40	22	6	1	25	21	21	2	8	20	35	5	1	69
Profesinis arba aukštesnysis	8	13	5	2	6	8	12	2	2	1	21	4		28
Vidurinis arba nebaigtas vidurinis	10	7	4		8	6	7		2	5	10	4		21
Užsiėmimas														
Aukštesniosios arba aukščiausios grandies vadovas	6	5			4	7			3		6	2		11
Viduriniosios grandies vadovas	22	20	5		7	17	23		8	8	27	4		47
Vadybininkas, tarnautojas, specialistas	123	75	29	4	56	83	88	4	30	26	149	25	1	231
Darbininkas	5	7	6		6	5	7		2	4	9	3		18
Studentas	48	24	6		31	22	24	1	9	20	42	7		78
Bedarbis	7	7	1		7	6	2		3	3	7	2		15
Pajamos														
iki 700 Lt	42	20	8		28	19	22	1	8	20	37	5		70
701-1000 Lt	11	11	2		8	9	7		1	4	16	3		24
1001-2000 Lt	90	58	18	4	43	53	70	4	19	17	116	17	1	170
2001-3000 Lt	49	35	14		21	45	32		19	13	52	14		98
3001 Lt ir daugiau	18	12	4		10	12	12		8	5	18	3		34
Neatsakė	1	2	1		1	2	1			2	1	1		4
Paskola														
Turi paskolą	33	21	9		19	22	22		10	10	37	6		63
Neturi paskolos	178	116	38	4	91	118	122	5	45	51	202	37	1	336
Neatsakė		1			1						1			1
Bendroji suma	211	138	47	4	111	140	144	5	55	61	240	43	1	400

2 PRIEDAS tęsinys

	7 klausimas					8 klausimas						
Lytis	Atitinka gyventojų poreikius	Papildomas šaltinis bankams pasipelnyti	NT sektoriaus „gaivinimo“ būdas	Kita	Neatsakė	Iki 25 proc.	26 – 40 proc.	41 – 60 proc.	61 – 80 proc.	81 proc. ir daugiau	Neatsakė	Bendroji suma
Vyras	22	76	41	20	2	31	20	60	27	22	1	161
Moteris	24	127	64	19	2	26	30	67	45	64	4	236
Neatsakė		3					1		2			3
Amžius												
18-25 m.	20	54	40	13	2	12	20	46	25	25	1	129
26-35 m.	11	54	33	13	1	22	11	39	19	20	1	112
36-45 m.	7	35	12	4		8	11	14	14	10	1	58
46-55 m.	7	54	15	9	1	10	9	26	14	25	2	86
56 m. ir vyresnis (-ė)	1	9	5			5		2	2	6		15
Išsilavinimas												
Aukštasis	31	151	69	29	2	40	35	94	47	62	4	282
Nebaigtas aukštasis	10	30	20	8	1	11	9	18	16	14	1	69
Profesinis arba aukštesnysis	3	17	6	1	1	4	5	6	6	7		28
Vidurinis arba nebaigtas vidurinis	2	8	10	1		2	2	9	5	3		21
Užsiėmimas												
Aukštesniosios arba aukščiausios grandies vadovas	1	5		5		4	1	4		2		11
Viduriniosios grandies vadovas	5	27	11	4		8	10	13	7	8	1	47
Vadybininkas, tarnautojas, specialistas	25	123	63	17	3	34	20	77	43	53	4	231
Darbininkas	2	11	3	1	1	2	4	4	4	4		18
Studentas	11	31	28	8		8	14	25	16	15		78
Bedarbis	2	9		4		1	2	4	4	4		15
Pajamos												
iki 700 Lt	11	32	23	4		6	13	18	15	18		70
701-1000 Lt	4	12	5	3		2	2	9	6	5		24
1001-2000 Lt	17	95	43	13	2	24	20	50	33	40	3	170
2001-3000 Lt	6	52	27	13		17	8	38	16	17	2	98
3001 Lt ir daugiau	7	13	7	5	2	8	8	11	2	5		34
Neatsakė	1	2		1				1	2	1		4
Paskola												
Turi paskolą	6	34	14	8	1	6	11	26	6	12	2	63
Neturi paskolos	40	172	91	30	3	51	40	101	68	73	3	336
Neatsakė				1						1		1
Bendroji suma	46	206	105	39	4	57	51	127	74	86	5	400

2 PRIEDAS tęsinys

	9 klausimas					10 klausimas						
Lytis	Visiems gyventojams arba namų ūkiams neturintiems nuosavo NT	Socialiai remtiniems gyventojams	Valstybė neturėtų remti NT įsigijimo arba statybos	Kita	Neatsakė	Iki 25 proc.	26 – 40 proc.	41 – 60 proc.	61 – 80 proc.	81 proc. ir daugiau	Neatsakė	Bendroji suma
Vyras	72	37	42	9	1	78	30	31	8	4	10	161
Moteris	108	76	38	11	3	74	53	56	18	16	19	236
Neatsakė	2			1			2	1				3
Amžius												
18-25 m.	70	38	17	3	1	47	31	31	9	5	6	129
26-35 m.	48	27	28	8	1	49	21	24	5	5	8	112
36-45 m.	25	15	16	2		25	15	5	5	2	6	58
46-55 m.	33	28	15	8	2	26	15	24	6	8	7	86
56 m. ir vyresnis (-ė)	6	5	4			5	3	4	1		2	15
Bendroji suma	182	113	80	21	4	152	85	88	26	20	29	400
Išsilavinimas												
Aukštasis	117	78	66	18	3	115	56	59	15	13	24	282
Nebaigtas aukštasis	31	25	10	2	1	27	17	14	5	3	3	69
Profesinis arba aukštesnysis	18	6	3	1		8	5	6	3	4	2	28
Vidurinis arba nebaigtas vidurinis	16	4	1			2	7	9	3			21
Užsiėmimas												
Aukštesniosios arba aukščiausios grandies vadovas	3	2	3	3		6	1	4				11
Viduriniosios grandies vadovas	19	9	15	3	1	19	10	10		1	7	47
Vadybininkas, tarnautojas, specialistas	100	69	47	12	3	92	43	49	15	14	18	231
Darbininkas	10	4	3	1		6	4	4	3		1	18
Studentas	40	25	11	2		25	23	19	5	4	2	78
Bedarbis	10	4	1			4	4	2	3	1	1	15
Pajamos												
iki 700 Lt	38	23	7	2		18	20	17	7	6	2	70
701-1000 Lt	12	6	5	1		6	5	9	1	3		24
1001-2000 Lt	82	49	27	10	2	69	34	34	13	8	12	170
2001-3000 Lt	33	25	32	6	2	40	19	22	3	2	12	98
3001 Lt ir daugiau	14	10	8	2		18	7	5	1	1	2	34
Neatsakė	3		1			1		1	1		1	4
Paskola												
Turi paskolą	26	11	22	3	1	28	13	14		1	7	63
Neturi paskolos	156	102	58	17	3	124	71	74	26	19	22	336
Neatsakė				1			1					1
Bendroji suma	182	113	80	21	4	152	85	88	26	20	29	400

2 PRIEDAS tęsinys

	1 klausimas "taip"			1 klausimas "ne"			
	2 klausimas			2 klausimas			
Pajamos	Taip	Ne	Nežinau	Taip	Ne	Nežinau	Neatsakė
iki 700 Lt	1	1		12	47	9	
701-1000 Lt		2		5	14	3	
1001-2000 Lt	3	8	9	26	100	23	
2001-3000 Lt	8	11	5	11	53	9	1
3001 Lt ir daugiau	5	4	5	6	13	1	
Neatsakė	1				3		
Užsiėmimas							
Aukštesniosios arba aukščiausios grandies vadovas	1	2	2	1	5		
Viduriniosios grandies vadovas	6	5	5	2	23	6	
Vadybininkas, tarnautojas, specialistas	9	17	12	39	128	24	1
Darbininkas	1	1		3	11	2	
Studentas		1		12	52	13	
Bedarbis	1			3	11		
Išsilavinimas							
Aukštasis	16	21	18	41	155	29	1
Nebaigtas aukštasis	1	3		12	42	11	
Profesinis arba aukštesnysis	1	1	1	3	19	3	
Vidurinis arba nebaigtas vidurinis		1		4	14	2	
Amžius							
18-25 m.	2	2	1	27	76	21	
26-35 m.	9	13	12	18	44	15	1
36-45 m.	3	5	3	6	37	4	
46-55 m.	4	6	3	7	60	5	
56 m. ir vyresnis (-ė)				2	13		
Neatsakė							
Lytis							
Vyras	10	15	9	26	88	13	
Moteris	8	11	10	34	139	32	1
Neatsakė					3		
Bendroji suma	18	26	19	60	230	45	1

3 PRIEDAS. Tyrime dalyvavusių apklaustųjų atsakymai „kita“

Nr.	Koks Jūsų nuomone šiuo metu yra pagrindinis nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltinis (3 klausimas)
1	asmeninės lėšos ir paskolos
2	asmeninės lėšos ir valstybės parama
3	asmenines lesos+paskola
4	asmeninės lėšos+paskolos
5	paskola is draugu t.t.
6	paskolos ir savi pinigai
7	šaltinio nėra
8	šeimos finansinė parama

Nr.	Koks Jūsų nuomone turėtų būti pagrindinis nekilnojamojo turto sandorių finansavimo šaltinis (4 klausimas)
1	asmeninės lėšos ir paskolos:)
2	asmeninės lėšos paskolos ir valstybės parama
3	asmenines lesos, valstybes parama jaunoms ar daugiavaikems seimoms
4	asmenines lesos+paskola
5	asmeninės lėšos+paskola
6	Asmeninės lėšos+Paskolos
7	Dalis asmeniniu lesu dalis paskolos
8	jei klausiama siuo metu,tai valstybes parama,jei aplamai-paskolos
9	Paskolos, jei NT butu realios kainos.
10	tiek asmeninės lėšos, tiek ir banko paskolos
11	Valstybės parama-dalinai
12	valstybinė statyba ir pardavimas už savikaina

3 PRIEDAS tęsinys

Nr.	Nekilnojamojo turto mokestį turėtų mokėti (6 klausimas)
1	Aplamai neturetu, nuosavybe nelieciama
2	asmenys, kurie turi kelis tos pačios paskirties NT
3	Asmenys, kurių NT vertė yra didesnė už kažkokią nustatytą, juridiniams asmenims, galbūt, neapmomkestinti, kad nebloginti smulių verslininkų padėties..
4	asmenys, turintys daugiau negu 5 arba 10 NT objektų
5	Jo nereikia, nes moketu tik biedniausi.
6	Juridiniai asmenys ir asmenys, turintys daugiau nei viena gyvenamąjį būstą(slypą)
7	Juridiniai asmenys ir fiziniai asmenys turintys brangų NT bei gaunantys pajams is NT
8	kas turi jo daugiau nei du vnt
9	Mokesčio nereikėtų.
10	mokescio neturi buti (vienam zmogui iki 50 kv.m.)
11	naudojantys turta verslui
12	Nepritariu naujų mokesčių įvedinėjimui.
13	nepritariu šiam mokesčiui
14	neturėtų būti šio mokesčio
15	neturėtų būti tokio mokesčio
16	neturetu moketi niekas
17	Niekas
18	niekas
19	niekas
20	niekas neturėtų mokėti
21	niekas neturi moketi uz savo turta mokescio
22	niekas, nes tuoj pradėsim mokėt ir už orą
23	nuo antro būsto
24	seimo nariai gali sau jy uzsidet
25	Tame NT vykdantys veiklą
26	Tie asmenys, kurie turi daugiau nei viena tos pacios paskirties NT. PVZ, jei turi antra buta tada reik apmokestint antra buta, o pirmo ne.
27	Tie, kuriu pajamos dideles (virs 10000 lt per menesi)
28	Turintys daugiau nei 1 NT objektą
29	Turintys daugiau nei 1NT objektą
30	turintys du ir daugiau NT
31	Turintys ne vieną NT
32	Turtingi
33	uz antra turetu moketi visi
34	visi arba niekas
35	visi asmenys turintys daugiau nei 1 NT objektą.
36	visi asmenys, tačiau fiziniai asmenys nemokėtų už vieną gyvenamosios paskirties NT
37	Visi be isimciu
38	visi už antrą ir paskesnį tos paties rūšies NT
39	visiškai nereikalingas

3 PRIEDAS tęsinys

Nr.	Senų pastatų modernizavimo programa (7 klausimas)
1	2+3 ir pades išvengti suirutės, kai staiga seni namai ims byrėti. Kitaip didelė masė liktų be stogo ir valdžia vėl liktų kalta
2	Ar tikrai reikia renovuot? Daugumą chruščiovkių reikia griaut. Jei ne dabar, tai po 15 metų - renovacija dar nebus atsipirkusi.
3	atitinka statybos įšmonių poreikius
4	bankų ir statytojų pasipelnymo šaltinis
5	Beprasmiška
6	būdas kai kam lengvai "užsidirbti" eilinių LR piliečių sąskaita
7	Būtinybė
8	Dabartinė programa visiška nesamonė, reikia stipriai tobulinti!
9	Dar viena afera.
10	DAUGIAU ATLIEKANCIOS FIRMOS IR BANKO ZINOMA
11	ir atitinka gyventoju poreikius, ir papildomas saltinis be jokiu abejoniu
12	iš dalies atitinka gyventojų poreikius, jei remtų valstybė savo lėšomis, tačiau be tokios paramos - tik nauda bankams
13	mires reikalas....
14	Ne tik bankams, bet ir butų supirkėjams
15	ne visada atitinka gyventojų poreikius
16	nesusipratimas
17	neveikia
18	nežinau
19	papildomas būdas išplauti pinigus
20	Papildomas šaltinis bankams pasipelnyti+NT sektoriaus „gaivinimo“ būdas
21	pati prograna nnetinkamai sukurta
22	PEr letai juda ir vis tiek per didele nasta gyventojams.
23	pinigu plovimas
24	pinigu plovimas
25	pinigų švaistymas
26	Priestarauja konstitucijai, negalima zmogaus pries jo valia paverst vergu
27	Senus reikia griauti ir vietoj ju statyti naujus kotedzu kvartalus su puikia infrastruktura. Vietos pas mus apstu, zmoniu tankumas mazas, kam tie daugiabuciai???
28	Šiuo laikotarpiu - nesusipratimas
29	tik valstybės rėmimas
30	visko po truputį
31	vyksta per lėtai
32	yra neišvengiama

3 PRIEDAS tęsinys

Nr.	Valstybės parama NT įsigyti ir statyti turėtų būti skiriama (9 klausimas)
1	Asmenims iki 35 m.
2	asmenims iki 35-40 metų, neturintiems nuosavo gyvenamo ploto
3	atsižvelgiant į pajamas
4	gyventojams neturintiems savo turto
5	iki 35 m. šeimoms
6	jaunoms ir daugiavaikems seimoms turetu buti valstybes parama
7	jaunoms šeimoms
8	Jei NT per mažas
9	Neringos vietiniams gyventojams.
10	Neturintiems nekilnojamo turto
11	Neturiu nuomonės šiuo klausimu
12	pirmą kartą įsigijant NT šeimai ar vienišam asmeniui , griežati nustatant gyvenamą plotą pagal 1 asmenį, 2 asm. ir t.t.
13	reiketu remti jaunas seimas
14	Soc remtiniems, naujoms seimoms ir pan.
15	valstybė turi pažaboti korupcija ir daryti konkursus valstybinei statybai siekiu parduoti gyventojams išsimokant per vasltybes pačios paimtas paskolas palankiausiom salygom
16	Valstybe turi sudaryti salygas nuomotis
17	Valstybės parama-jaunoms šeimoms
18	vienkartinė parama normuotam plotui įsigyti visiems neturintiems
19	visiems
20	visiems gyventojams