

## AR VYRIAUSYBĖ TURĖTŲ KĄ NORS DARYTI BŪSTO KAINŲ AUGIMUI PAŽABOTI ?

2006-01-16

Turto kainų kilimas tapo daugelio jo pirkėjų problema ir gan neįspėjama mįslė rinkos analitikams. Tikėjimasis, kad turto kainos pagaliau pradės kristi 2005 metais nepasitvirtino, rinkoje galima buvo stebėti apie 40-60 proc. augimą antrus metus iš eilės. Klausimas “kada kainos sustos” ir “kas gali paskatinti kainų augimo lėtėjimą” yra pakankamai aktualus daugeliui planuojančių įsigyti nuosavą būstą. Šiame tyrime pabandėme įvertinti pagrindinius kainų kilimo veiksnius, išsiaiškinti kainų pagrįstumą ir pateikti keletą pasiūlymų dėl šios problemos švelninimo.

### Ar kainų kilimas pagrįstas paklausą lemiančiais ilgalaikiais makroekonominiais rodikliais ?

Nekilnojamojo turto kainos Lietuvoje (ypač didžiuosiuose miestuose) per pastaruosius 2-3 metus auga labai dideliais tempais. Nėra tikslios nekilnojamojo turto kainų skelbiamos statistikos, tačiau apytiksliais vertinimais 2003-2005 metais butų kainos augo 40-60 % per metus. Žvilgtelėjus į pagrindinius ekonominius rodiklius, galinčius turėti ilgalaikę įtaką būsto paklausos augimui, nesunku pastebėti, kad jie nepagrindžia tokio kainų kilimo (žr. lentelę Nr. 1)

Lentelė 1: Pagrindinių makroekonominių rodiklių palyginimas su būsto kainų pokyčiu<sup>1</sup>

	2004 m. / 2003 m.
BVP augimas	7 %
Gyventojų skaičiaus pokytis	- 20 tūkst.
Vidutinio darbo užmokesčio pokytis	7,2 %
Infliacija	2,9 %
Nuomos kainos <sup>2</sup>	10-15 %
Būsto kainų pokytis	40-60 %

Vienas iš ryškiausių rinkos iškreiptumo signalų yra pirkimo ir nuomos kainų augimo skirtumas. Pirkimo kainoms augant 40-60 %, nuomos kaina auga keletą kartų mažesniais tempais, augimas lėtėjantis. Toks neatitikimas iš vienos pusės parodo pardavimo kainų augimo nepagrįstumą, nes turto pajamos neauga augant jo kainai.

Normaliomis sąlygomis būsto nuomos kaina ir pirkimo kaina turėtų būti vienas nuo kito glaudžiai priklausomi dydžiai ir jų judėjimo kryptis ir tempai nesutampa tik tokiu atveju, kai būstas perkamas investavimo tikslais. Tai rodo didelį kiekį spekuliacinių sandorių rinkoje, kai būstas perkamas su tikslu jį perparduoti. Tai didina nuomojamo ploto pasiūlą ir neleidžia kilti nuomos kainoms, bei dirbtinai sukelia pardavimo kainų augimą. Vertinama, kad spekuliacinių sandorių rinkoje yra apie 30%.

**Išvada:** Esminiai makroekonominiai rodikliai, galintys įtakoti būsto paklausą - BVP augimas, gyventojų pajamų didėjimas, gyventojų skaičiaus kitimas nepagrindžia būsto kainų augimo

<sup>1</sup> Informacijos šaltinis: Statistikos departamentas prie LR Vyriausybės

<sup>2</sup> Ekspertinis vertinimas, tikslų statistinių duomenų nėra. Tačiau yra žinoma, kad nuomos kainos Vilniuje beveik neauga arba auga keletą kartų lėčiau nei būsto kainos;

**40-60%. Paklausą iš esmės lemia tik galimybė augti paskolų portfelį ir istorinės aplinkybės, t.y. sukaupta nepatenkinta paklausa iš tarybinių laikų**

**Ar kainų kilimas yra pagrįstas statybos darbų savikaina?**

Nesunku įsitikinti, kad gyvenamojo būsto savikaina kinta ne taip greitai kaip būsto kainos. Statybos darbų sąnaudos 2004 m. augo vos 6,1 %, net statybininkų atlyginimų didėjimas, nežiūrint į jų trūkumą, ženkliai atsilieka nuo būsto kainų kilimo..

Lentelė 2: Statybos darbų savikainos kitimas lyginant su būsto kainomis

	2004 m./ 2003 m.
Statybos kainų kilimas <sup>3</sup>	+6,1 %
<i>Darbo užmokesčio augimas statybų sektoriuje</i>	+15,2 %
<i>Statybinės medžiagos ir gaminiai</i>	+1,7 %
<i>Mašinų ir mechanizmų darbai</i>	+3,8 %
Finansavimo kaina <sup>4</sup>	apie +0 %
Žemės sklypų kainų kilimas	+40-60 %
Būsto kainų pokytis	+40-60 %

Vienintelis objektyvus veiksnys kainų didėjimui galėtų būti tinkamų statybai žemės sklypų trūkumas dėl vilkinamų žemės gražinimo ir paskirties keitimo procedūrų. Ši veiksnį skatina faktas, kad iki šiol nėra patvirtintas Vilniaus rajono bendrasis planas, be kurio yra neįmanoma keisti sklypų paskirties.

Verta pastebėti, esant tokiai situacijai didėja tik statybinių bendrovių pelningumas būsto pirkėjų sąskaita.

**Išvada: Kainų augimas nėra pagrįstas augančia statybos darbų savikaina, - atitinkamai augant kainoms didėja statybų bendrovių pelno marža būsto pirkėjų sąskaita. Savikainos augimui didžiausią įtaką turi ribota žemės sklypų pasiūla;**

**Ar pasiektas kainų lygis atitinka Lietuvos gyventojų pajamų lygį?**

Šiuo metu butų kainos miegamuosiuose rajonuose yra pasiekusios apie 4 000 Lt/ kv.m. už butą su daline apdaila. Tačiau prie šios kainos realiai dar reikėtų pridėti apie 600-1000 Lt/kv.m., nes daugmaž tiek kainuoja būsto įsirengimo darbai (apdailos darbai + minimalūs baldai). Palyginus šią kainą su kai kurių labiausiai išsivysčiusių ES valstybių sostinėmis, ji atrodo pakankamai nepagrįsta.

Būsto kainos Vilniuje yra vos 30% žemesnės už Berlyno ir dar mažesnės už Briuselio kainas. Tačiau Vilniuje darbo užmokestis yra mažesnis palyginus su šiomis šalimis beveik 8 kartus, gyventojų tankumas mažesnis 5-6 kartus, ir gyventojų skaičius mažėja. Galima daryti išvadą, kad esamos būsto kainos gali būti priimtinos tik aukščiausias pajamas gaunančiam visuomenės sluoksniui ir ilgalaikė paklausa tokiomis kainomis sunkiai įsivaizduojama.

<sup>3</sup> Statybos kainų indeksas;

Lentelė 3: Vilniaus būsto kainų palyginimas su kai kuriomis ES valstybėmis<sup>5</sup>

Vieta	Orientacinė kaina (su apdaila), Lt/kv.m.	Gyventojų skaičius, mln.	Šalies gyventojų tankumas, žm. / kv. km <sup>6</sup> .	BVP, % nuo ES vidurkio	Darbo jėgos kaina/mėn. (Eurostat 2003)	Būsto paskolos / BVP, %
Belgija (Briuselis)	5500	10,1	336,0	120%	13449	40-50
Lietuva (Vilnius)	4700	0,7	55,2	48%	1668	8,4
Vokietija (Berlynas)	6500	3,39	234,8	109%	12865	49,0
Ispanija (Madridas)	1200 0	2,91	193,1	98%	6964	39,9

**Išvada:** Pasiektas būsto kainų lygis Vilniuje neatitinka gyventojų pajamų, - 7-8 kartus didesnes pajamas gaunantys Briuselio ar Berlyno gyventojai už būstą moka vos 15-30 % daugiau nei Lietuvoje.

#### Kas įtakoja kainų kilimą?

Aukščiau įrodėme, kad nei statybos darbų savikainos, nei ilgalaikių ekonominių veiksnių, nei augančios statybos darbų savikainos įtaka yra nepakankama, kad pagrįstų tokių spartų kainų augimą. Natūralus klausimas – kas tada lemia kainų augimą? Žemiau išskyrėme keletą esminių veiksnių, kurie iš esmės ir nulemia didelį neatitikimą tarp ekonominių rodiklių pagrįsto augimo ir realiai esančio augimo. Tai:

##### Trumpalaikiai ir biurokratiniai veiksniai (1-2 metų):

- Euro įvedimo lūkesčiai. Visuomenėje egzistuoja stiprūs lūkesčiai, kad euro įvedimas dar labiau padidins nekilnojamojo turto kainas. Mūsų nuomone, racionalių lūkesčių teorija pilnai pasitvirtina ir kol šis įsitikinimas išliks, neverta tikėtis NT kainų smukimo nepriklausomai nuo to ar šis įsitikinimas pagrįstas ar ne. Šių lūkesčių formavimuisi ir išsilaikymui papildomai pasitarnauja objektyvios informacijos trūkumas rinkoje. Didelė dalis pranešimų yra inicijuota nekilnojamojo turto agentūrų, kurios yra suinteresuotos kainų kilimu;
- Spekuliavimas. Dalis pirkėjų perka būstą su tikslu pasipelnyti iš kainų augimo. Tokiu būdu dalis turto yra „užšaldoma“ perpardavėjų rankose. Pastebėtina, kad mokesčių lengvatų mechanizmas yra neapsaugotas nuo tokių lengvatų taikymo spekuliaciniams tikslams (lengvata taikoma neapribotam būsto kreditų skaičiui, bei būsto kreditams kurie suteikiami žemės ūkio paskirties žemės pirkimui ir pan.)

<sup>5</sup> Informacijos šaltiniai: Eurostat, Belgijos, Vokietijos, Ispanijos nekilnojamojo turto agentūrų informacija.

<sup>6</sup> Rodiklis pateiktas pagal valstybes o ne valstybių sostines, tačiau manome, kad bendras šalies tankumas visada koreliuoja su sostinės gyventojų tankumu, todėl šis dydis iš esmės yra tinkamas netiesioginiam sostinių tankumo palyginimui

- Žemos palūkanų normos. Iki rekordinio lygio smukęs EURIBOR bei dėl bankų konkurencijos iki minimumo sumažėjusios maržos labai atpigino skolinimąsi. Dar trečdaliu palūkanų norma sumažina taikoma pajamų mokesčio lengvata;
- Žemės sklypų trūkumas statybai. Jį lemia pernelyg ištestos bendrųjų planų tvirtinimo (pvz. Vilniaus rajone iki šiol nepatvirtintas, nors rengiamas jau daugiau nei metus laiko), bei paskirties keitimo procedūros.

Vidutinės trukmės veiksniai (3-5 metų):

- Žemas išskolinimo lygis. Pvz. Latvijoje, Estijoje būsto paskolų ir BVP santykis siekia apie virš 12 % BVP, Lietuvoje jis beveik dvigubai mažesnis, nežiūrint į tai, kad ekonominės aplinkybės yra panašios. Tai reiškia, kad būsto paskolų kiekis turi perspektyvą augti mažiausiai 100 %;
- Gyvenamasis plotas, tenkantis vienam gyventojui, yra daugmaž dvigubai mažesnis už ES vidurkį;
- Siaura Nekilnojamojo turto mokesčio bazė. Šiuo metu yra apmokestinamas tik juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausantis nekilnojamas turtas. Nuo 2006 m. bus apmokestinamas ir fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausantis nekilnojamas turtas, kuris naudojamas ekonominei ar individualiai veiklai vykdyti (yra nuomojamas).
- Pastebėtina, kad beveik visi veiksniai yra trumpalaikiai arba biurokratiniai, kurie iš esmės arba išnyks per kelis metus, arba turės būti panaikinti siekiant užtikrinti sandorių teisėtumą ir skaidrumą. Ilgalaikių veiksnių dideliame kainų augime pateisinti nėra, atitinkamai ir tęstis jis ilgą laiką negali.
- Tai, kad būsto kainos auga tempais, nepagrįstais nei ilgalaikę paklausa nei sąnaudomis verta traktuoti kaip „kainų burbulą“ formavimąsi. Kainų burbulu bendru atveju yra laikytina situacija, kai kainos rinkoje formuoja psichologiniai veiksniai bei kainoms atitrūkstant nuo fundamentinių juos pagrindžiančių veiksnių tokių kaip savikaina ar ilgalaikę paklausa. Mūsų nuomone, Lietuvoje stebima būtent tokia situacija.

**Išvada: Nėra ilgalaikių veiksnių, lemiančių tolimesnę būsto kainų augimą 40-60 %.**

**Ar visuomenei ir ekonomikai yra naudingas „kainų burbulas“?**

Tam, kad galėtume atsakyti į šį klausimą, išskirkime pagrindinius naudos gavėjus ir pralaimėtojus iš kainų kilimo:

Naudos gavėjai:

- Statybų bendrovės dėl didėjančių viršpelnių;
- Nekilnojamojo turto agentūros dėl komisinių iš kainų kilimo;
- Asmenys, spekuliuojantys nekilnojamojo turto;
- Korumpuoti valdininkai, dirbantys su žemės sklypų paskirčių keitimu, bendrųjų planų rengimu, statybų leidimų išdavimu;
- Bankai;
- Valstybės biudžetas trumpalaikėje perspektyvoje laimi dėl padidėjusio pelno mokesčio iš statybų sektoriaus;

Pralaimėjęsi:

- Būstą perkantys gyventojai nukenčia tiek dėl didesnių kainų, tiek dėl statybų kokybės, kuri nuolat prastėja dėl pasiūlos trūkumo;

- Ilgalaikėje perspektyvoje valstybės biudžetas neteks dalies PVM mokesčio, nes kreditų gražinimai ir palūkanų mokėjimai mažins gyventojų vartojimą ateityje;

Kainų burbulas yra ekonomikai nenaudingas todėl, kad jo dėka neefektyviai perskirstomos lėšos visuomenėje iš gyventojų statybų bendrovėms, sudaroma palanki erdvė korupcijai. Transparency International tyrimų duomenimis (2004):

- 38 % įmonių vadovų ir 34 % gyventojų nurodo žemėtvarkos skyrius kaip vienus iš labiausiai korumpuotų. Tas iš esmės neturėtų stebinti turint omeny labai didelius pelnus iš žemės sklypų;
- Vilniaus miesto savivaldybės 70 % darbuotojų nurodė, kad rizikingiausia korupcijos požiūriu yra miesto plėtra;
- Konstatuota, kad „nuosavybės teisių atkūrimo į žemę procesas Vilniaus mieste nėra skaidrus ir sklandus. Tai sąlygoja daugybę priežasčių, tarpusavyje susijusių ir sukeliančių grandininę reakciją: įstatymų netobulumas, sudarantis sąlygas vilkinimui, korupcijai, nesiskaitymui su teisėtais žemės savininkais. Minimas ir pareigybių dubliavimas skirtinguose savivaldos lygiuose.“

Normaliomis aplinkybėmis tarp naudos gavėjų neturėtų būti korumpuotų valdininkų, taip pat turėtų būti apribotos galimybės naudotis situacija spekuliaciniais motyvais. Manome, kad siekiant išvengti tolimesnio kainų kilimo šie asmenys turi būti eliminuojami iš naudos gavėjų sąrašo.

Be minėtų pasikeitimų dėl sąnaudomis nepagrįsto kainų augimo vyksta didesnis nei turėtų būti gyventojų pajamų dalies skyrimas būstui įsigyti. Pradėjus mokėti įmokas už būsto kreditus visuomenėje sumažės vartojimas ir ilgalaikėje perspektyvoje PVM mokesčio surinkimas bus prastesnis.

**Išvada:** Kainų burbulas yra nenaudingas ekonomikai, nes jis neefektyviai perskirsto pinigines lėšas iš gyventojų statybų bendrovėms mokant ekonomiškai nepagrįstą kainą už įsigyjamą būstą. Be to, ilgalaikėje perspektyvoje įsigiję būstą, gyventojai galės mažiau lėšų skirti vartojimui, o tai turės neigiamos įtakos PVM mokesčio surinkimui.

#### Ar reikalingas valstybės įsikišimas kainų augimo stabdymui?

Bet koks valstybinis kainų reguliavimas iškreiptų laisvos rinkos dėsnius ir greičiausiai neturėtų pageidaujamo poveikio kainoms. Todėl manome, kad jokios tiesioginės priemonės šiuo atveju negali būti taikomos, nepaisant spartaus augimo.

Bet manome, kad nepakankamas valstybės dėmesys kai kuriems aspektams reikšmingai prisideda prie kainų kilimo ir nėra naudingas nei būsto pirkėjams, nei valdžios sektoriui. Mūsų nuomone pagrindinės valstybės valdymo klaidos, susijusios su nagrinėjama tema yra:

1. Pernelyg silpna kontrolė rengiant teritorijų bendruosius perspektyvinius planus. Pvz. jau beveik metai nėra parengtas Vilniaus rajono bendrasis planas. Jo nesant visi žemės sklypų paskirties keitimo darbai yra sustabdyti. Natūralu, kad aplink Vilnių 10 km. spinduliu žemės sklypų, tinkančių statybai, pasiūlos beveik nėra, o kainos tik didėja. Be to, aplink Vilnių esantys sklypai sudarytų puikią konkurenciją Vilniaus mieste esantiems sklypams. LR teritorijų planavimo įstatyme yra deklaratyvių nuostatų savivaldybių atžvilgiu. Pvz. „REKOMENDUOJAMA savivaldybėms bendruosius planus patvirtinti iki 2007 12 31 d.“. Visų pirma, tam terminas yra per ilgas, o antra įstatyme turėtų būti griežtas įpareigojimas, o ne rekomendacija. Priešingu atveju jo veiksmingumas gali būti abejotinas.
2. Statybų sektoriui trūksta darbo jėgos. Tačiau nėra reikšmingų veiksnių leidžiant dalį jos importuoti iš kaimyninių valstybių (pvz. Ukrainos, Baltarusijos). Darbuotojų importą smarkiai

apriboja pernelyg ilgi terminai išduodant leidimus nuolat gyventi Lietuvoje bei nustatytos kvotos užsieniečiams, galintiems dirbti Lietuvoje;

3. Neužtikrinus pakankamos sklypų, darbo jėgos pasiūlos bei kartu suteikiant pajamų mokesčio lengvatas palūkanoms už būsto kreditus valstybė prieštarauja pati sau. T.y. iš vienos pusės per lengvatą skatina paklausą, o iš kitos pusės negreitina bendrųjų ir detaliųjų planų rengimo procesų ir taip apriboja pasiūlą. Pagal elementariausius ekonomikos dėsnius yra aišku, kad paklausos skatinimas ir pasiūlos ribojimas vienu metu sukelia kainų didėjimą. Pati lengvatos idėja skatinti jaunąsias šeimas įsigyti būstą tokiu atveju išsigimsta ir tampa nenaudinga, nes kainų augimas „suvalgo“ ir net viršija visą lengvatos naudą;
4. Pajamų mokesčio lengvata taikoma tiek poreikį būsto pirkimui turintiems asmenims, tiek spekuliantams, kurie naudojami banko kreditais. Įstatymas visiškai nenumato apribojimo netaikyti lengvatos perkant negyvenamosios paskirties sklypą, taip pat yra neribojama būsto kreditų suma ar net jų kiekis, kuriam taikoma lengvata. Tokiu būdu lengvatą gauna ir tie, kurie perka 1 butą ir tie, kurie jų perka 10;
5. Nekilnojamojo turto mokestis nėra taikomas (ir neplanuojama taikyti) fiziniams asmenims priklausančiam nekilnojamam turtui (išskyrus tą, kuris naudojamas individualiai ar ekonominei veiklai vykdyti). Jo taikymas padidintų nekilnojamojo turto turėjimo kaštus, taip apribotų spekuliacinę paklausą, sumažintų spaudimą nekilnojamojo turto kainų didėjimui.

**Išvada:** Valstybės tiesioginis įsikišimas rinkoje būtų netoleruotinas, tačiau kai kurios valstybės valdymo klaidos yra esminė prielaida tolimesniam kainų augimui. Prie kainų augimo sustabdymo Vyriausybė ir Seimas galėtų ženkliai prisidėti eliminuodami dalį sklypų pasiūlą ribojančių veiksnių, priimdami atitinkamus teisės aktus, leidžiančius pigiau impotuoti darbo jėgą, pakoreguodami lengvatų skyrimo principus bei apmokestindami visą fizinių asmenų turimą nekilnojamąjį turtą;

### Prognozės:

#### Trumpalaikė perspektyva (2-3 metai):

Neišnaudotas skolinimosi potencialas šiuo metu yra esminis veiksnys, kuris artimiausius kelis metus lems būsto kainų didėjimą. Mažai tikėtina, kad ankstesnių dviejų metų 40-60 % augimo scenarijai pasikartos (bent jau Vilniuje). Tą leidžia prognozuoti pakankamai didelis pradėtų ar ketinamų pradėti statybų projektų skaičius bei mažėjantis nekilnojamo turto sandorių skaičius.

Išlieka didelė valstybės valdymo įtaka kainų augimui, t.y. jei nebus imamasi veiksmų spartinant bendrųjų ir detaliųjų teritorijų planų tvirtinimą, statybų leidimų išdavimą ir toliau lengvatomis bus skatinama tiek tikroji, tiek spekuliacinė paklausa, „kainų burbulas“ tik didės, tuo pačiu didindamas ir ekonominio stabilumo riziką.

#### Vidutinės trukmės perspektyva (3-10 metų)

Jei valstybinio reguliavimo klaidos, ribojančios pasiūlą ir skatinančios paklausą, nebus ištaisytos, kainų augimas greičiausiai bus mažesnis nei trumpuoju laikotarpiu, bet vis tiek ženkliai viršys normalų ekonomiškai pagrįstą lygį, t.y. „kainų burbulas“ bus skatinamas augti. Dėl augančios pasiūlos yra didelė tikimybė, kad pradės kristi senos statybos būsto kainos.

Norėtume pastebėti, kad pasaulyje buvo realių kainų burbulo sprogo pavyzdžių. Per 1970-2000 metus 14 pasaulio šalių išgyveno „kainų burbulo“ sprogimus, kai būsto kainos mažėjo apie 30 %.

Per 3 metus visi sprogimai sukėlė stiprų vartojimo sumažėjimą. Vienas iš ryškiausių pavyzdžių yra Japonija, kurioje atrodytų toks burbulas sprogtas neįmanomas dėl didelio gyventojų tankumo ir ekonomikos išsivystymo. Nežiūrint į tai, 14 metų iš eilės Japonijoje augusios nekilnojamojo turto kainos (bendras augimas virš 100 %) 1991 metais smuko 40 % per vienerius metus ir neatsistatė per sekančius 14 metų iki buvusio lygio. Net žemės sklypų kainos krito panašiai, kas labai gerai paneigia Lietuvoje vyraujančią mitą, kad žemės sklypai yra ribotas resursas ir jo kaina negali mažėti (Japonijoje šis resursas buvo ribotas kelis kartus daugiau nei Lietuvoje).

#### Ilgalaikė perspektyva (virš 10 metų):

Kainos bet kuriuo atveju turi pasiekti sąnaudomis pagrįstą lygį. Tai įvyks arba sprogtant kainų burbului, jei jo formavimasis nebus stabdomas, arba kainoms stabilizuojantis ilgesnį laiką. Lietuvos rinka lyginant su Europos valstybėmis turi ypatumą, kad miestuose yra daug senų blokinių pastatų, reikalaujančių kapitalinės renovacijos. Jei jų renovacijai vidutiniu laikotarpiu nebus skirta pakankamai finansavimo, dėl šių namų būklės nuolatinio blogėjimo tikėtinas tolimesnis naujos statybos butų paklausos ir kainų didėjimas, kuris viršys gyventojų pajamų pokytį.

#### **Rekomendacijos Vyriausybei/ Seimui:**

Siekiant išvengti tolimesnio būsto kainų didėjimo siūlytume:

- Inicijuoti Gyventojų pajamų mokesčio įstatymo 21 straipsnio pataisą, nustatančią, kad Gyventojų pajamų mokesčių apmokestinamųjų pajamų atimamos išlaidos tik palūkanoms už būsto kreditą vienam gyvenamajam būstui statyti ar įsigyti. Nes dabar egzistuoja galimybė už kreditą įsigyti keletą būstų, ir pasinaudoti GPM lengvata, tuo tarpu kai lengvatos taikymo tikslas turėtų būti, kad gyventojai „turėtų stogą virš galvos“.
- Inicijuoti Įstatymo Dėl užsieniečių teisinės padėties 33 straipsnio pataisą, numatančią, kad užsieniečio prašymas išduoti leidimą gyventi Lietuvoje būtų išnagrinėtas ne vėliau kaip per 2 (ar net 1) mėnesį nuo prašymo gavimo, ir užtikrinti, kad šis terminas atitiktų terminą per kurį Lietuvos Darbo Birža išduoda svetimšaliams leidimus dirbti Lietuvoje (dabar galioja 2 mėnesių terminas, svarstyti galimybes sutrumpinti iki 1 mėn.). Keičiant leidimų išdavimo terminus, įvertinti juos išduodančių institucijų pajėgumus, ir prireikus padidinti darbuotojų skaičių.
- Inicijuoti kvotų padidinimą atitinkamų sektorių darbuotojams iš trečiųjų (ne ES) šalių.
- (Savivaldybėms) Atsižvelgiant į didelius ir dar augančius statybos mastus tam tikrose savivaldybėse, užtikrinti pakankamą darbuotojų skaičių su savivaldybių plėtra susijusiuose padaliniuose, ir paspartinti statybų leidimų (juos lydinčių dokumentų) derinimo/išdavimo terminus.
- (Savivaldybėms) įtvirtinti „vieno langelio“ principą
- Nustatyti griežtus ir pakankamai trumpus (pvz. iki 2006 m. vidurio) terminus bendrųjų savivaldybių planų parengimui. Ypač tai aktualu Vilniaus rajonui, nes šalia Vilniaus esantys sklypai gerai konkuruotų su mieste esančiais sklypais ir teigiamai įtakotų kainas;
- Apmokestinti visą fizinių asmenų turimą nekilnojamąjį turtą. Tam, kad turto mokestis būtų „teisingas“ socialiniu požiūriu, nustatyti minimalią neapmokestinamąją nekilnojamojo turto vertę (neapmokestinamoji vertė galėtų būti diferencijuojama ir pagal savivaldybes).

#### **Rekomendacijos būsto pirkėjams:**

Žinoma negalima vienareikšmiškai atsakyti, ar geriau pirkti būstą šiandien, ar po kelių metų, nes kiekvienas žmogus turi savitus poreikius. Tačiau norėtume pastebėti, kad pirkti vien dėl baimės,

---

kad kainos ir toliau augs, nerekomenduotume. Neskubantiems Vilniaus būsto pirkėjams būtų naudinga palaukti Vilniaus rajono bendrojo plano patvirtinimo. Jo patvirtinimas turėtų paskatinti labai didelio kiekio tinkamų statybai sklypų atsiradimą. Natūralu, kad toks pasiūlos padidėjimas negali neturėti įtakos kainų mažėjimui.

Antra – tik laiko klausimas, kai pasiūla pasieks paklausos lygį. Statybų bendrovių skaičius Vilniuje didėja, pradedamų vykdyti projektų skaičius taip pat. O paklausa iš esmės lieka palyginus stabili, nors ir didelė. Logiška išvada, kad skirtumo tarp paklausos ir pasiūlos mažėjimas mažins ir statybininkų pelno maržas bei būsto kainų augimo tempus.

Be to, kaip ir minėjome, daugelis veiksnių, lemiančių kainų augimą yra arba trumpalaikiai, arba biurokratinio pobūdžio. Patartume palaukti bent jau trumpalaikių veiksnių (žemės sklypų trūkumas, ypatingai žemas gyventojų išskolinimo bei palūkanų normų lygis) išnykimo. Absoliutine išraiška, kainos Lietuvoje šiuo metu negali būti tokio aukšto lygio kaip Berlyne ar Briuselyje, nes ekonominės aplinkybės ir perkamoji galia yra visiškai skirtingos. Kainų augimo tempų grįžimui iki normalių ribų yra būtina, kad visuomenėje būtų nuslopinti kainų augimo lūkesčiai.

**Nacionalinės plėtros instituto Ekonomikos ekspertinė grupė**