

**ŠIAULIŲ UNIVERSITETAS
SOCIALINIŲ MOKSLŲ FAKULTETAS
EKONOMIKOS KATEDRA**

Deimantas ALEKNAVIČIUS

**BŪSTO PASKOLŲ ĮMOKŲ POVEIKIO NAMŲ ŪKIŲ BIUDŽETŲ
LYGIUI ANALIZĖ IR VERTINIMAS**

Magistro darbas

Šiauliai, 2010

**ŠIAULIŲ UNIVERSITETAS
SOCIALINIŲ MOKSLŲ FAKULTETAS
EKONOMIKOS KATEDRA**

Deimantas ALEKNAVIČIUS

**BŪSTO PASKOLŲ ĮMOKŲ POVEIKIO NAMŲ ŪKIŲ BIUDŽETŲ
LYGIUI ANALIZĖ IR VERTINIMAS**

**Magistro darbas
Socialiniai mokslai, ekonomika (04 S)**

Aš, teigiu, kad magistro studijų
baigiamasis darbas, kurį teikiu Ekonomikos studijų programos magistro kvalifaciniam
laipsniui įgyti, yra originalus autorinis darbas
(parašas)

Magistro darbo autorius _____
(vardas, pavardė, parašas)

Vadovas _____
(pareigos, vardas, pavardė, parašas)

Recenzentas _____
(pareigos, vardas, pavardė, parašas)

SANTRAUKA

Deimantas Aleknavičius

Būsto paskolų įmokų poveikio namų ūkių biudžetų lygiui analizė ir vertinimas. Magistro darbas.

Magistro baigiamajame darbe išanalizuoti ir susisteminti įvairių Lietuvos ir užsienio autorių namų ūkių biudžeto bei finansinių įsipareigojimų aspektai. Atsižvelgus į literatūros šaltiniuose autorių siūlomą problemos tyrimo metodologiją, būsto paskolų įmokų poveikio namų ūkių biudžetų lygiui įvertinimui sukuriama scenarijų modelis.

Darbe išsamiai analizuojami skirtingų tipų šalies namų ūkių finansiniai duomenys ir jų dinamika, taikant santykinę rodiklių analizę kiekybiškai įvertinamas šalies namų ūkių išsiskolinimo lygis. Taikant scenarijų modelį, įvertinamas būsto paskolų įmokų poveikis namų ūkių biudžetų lygiui. Iš dalies patvirtinama autoriaus suformuluota mokslinio tyrimo hipotezė, kad didėjančios būsto paskolų įmokos didina nemokių namų ūkių skaičių.

SUMMARY

Deimantas Aleknavičius

Evaluation and analysis of deposits of home loan influence to budgets of households' level. The Master's work.

Various Lithuanian and foreign authors' household budget and financial obligations aspects have been analysed and systematized in the final Master's work. Considering to the authors' suggested methodology of problem investigation which is given in literature source, scenarios model has been created for the reason of influence of home loans deposits' to the level evaluation of households' budgets.

Different types of country household financial data, their dynamic have been properly analysing in the work and applying analysis of comparative indexes indebtedness level of country households is evaluated quantitatively. Applying scenarios model, deposits influence of home loans has been evaluated to determine budget level of households. Partly the author's formulated hypothesis of scientific research has been confirmed that growing deposits of home loans increase the number of insolvent households.

TURINYS

ĮVADAS.....	8
1. FINANSINIŲ ĮSIPAREIGOJIMŲ POVEIKIO NAMŲ ŪKIŲ BIUDŽETO LYGIUI ĮVERTINIMO KONCEPCIJA	11
1.1. Pagrindinių sąvokų analizė.....	11
1.2. Namų ūkio biudžeto lygio samprata.....	13
1.2.1. Namų ūkio pajamos.....	15
1.2.2. Namų ūkio išlaidos	16
1.3. Finansinio įsipareigojimo esminiai bruožai ir jo sąryšis su namų ūkių biudžetų lygiu	18
1.3.1. Finansinio įsipareigojimo samprata ir tipai	18
1.3.2. Palūkanos, palūkanų norma ir jos struktūra	20
1.3.3. Finansinių įsipareigojimų ir namų ūkių biudžetų lygio sąryšis.....	23
1.4. Scenarijų modelio ir būsto paskolų įmokų poveikio namų ūkių biudžetų lygiui įvertinimo metodologija.....	26
2. BŪSTO PASKOLŲ ĮMOKŲ POVEIKIO NAMŲ ŪKIŲ BIUDŽETO LYGIUI ĮVERTINIMAS	30
2.1. Namų ūkių biudžetų lygio analizė.....	30
2.2. Namų ūkių išskolinimo finansinėms institucijoms laipsniškumo įvertinimas	35
2.2.1. Namų ūkių finansinių įsipareigojimų dinamika	35
2.2.2. Namų ūkių, turinčių finansinių įsipareigojimų, skaičiaus nustatymas.....	36
2.2.3. Namų ūkiams išmokėtų atlyginimų ir finansinių įsipareigojimų skaičiaus santykinė analizė.....	39
2.3. Būsto paskolos įmokos dydį lemiančių rodiklių įvertinimas	41
2.3.1. Vidutinio būsto paskolos dydžio įvertinimas	41
2.3.2. Palūkanų normos ir jos dinamikos įvertinimas	44
2.4. Būsto paskolų įmokų poveikio įvertinimas namų ūkių biudžetų lygiui taikant scenarijų modelį.....	47
2.5. Valstybės būsto paskolų skatinamoji politika ir būsto rinkos apžvalga.....	59
3. BŪSTO PASKOLŲ ĮMOKŲ FINANSINĖS NAŠTOS NAMŲ ŪKIŲ BIUDŽETAMS MAŽINIMO PRIEMONIŲ NUSTATYMAS	64
3.1. Palūkanų normos dinamikos ribojimas	64
3.2. Nekilnojamo turto kainų dinamikos įtakojimas	72
IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS	77
LITERATŪRA	80
PRIEDAI	84

LENTELIŲ SĄRAŠAS

1 lentelė. Palūkanų normos samprata.....	21
2 lentelė. Vieno namų ūkio nario biudžeto lygio dinamika 2005-2009 metų laikotarpiu.....	30
3 lentelė. Namų ūkių, išskirstytų pagal tipą, biudžetų lygių dinamika 2005-2009 metų laikotarpiu....	32
4 lentelė. Namų ūkių finansinių įsipareigojimų, terminuotų indėlių ir disponuojamų pajamų rodiklių palyginimas, bei dinamika 2005-2009 metų laikotarpiu.....	35
5 lentelė. Finansinius įsipareigojimus turinčių namų ūkių dalis visoje šalies namų ūkių struktūroje, 2005-2009 metų laikotarpiu.....	38
6 lentelė. Valstybės remiamų būsto kreditų subsidijų išmokos 2006- 2009 metų laikotarpiu.....	61
7 lentelė 12 mėnesių VILIBOR ir vidutinės kintamos palūkanų normos dalies skirtumas bei jo poveikis vidutinei būsto paskolos įmokai.....	65
8 lentelė. „Palūkanų normos lubų“ lygis 2005-2009 metų laikotarpiu.....	68
9 lentelė. Rekomendacinės maksimalios palūkanų normos ir 12 mėn. EURIBOR skirtumo normos įvertinimas.....	70
10 lentelė. Namų ūkių disponuojamų pajamų ir nekilnojamo turto kainų pokyčio palyginimas 2005-2009 metų laikotarpiu.....	73

ILIUSTRACIJŲ SĄRAŠAS

1 paveikslas. Biudžetinė tiesė.....	14
2 paveikslas. Namų ūkio vartojimo išlaidų klasifikacija.....	17
3 paveikslas. Palūkanų normos struktūra.....	23
4 paveikslas. Prekių rinka, IS kreivė.....	24
5 paveikslas. Palūkanų normos pokyčio poveikis namų ūkio pajamoms neoklasikiniame modelyje..	25
6 paveikslas. Realus vidutinio metinio namų ūkio biudžeto lygio pokyčio įvertinimas.....	33
7 paveikslas. Šalies namų ūkių biudžetų perteklių sumos struktūrinis BVP dydis 2005-2009 metų laikotarpiu.....	34
8 paveikslas Paskolas turinčių dirbančiųjų skaičius 2005-2009 metų laikotarpiu.....	37
9 paveikslas. Išmokėtų atlyginimų ir naujai suteiktų paskolų santykis 2005-2009 metų laikotarpiu...39	
10 paveikslas. Šiaulių miesto senos statybos butų 1 kv.m. kainos dinamika 2005-2009 metų laikotarpiu.....	42
11 paveikslas. Šiaulių miesto vidutinis būsto paskolos dydis ir jo dinamika 2005-2009 metų laikotarpiu.....	43
12 paveikslas. Būsto kreditų, išskirstytų pagal kredito valiutą, likučių lygiai 2005-2009 metų laikotarpiu.....	44
13 paveikslas. Tarpbankinių palūkanų normų, banko maržos ir apskaičiuotos palūkanų normos dydžiai 2005-2009 metų laikotarpiu.....	45
14 paveikslas. Būsto paskolos įmokų, vieno kambario buto pirkimui Šiauliuose poveikis namų ūkio, susidedančiam iš vieno suaugusio asmens, biudžeto lygiui.....	48
15 paveikslas. Būsto paskolos įmokų, dviejų kambarių buto pirkimui Šiauliuose poveikis namų ūkio, susidedančiam iš dviejų suaugusių asmenų, biudžeto lygiui.....	49
16 paveikslas. Būsto paskolos įmokų, trijų kambarių buto pirkimui Šiauliuose poveikis namų ūkio, susidedančiam iš dviejų suaugusių asmenų, biudžeto lygiui.....	51
17 paveikslas. Būsto paskolos įmokų, vieno kambario buto pirkimui Šiauliuose poveikis namų ūkio, susidedančiam iš dviejų suaugusių asmenų ir nepilnamečio vaiko, biudžeto lygiui.....	52
18 paveikslas. Būsto paskolos įmokų, dviejų kambarių buto pirkimui Šiauliuose poveikis namų ūkio, susidedančiam iš dviejų suaugusių asmenų ir nepilnamečio vaiko, biudžeto lygiui.....	54
19 paveikslas. Būsto paskolos įmokų, vieno kambario buto pirkimui Šiauliuose poveikis namų ūkio susidedančiam iš dviejų suaugusių asmenų ir dviejų nepilnamečių vaikų, biudžeto lygiui.....	55
20 paveikslas. Būsto paskolos įmokų poveikis šalies namų ūkių biudžetų lygiui 2005-2009 metų laikotarpiu.....	56

21 paveikslas. Mėnesiniai namų ūkių būsto paskolos įmokų dydžiai, disponuojamų pajamų struktūroje 2005-2009 metų laikotarpiu.....	57
22 paveikslas. Palūkanų normos ir Šiaulių butų kainų dinamikos poveikis vidutinei būsto paskolos įmokai 2005-2009 metų laikotarpiu.....	58
23 paveikslas. Būsto rinkos rodiklių dinamika 2005-2009 metų laikotarpiu.....	62
24 paveikslas. 12 mėn. VILIBOR ir vidutinės kintamos palūkanų normos dalies dydžių palyginimas 2005-2009 metų laikotarpiu.....	64
25 paveikslas. Litais išduotų būsto paskolų įmokų poveikis namų ūkių biudžetų lygiui 2005-2009 metų laikotarpiu.....	66
26 paveikslas. Palūkanų normos ribojimo priemonės poveikis namų ūkių biudžeto lygiui 2005-2009 metų laikotarpiu.....	71
27 paveikslas. Šiaulių miesto butų kainų skirtumai 2005-200 metų laikotarpiu esant 1,19 vidutiniam padidėjimo tempui.....	74
28 paveikslas. Nekilnojamo turto kainų priaugio įtakojimo poveikis Šiaulių miesto namų ūkių biudžetų lygiui 2007- 2008 metų laikotarpiu.....	75

ĮVADAS

Augant šalies ekonomikai, kai 2005 metais nedarbo lygis siekė 8 proc. ir palaipsniui mažėjo, namų ūkiai jautėsi finansiškai saugūs dėl savo ateities. Didėjančių disponuojamų pajamų kiekis buvo šio fakto papildomas garantas. Lietuvos namų ūkiai palaipsniui didino vartojimo lygį ne santaupų, o skolintų lėšų sąskaita. Dėl to per pastaruosius 5 metus šalyje pagyvėjo bankų veikla, visuomenei jų veiklos principai tapo labiau suprantami. Namų ūkiams bankų siūlomos kreditavimo paslaugos tapo kasdienybe. Atsižvelgę į rinkos situaciją, bankai sušvelnino kreditavimo politiką, dėl to išaugo namų ūkių paskolų poreikis.

Palaipsniui didėjančios nekilnojamo turto kainos ir sąlyginai mažos palūkanų normos bei valstybės skatinamoji politika didino būsto paskolas turinčių namų ūkių skaičių. Įsipareigojusiems namų ūkiams būsto paskolų įmokos tapo privalomu išlaidų elementu.

Keičiantis šalies ekonomikos ciklams, keitėsi namų ūkių finansiniai rodikliai bei būsto paskolų įmokų dydžiai. Pasikeitusi šalies ekonominė padėtis lėmė tai, kad kai kurie dirbantys namų ūkiai tapo finansiškai nepajėgūs aptarnauti paskolas. Dėl mažo disponuojamų pajamų lygio, nebūtinųjų ir būtinųjų išlaidų atžvilgiu, namų ūkių biudžetų lygis tapo per mažas sumokėti periodines būsto paskolų įmokas. Didelis nemokių namų ūkių skaičius gali paskatinti būsto paskolų krizės atsiradimą, dėl to nukentėtų mokūs namų ūkiai bei šalies ekonomika.

Tyrimo problema – keičiantis būsto paskolų įmokų ir namų ūkių biudžetų lygiams, būsto paskolų įmokos gali tapti per didelės namų ūkių disponuojamoms pajamoms ir dėl to gali išaugti nemokių namų ūkių skaičius. Tyrime taikomas scenarijų modelis, kuris padeda nustatyti būsto paskolų įmokų poveikį namų ūkių biudžetų lygiui, ir identifikuoti priemones, mažinančias būsto paskolų įmokų daromą poveikį.

Tyrimo aktualumas ir naujumas – analizuojama problema išlieka aktuali ir šiandien, nes namų ūkiai susiduria su finansiniais sunkumais, aptarnaudami būsto paskolas. Šia tema plačiai diskutuojama publicistiniame lygmenyje, tačiau mokslinių tyrimų nėra atlikta. Darbe siūlomas scenarijų modelis įvertina realų būsto paskolų įmokų daromą poveikį namų ūkių biudžetų lygiui bei gali būti panaudotas kaip šios problemos monitoringo priemonė.

Tyrimo objektas – namų ūkių finansinis pajėgumas aptarnauti būsto paskolas.

Tyrimo tikslas – įvertinti būsto paskolų įmokų ir namų ūkių biudžetų lygio rodiklių tarpusavio sąveiką taikant scenarijų modelį.

Siekiant įgyvendinti šį tikslą, keliami tokie **tyrimo uždaviniai**:

1. Išnagrinėti mokslinės literatūros šaltinius analizuojama tematika;
2. Sukurti scenarijų modelį;

3. Scenarijų modelio pagalba kiekybiškai įvertinti būsto paskolų įmokų poveikį namų ūkių biudžetų lygiams;

4. Numatyti priemones, mažinančias būsto paskolų įmokų daromą poveikį namų ūkių biudžetų lygiams.

Tyrimo hipotezė – didėjančios būsto paskolų įmokos didina nemokių namų ūkių skaičių.

Tyrimo laikotarpis – 2005-2009 metai.

Tyrimo atsiribojimai. Atliekant būsto paskolų įmokų poveikio namų ūkių biudžetų lygiui tyrimą, vertinant namų ūkių finansinius rodiklius, nepiniginės namų ūkių pajamos nevertinamos, kadangi šio tipo pajamos nėra pagrindinis namų ūkių pajamų šaltinis ir jos dažniausiai būna nepastovios. Darbe neanalizuojami namų ūkių disponuojamų pajamų didinimo ekonominiai aspektai: eksporto, nedarbo, darbo užmokesčio lygių pokyčiai.

Tyrimo šaltiniai ir metodai. Siekiant visapusiškai ištirti būsto paskolų įmokų poveikį namų ūkių biudžetų lygiui, naudotasi lietuvių ir užsienio autorių mokslinė bei metodine literatūra, elektroniniais žurnalais, Lietuvos banko bei Statistikos departamento pateiktais pranešimais, šalies statistine medžiaga.

Kadangi šio darbo objektas yra naujas ir darbo rašymo metu vis dar egzistuojantis reiškinys, didžioji dalis šaltinių yra internetiniai, kuriuose pateikiama pati naujausia informacija. Taip pat žinant, kad elektroniniai duomenys ne visada būna patikrinti (patikslinti, perskaičiuoti), egzistuoja tikimybė, jog kai kurių rodiklių reikšmės retrospektyvos atžvilgiu gali kisti.

Naudoti mokslinės literatūros ir dokumentų analizės, sisteminimo ir abstrakcijos metodai, atliekant finansinę analizę taikyti matematiniai ir statistiniai metodai (rodiklių dinamikos bei įvairių dydžių tarpusavio ryšių analizė, santykinų rodiklių tarpusavio analizė ir kitų dydžių lyginamoji analizė) bei sukurtas scenarijų modelis, kurio pagalba kiekybiškai įvertinamas būsto paskolų įmokų poveikis namų ūkių biudžetų lygiams.

Tiriamąjame dalyje gausu grafinės analizės (lentelių, paveikslų, grafikų), leidžiančios vizualiai geriau atvaizduoti analizuojamų reiškinių mastą ir kitimą tiriamu laikotarpiu.

Tyrimo strategija. Magistro darbą sudaro trys pagrindinės dalys. Pirmoje darbo dalyje atliekama konceptualioji analizė, naudojantis Lietuvos ir užsienio autorių literatūros šaltiniais. Taip pat, pateikiamas išsamus scenarijų modelio metodologinis aprašymas. Antroje darbo dalyje, naudojantis statistiniais duomenimis ir scenarijų modeliu, įvertinamas būsto paskolų įmokų poveikis namų ūkių biudžetų lygiui. Trečioje darbo dalyje atliekami skaičiavimai, kurių pagalba pateikiamos priemonės, galinčios sumažinti būsto paskolų įmokų daromą poveikį namų ūkių biudžetų lygiui.

Tyrimo rezultatai. Atlikus tyrimą nustatyta, kad namų ūkių įsiskolinimo lygis finansinėms institucijoms yra gana aukštas. Atsižvelgus į bendrus šalies namų ūkių finansinius rodiklius bei būsto paskolų įmokų lygius, pasitelkus scenarijų modelį nustatyta, kad būsto paskolų įmokos 2005-2009

metų laikotarpiu nebuvo per didelės namų ūkių disponuojamoms pajamoms, t.y. namų ūkiai buvo finansiškai pajėgūs aptarnauti būsto paskolas. Atsižvelgus į detalius scenarijų modelio skaičiavimus, pastebėta, kad namų ūkiai kurie paėmė būsto paskolas 2007-2008 metų laikotarpiu arba pasirinko būsto paskolų valiutą litus, susiduria su finansiniais sunkumais, mokėdami periodines būsto paskolų įmokas. Dėl to šalyje gali išaugti nemokių namų ūkių skaičius. Siekiant išvengti galimos būsto paskolų krizės atsiradimo dėl nemokių namų ūkių skaičiaus padidėjimo, siūloma kontroliuoti VILIBOR lygį, bei nekilnojamo turto kainų pokytį.

Tyrimo rezultatų praktinis reikšmingumas. Naudojant scenarijų modelį kiekybiškai įvertintas būsto paskolų įmokų poveikis namų ūkių biudžetų lygiui bei, siekiant minimizuoti namų ūkių nemokumo riziką, pasiūlyti sprendimai, padėsiantys dalinai sumažinti būsto paskolų įmokų daromą poveikį. Darbe pasiūlytas scenarijų modelis gali būti atitinkamų institucijų naudojamas kaip problemos laipsniškumo įvertinimo ir monitoringo priemonė. Atliktas būsto paskolų įmokų poveikio namų ūkių biudžetų lygiui mažinimo priemonių nustatymo tyrimas parodė, jog scenarijų modelis gali būti naudingas tikrinant įvairių priemonių veiksmingumą.

1. FINANSINIŲ ĮSIPAREIGOJIMŲ POVEIKIO NAMŲ ŪKIŲ BIUDŽETO LYGIUI ĮVERTINIMO KONCEPCIJA

Pirmoje darbo dalyje atliekama konceptualioji tiriamųjų reiškinių analizė bei pateikiami pagrindinių sąvokų paaiškinimai. Šioje darbo dalyje, aprašoma scenarijų modelio metodologija.

1.1. Pagrindinių sąvokų analizė

Šiame poskyryje pateikiamos ir analizuojamos su darbo tema susijusių sąvokų reikšmės bei jų samprata, kadangi susiduriama su tuo, kad daugelyje literatūros šaltinių autoriai naudoja skirtingą terminologiją.

Anuitetinis kredito grąžinimo metodas – tai kredito grąžinimo metodas, kuomet mokėjimo dienomis, kredito gavėjas bankui moka lygias įmokas, susidedančias iš grąžinamos kredito dalies bei apskaičiuotų palūkanų.

Biudžetinis namų ūkio apribojimas – tai piniginių lėšų suma, kuria tam tikru laikotarpiu šeima ar asmuo gali disponuoti. Paprastai ši suma yra fiksuota.

Būsto kreditas – tikslinė paskola gyvenamojo tipo nekilnojamam turtui, žemės sklypui įsigyti ar būsto statybos tikslams arba tai paskola, skirta būsto remontui, rekonstrukcijai. Būsto paskolos grąžinimo užtikrinimui įkeičiamas įsigyjamas ar kitas nekilnojamas turtas.

Būtinios išlaidos – vartojimo išlaidų sudėtinė dalis, kuri skiriama būtiniausių namų ūkio poreikių patenkinimui (maistas, komunaliniai mokesčiai, sveikata, švietimas ir k.t.).

Darbo pajamos – tai atlygis už samdomąjį ir nesamdomąjį darbą (darbo užmokestis, premijos, priemokos ir k.t.).

Disponuojamos pajamos – tai likusi pajamų suma asmeniui po privalomųjų mokesčių sumokėjimo, skirta taupymui ir/ar vartojimui. Disponuojamos pajamos sudaro: su darbo santykiais susijusios pajamos, transferiniai mokėjimai, nuosavybės, ne verslo bei kitos pajamos.

Fiksuotos palūkanos – tai individualiai kiekvieno komercinio banko nustatyta kintamos palūkanų normos struktūrinė dalis, remiantis turimų lėšų savikaina, tarpbankinių palūkanų normos ateities dinamika ir kitais rodikliais.

Finansinis įsipareigojimas – įsipareigojimas perduoti pinigus ar kitą finansinį turtą kitai šaliai; pasikeitimas finansinėmis priemonėmis su kita šalimi galimai sau nepalankiomis sąlygomis.

Gyventojų pajamos – tai visuma piniginių ir natūrinių išteklių, gyventojų gaunamų įvairiomis formomis ir įgalinančių patenkinti tam tikro objektyvaus lygio einamuosius ir perspektyvinius individų asmeninius – fizinius, dvasinius (intelektualinius) bei socialinius – poreikius.

Kintama palūkanų normos dalis – ši struktūrinė palūkanų normos dalis atspindi banko patiriamas sąnaudas procentine išraiška, susijusias su pinigų pritraukimu paskolos suteikimui.

Kintamos palūkanos – tarpbankinių palūkanų normos pagrindu apskaičiuota kintama palūkanų normos dalis.

Kitos pajamos – tai alimentai, dovanoti pinigai, laimėjimai, draudimo išmokos ir kt.

Kredito (finansinio įsipareigojimo) įmoka – periodinis (dažniausiai kas mėnesį) kredito gavėjo mokėjimas finansų institucijai, kurią sudaro gražintina kredito dalis su priskaičiuotomis palūkanomis.

LIBOR (London Interbank Offered Rate) – vidutinės tarpbankinės palūkanų normos, kuriomis bankai pageidauja (pasiruošę) paskolinti lėšas kitiems bankams Jungtinių Amerikos Valstijų (JAV) doleriais, eurai ir kitomis pagrindinėmis pasaulio valiutomis.

Linijinis kredito gražinimo metodas – tai kredito gražinimo metodas, kuomet mokėjimo dienomis kredito gavėjas bankui gražina lygiomis dalimis kreditą ir sumoka palūkanas, apskaičiuotas nuo likusio įsiskolinimo sumos.

Marža (banko marža) – nurodo skirtumą tarp prekių, vertybinių popierių, pinigų, palūkanų ir kitų rodiklių kainų. Tai – skirtumas tarp kainos ir savikainos. Būsto paskolų atveju tai banko pelnas procentine išraiška už pinigų pritraukimą ir jų paskolinimą.

Namų ūkio biudžetas (šeimoms biudžetas) – tai finansinis planas, pagal kurį skirstomos namų ūkio išlaidos ir pajamos, įvertinamos santaupos bei skolos gražinimas, t.y. tam tikro laikotarpio pinigines namų ūkio išlaidas, kurios atitinka pinigines pajamas.

Namų ūkio biudžeto lygis – likusi lėšų suma, atėmus tam tikro periodo (dažniausiai mėnesio) būtinašias ir nebūtinašias išlaidas iš disponuojamų lėšų.

Nebūtinosios išlaidos – vartojimo išlaidų sudėtinė dalis, kuri patiriama kasdien, tačiau jos nepatenkina būtinausių individo poreikių ir esant finansiniams sunkumams galima atsisakyti šių išlaidų nepatiriant didelio diskomforto (alkoholis, tabakas, kinas ir t.t.).

Ne verslo pajamos – pajamos, gaunamos už parduotas uogas, grybus, antrines žaliavas ir pan.

Nuosavybės pajamos – tai už išnuomotą turtą gaunamos namų ūkių pajamos (nekilnojamo turto pardavimas ar nuoma, palūkanos už indėlius).

Palūkanos – tai viena reikšmingiausių nedarbinių piniginių įplaukų forma, sumokama už nenusavų pinigų naudojimą. Palūkanos išreiškiamos apskaičiuota pinigine suma, kurią privalu sumokėti.

Palūkanų norma – skolinamų pinigų kaina už naudojimąsi jų perkamąja galia, išreikšta procentais (paprastai metiniais). Palūkanų normą sudaro marža (būsto paskolų atveju – banko marža) ir kintama palūkanų normos dalis.

„**Palūkanų normos lubos**“ – tai tokia palūkanų normos reikšmė, kuria remiantis apskaičiuotos būsto paskolos įmokos sumokėjimui namų ūkis neturi apriboti savo būtinųjų išlaidų. Padidėjus palūkanų normai virš palūkanų normos lubų lygio, įmokos sumokėjimui namų ūkis privalo apriboti būtinąsias išlaidas, t.y. atsiranda nemokumo rizika.

Tarptankinės palūkanų normos – tai vidutinės palūkanų normos, kuriomis komerciniai bankai pageidauja (pasiruošę) paskolinti lėšų litais kitiems bankams.

Transferinės išmokos – tai įvairios socialinės pašalpos: pensijos, socialinės pašalpos, stipendijos ir k.t.

Vartojimas (vartojimo išlaidos) – poreikio patenkinimui patiriamos išlaidos įsigyjant prekes bei paslaugas per tam tikrą laikotarpį.

Vartojimo kreditas su įkeitimu – kreditas, skirtas namų ūkių vartojimui be tikslinės paskirties. Prievolės užtikrinimui įkeičiamas nekilnojamas turtas.

VILIBOR (Vilnius Interbank Offered rate) – tai vidutinės tarptankinės palūkanų normos, kuriomis bankai pageidauja (pasiruošę) paskolinti lėšų litais kitiems bankams.

1.2. Namų ūkio biudžeto lygio samprata

Namų ūkio biudžetas arba šeimos biudžetas yra finansinis planas, pagal kurį skirstomos namų ūkio išlaidos ir pajamos, įvertinamos santaupos bei skolos gražinimas, kitaip tariant, tam tikro laikotarpio piniginės namų ūkio išlaidos turi atitikti pinigines pajamas (Personal finance budget, 2010).

Pasirinktas laikotarpis yra principinis biudžeto bruožas, nes nuo jo ilgio priklauso galutinis rezultatas, todėl skaičiuojant šeimos biudžetą, rekomenduojama naudoti vieną gaunamų reguliarių pajamų (pavyzdžiui, darbo užmokesčio, pensijos, stipendijos ir pan.) ir tuo pačiu metu, patiriamų reguliarių išlaidų ciklą, kuris paprastai sutampa su vieno kalendorinio mėnesio laiko tarpu. Kadangi šis darbas siejasi su būsto paskolų įmokų našta namų ūkių biudžetui, tai nepastovios pajamos (indėliai, investicijos, nekilnojamo turto nuoma) darbe vertinamos nebus.

Nuolat didėjantiems namų ūkio ar individualiesiems poreikiams tenkinti reikia vis daugiau lėšų. Tačiau šeimos turimos ar per tam tikrą laiką gaunamos pajamos yra fiksuotos. Ši padėtis ekonomikoje vadinama biudžetiniu apribojimu.

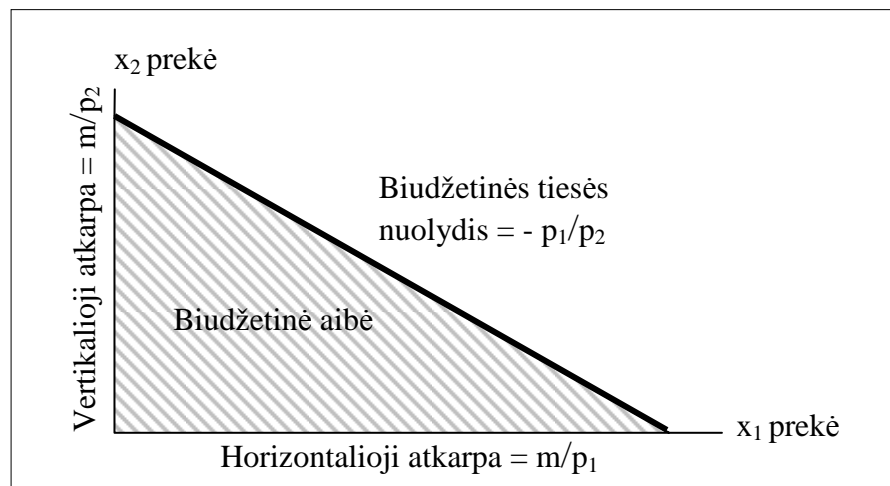
Biudžetinis namų ūkio apribojimas – tai piniginių lėšų suma, kuria tam tikru laikotarpiu šeima ar asmuo gali disponuoti. Paprastai ši suma yra fiksuota. Biudžetinis apribojimas gali būti nevienodo laipsnio. Skiriami dviejų tipų biudžetiniai apribojimai (V. Vitunskienė, 1997):

- griežtasis – tai padėtis, kai šeima ar pavienis asmuo prireikus neturi jokių galimybių papildyti iš šalies savo fiksuotų piniginių namų ūkio lėšų;
- švelnusis – tai finansinė šeimos padėtis, kai prireikus papildomai pinigų šeima vienaip ar kitaip gali jų gauti iš šalies.

Kaip matyti iš antrosios alternatyvos, griežtą biudžetinių apribojimą įvairiais būdais ir priemonėmis galima sušvelninti. Todėl, užuot apribojusi bendruosius ir individualiuosius savo poreikius, šeima pirmiausia turėtų ieškoti vidinių ir išorinių galimybių gauti papildomų piniginių ar natūrinių pajamų.

Biudžetinių apribojimą ir patį namų ūkių biudžetą galima pavaizduoti mikroekonominio lygiu.

Grafiškai namų ūkio biudžetinių apribojimą galima išreikšti brėžiant *biudžetinę tiesę* (žr. 1 paveikslą), kuri eina per tam tikrus prekių x_1 ir x_2 rinkinių taškus, esant atitinkamoms jų kainoms p_1 ir p_2 , kai turimas konkretus pinigų kiekis m . Visi prekių rinkiniai, kuriuos galima įsigyti kaip tik turint šį pinigų kiekį, sudaro *biudžetinę aibę*.



1 pav. Biudžetinė tiesė

Šaltinis: H. R. Varian (2004)

Atsižvelgiant į 1 paveikslo duomenis matyti, kad „užbrūkšniuotas“ trikampio plotas atspindi namų ūkio biudžetą. Jeigu x_1 ir x_2 rinkinių taškus įvardintume kaip visas būtinas prekes ir paslaugas namų ūkiui, tai įvairias jų variacijas namų ūkis galėtų įpirkti. Dešinėje pusėje esanti tiesė atspindi biudžetinių apribojimą, t.y. pasirinkus bet kurį prekių ar paslaugų rinkinio tašką ant šios tiesės, namų ūkis išleidžia visas turimas pajamas ir to laikotarpio biudžetas tampa nulinis.

Atlikus namų ūkio biudžeto termino sampratos analizę, privalu išnagrinėti ir namų ūkio pajamas bei išlaidas, nes šie rodikliai lemia **biudžeto lygį**.

1.2.1. Namų ūkio pajamos

Gyventojų pajamos – visuma piniginių ir natūrinių išteklių, gyventojų gaunamų įvairiomis formomis ir įgalinančių patenkinti tam tikro objektyvaus lygio einamuosius ir perspektyvinius individų asmeninius – fizinius, dvasinius (intelektualinius) bei socialinius – poreikius (I. Blažienė, 2002).

Pajamų dydis gali būti vertinamas įvairiai. Pajamos namų ūkio ekonomiką labiausiai domina kaip gerovės išraiška. Pavyzdžiui, kiek ir kokių daiktų bei paslaugų, reikalingų poreikiams tenkinti, gali nusipirkti šeima už gautus pinigus. Be to, pajamos namų ūkyje gali būti vertinamos kaip atlygis už produkcijos gamybą bei paslaugas. Pajamomis paprastai laikoma per tam tikrą laiką uždirbtų (arba gautų) pinigų suma, pavyzdžiui, per mėnesį uždirbtas darbo užmokestis, gauta pensija, stipendija ir pan. **Piniginės pajamos** sudaro didžiausią daugelio (bet ne visų) namų ūkių pajamų dalį.

Be uždirbtų (gautų) piniginių pajamų šeimos ar asmenys naudojami **nepiniginėmis pajamomis**, tokiomis kaip namų ūkyje pagaminta produkcija, nemokamu narių darbu, nemokamomis ar pigesnėmis socialinėmis paslaugomis ir t. t. Šios pajamos skirstomos į dvi grupes: natūrinės (arba produkcijos) ir „paslėptąsias“ (arba numanomąsias, priskirtines) pajamas (V. Aleknavičienė, 2005).

Toliau darbe nepiniginės pajamos nebus išsamiau analizuojamos, nes pagal savo prigimtį, šios pajamos dažniausiai, nėra pagrindinis namų ūkio pajamų šaltinis.

Piniginės pajamos susideda iš penkių struktūrinių dalių, t.y. darbo, nuosavybės, žemės ūkio produktų pardavimo, transferinių išmokų ir kitų pajamų.

Darbo pajamos – tai atlygis už samdomąjį ir nesamdomąjį darbą:

- darbo užmokestis, premijos, priemokos, įvairios kompensacijos, kurias moka darbovietė;
- verslo, amatų, laisvosios profesinės veiklos, žemės ūkio gamybos, kitokios gamybos ir veiklos pajamos.

Nuosavybės pajamos – tai už išnuomotą turtą gaunamos namų ūkių pajamos:

- renta, gaunama už išnuomotą nekilnojamąjį turtą (namą, butą, garažą, žemę ir kita);
- palūkanos, gaunamos už pinigų laikymą bankuose ir skolinimą privatiems asmenims, už įsigytus vertybinius popierius (obligacijas, akcijas);
- nekilnojamojo turto pardavimo pajamos.

Transferinės išmokos – tai įvairios socialinės pašalpos:

- senatvės ir invalidumo pensijos;
- įvairios socialinės pašalpos šeimoms ar vienišiams asmenims (socialinės šalpos, ligos, vaikų gimdymo ir auginimo, našlaičių, socialinės kompensacijos ir kitos);
- stipendijos;
- bedarbio ir kitos pašalpos.

Ne verslo pajamos – pajamos, gaunamos už parduotas uogas, grybus, antrines žaliavas ir pan.

Kitos pajamos – tai alimentai, dovanoti pinigai, laimėjimai, draudimo išmokos ir kt. (V. Vitunskienė, 1997).

Kitas svarbus pajamų sampratoje rodiklis yra disponuojamos pajamos. **Disponuojamos pajamos** – tai likusi pajamų suma asmeniui po privalomųjų mokesčių sumokėjimo, skirta taupymui ir vartojimui (Disposable income, 2010). Trumpai tariant, tai pajamos, likusios atskaičius mokesčius. Namų ūkių disponuojamas pajamas sudaro darbo pajamos, nuosavybės pajamos, transferiniai mokėjimai ir kitos pajamos (N. Bratčikovienė, R. Deveikytė, 2005).

Tiriamojame darbo dalyje bus naudojamos tik disponuojamos namų ūkių pajamos. Taip yra daroma tam, nes šias pajamas galima prilyginti pastoviosioms pajamoms, kadangi, remiantis Statistikos departamentu, didžiąją dalį šių pajamų sudaro su darbo santykiais susijusios pajamos bei šio tipo piniginių pajamų rodikliai yra skaičiuojami ir viešai skelbiami. Taip pat šias pajamas gaunantiems namų ūkiams bankai suteikia paskolas.

Iš pateikto disponuojamų pajamų apibrėžimo matyti, kad namų ūkiai sumoka dalį pajamų valstybei mokesčių forma. Tokiu būdu namų ūkių pajamos sumažėja tiesiogiai. Infliacijos reiškinys mažina namų ūkių pajamų lygį netiesiogiai – per perkamąją galią.

1.2.2. Namų ūkio išlaidos

Dalis bendrų pajamų tenka valstybei individualių mokesčių forma (pagrindinis jų komponentas – pajamų mokestis), o likutis (vadinamosios disponuojamos pajamos) suskyla į dvi dalis: išlaidas asmeniniam vartojimui ir asmeniniam taupymui. Ataskaitinių metų santaupos nustatomos kaip ta pajamų dalis, kuri neišmokama mokesčių forma arba nesuvartojama vartojimo prekėms ir paslaugoms pirkti, o patenka į banko sąskaitas, draudimo liudijimus, obligacijas, akcijas ir kitus finansinius aktyvus (C. R. McConnell ir S. L. Brue, 1998).

C. R. McConnell ir S. L. Brue (1998) teiginį patvirtina R. Paliulytės (2005) atliktas tyrimas, kuris parodė, kad taupymas priklauso nuo pajamų dydžio. Jei pajamos labai mažos, tai santaupos gali būti tik vartojamos. Ir santaupos, ir vartojimo išlaidos varijuoja priklausomai nuo pajamų dydžio. Makroekonominio požiūriu, namų ūkio santaupos gali būti netgi žalingos visam ūkiui, jei jos atsiranda vartojimo sąskaita. Taigi galima daryti prielaidą, kad taupymas yra racionalus tuomet, kai yra patenkinami visi vartojimo poreikiai, įskaitant ir finansinių įsipareigojimų aptarnavimą.

Vartojimas (vartojimo išlaidos) – poreikio patenkinimui patiriamos išlaidos, įsigyjant prekes bei paslaugas per tam tikrą laikotarpį (Consumption, 2010).

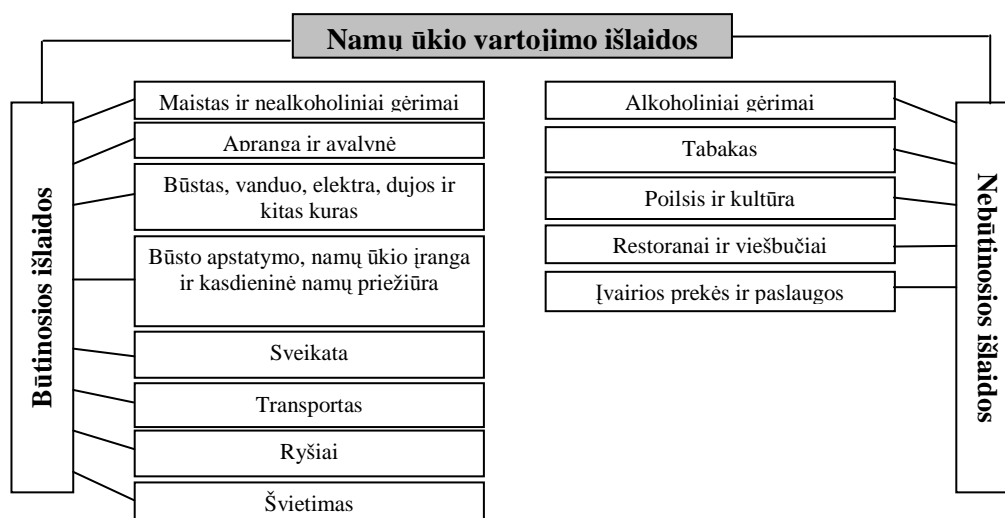
Namų ūkio išlaidų struktūra, pasižymi įvairiapusiškumu, t. y. išlaidos klasifikuojamos remiantis įvairiais požymiais. Viena dažniausiai naudojamų klasifikacijų – kai išlaidos išskiriamos į natūrines ir pinigines, o pastarosios dar skiriamos į:

- asmeninio vartojimo išlaidas (arba tiesiog vartojimo išlaidas, kurios skiriamos tiesiogiai žmonių poreikiams tenkinti, t.y. išlaidos maisto produktams pirkti, nuolatinio bei trumpalaikio vartojimo prekėms pirkti, taip pat išlaidos, skirtos mokėti už paslaugas);
- investicines išlaidas (arba kaupimo – tai vertybiniais popieriais, žemei bei kitam nekilnojamam turtui pirkti skirtos išlaidos, taip pat pinigai banke ar paskolinti asmenims už palūkanas ir gamybinės išlaidos, skirtos gamybinėms priemonėms pirkti ir gamybai namų ūkyje plėtoti);
- kitas namų ūkio išlaidas (įvairios su pirmosiomis išlaidų grupėmis nesusijusios išlaidos, kitaip vadinamos prekinėmis išlaidomis, tokios kaip išlaidos, patiriamos dovanoms pirkti, alimentams bei įvairiems mokesčiams ir rinkliavoms (draudimo bei nekilnojamojo turto mokesčiams, įvairiems savanoriškiems įnašams, baudoms ir pan.) mokėti skirtos išlaidos). (žr. 1 priedą).

Dėl tyrimo atlikimo kokybės nuspręsta namų ūkių vartojimo išlaidas klasifikuoti į **būtinąsias** ir **nebūtinąsias**, atsižvelgiant į Lietuvos statistikos departamento atliekamo namų ūkių biudžetų tyrimo skelbiamas išlaidų grupes.

Būtinąsios išlaidos – vartojimo išlaidų sudėtinė dalis, kuri skiriama būtinausių namų ūkio poreikių patenkinimui (maistas, komunaliniai mokesčiai, sveikata, švietimas ir k.t.).

Nebūtinąsios išlaidos – vartojimo išlaidų sudėtinė dalis, kuri patiriama kasdien, tačiau šios išlaidos nepatenkina būtinausių individo poreikių ir esant finansiniams sunkumams galima atsisakyti šių išlaidų ir nepatirti didelio diskomforto (alkoholis, tabakas, kinas ir t.t.).



2 pav. Namų ūkio vartojimo išlaidų klasifikacija

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis Lietuvos statistikos departamento namų ūkių biudžeto tyrimu (2008)

2 paveiksle pateiktas namų ūkio išlaidų klasifikacijos modelis, kai vartojimo išlaidos yra suskirstomos į būtinąsias ir nebūtinąsias išlaidas. Šiuo modeliu bus vadovaujama tiriamojoje darbo dalyje.

Apibendrinant darbo 1.2. skyrių, užrašoma formulė, atspindinti namų ūkio biudžeto lygio definiciją:

Namų ūkio biudžeto lygis = disponuojamos pajamos – būtinios išlaidos – nebūtinios išlaidos

Tokiu būdu galima pamatuoti namų ūkio ekonominės gerovės lygį. Jeigu, apskaičiavus rodiklius, gaunamas biudžeto lygis teigiamas arba lygus nuliui, tuomet šis namų ūkis per analizuojamą laikotarpį neturėtų susidurti su finansiniais sunkumais. Jei apskaičiuotas biudžetas gaunamas neigiamas, tačiau ne didesnis arba lygus nebūtinųjų išlaidų sumai, tuomet reiškia, kad šis namų ūkis turi finansinių sunkumų ir privalo apriboti pastarąsias išlaidas. Tačiau, jei neigiamo biudžeto lygis viršija nebūtinųjų išlaidų sumą, tuomet reiškia, kad šis namų ūkis susiduria su dideliais finansiniais sunkumais ir jis privalo riboti savo išlaidas gyvybiškai svarbiems dalykams tokiems, kaip transportui, švietimui, sveikatai, o kartais net ir maistui.

1.3. Finansinio įsipareigojimo esminiai bruožai ir jo sąryšis su namų ūkių biudžetų lygiu

Nepaisant to, kad šio darbo tyrimas siejasi su būsto paskolomis, šiame darbo skyriuje analizuojama finansinio įsipareigojimo samprata bei galimi jo tipai. Taip pat analizuojama, kaip ir koku būdu finansiniai įsipareigojimai gali paveikti namų ūkių biudžetų lygį.

1.3.1. Finansinio įsipareigojimo samprata ir tipai

Šiandien, kai prekių, paslaugų ir nekilnojamo turto kainos yra dinamiškos, daugeliui namų ūkių finansinio įsipareigojimo sąvoka yra gerai pažįstama. Remiantis 18 verslo apskaitos standartu, **finansinis įsipareigojimas** reiškia įsipareigojimą perduoti pinigus ar kitą finansinį turtą kitai šaliai; pasikeitimą finansinėmis priemonėmis su kita šalimi galimai sau nepalankiomis sąlygomis.

Finansinių įsipareigojimų pavyzdžiai gali būti mokėtinos sumos už gautas prekes ar paslaugas, paskolos ir palūkanos, gauti išankstiniai mokėjimai už parduodamą finansinį turtą (Verslo apskaitos standartas, 2006).

Vadovaujantis finansinių įsipareigojimų pavyzdžių pateikimu, galima išskirti du šiai temai aktualius terminus: paskolos (finansiniai įsipareigojimai) ir palūkanos.

Šiandieninėje finansų rinkoje yra siūloma daug kreditavimo produktų namų ūkiams. Kadangi namų ūkių poreikiai skirtingi, tai ir finansinių įsipareigojimų tipų yra įvairių. Atlikus komercinių bankų siūlomų kreditavimo produktų analizę, nustatyta, kad bankai šiandien namų ūkiams gali pasiūlyti šiuos finansavimo produktus:

- Vartojimo kreditas;
- Būsto kreditas;
- Vartojimo kreditas su nekilnojamo turto įkeitimu;
- Kreditinės kortelės ir kredito linijos;
- Lizingas;
- Atvirkštinis atpirkimo sandoris (RE- REPO);
- Daugiabučių renovacijos kreditas.

Atsižvelgus į Lietuvos bankų asociacijos duomenis, nustatyta, kad būsto kreditai, vartojimo kreditai ir vartojimo kreditai su įkeitimu yra populiariausios kredito rūšys. Dėl šios priežasties, tik šio tipo finansiniai įsipareigojimai bus analizuojami plačiau.

Būsto kreditas – tai tikslinė paskola nekilnojamam turtui įsigyti. Būsto paskolos grąžinimo užtikrinimui naudojamas įsigyjamas nekilnojamas turtas. Skolininkui nesilaikant sutarties taisyklių skoliniojas gali atimti skolininko teises į šį nekilnojamą turtą (Mortgage, 2010). Tokią būsto kredito sąvoką pavyko rasti užsienio literatūros šaltiniuose. Ši sąvoka nėra visiškai tiksli, nes kredito užtikrinimui namų ūkis gali įkeisti ir kitą turtą, taip pat įsigyjamas nekilnojamas turtas turi būti gyvenamosios paskirties ar žemės sklypas, skirtas gyvenamojo namo statybai. Kreditas gali būti skirtas ir gyvenamojo nekilnojamo turto remontui ar rekonstrukcijai. Šios sąvokos patikslinta versija pateikiama pagrindinių sąvokų analizės skyriuje 1.1.

Būsto kreditas suteikiamas ne jaunesniems kaip 18 metų dirbantiems asmenims. Kredito terminas gali būti iki 40 metų. Šio tipo įsipareigojimas suteikiamas įvairiomis valiutomis. Kai kurie bankai finansuoja visą perkamo būsto kainą, atsižvelgdami į kredito gavėjo pajamas ir kitus bankui riziką didinančius rodiklius. Šį ir kito tipo kreditus klientas privalo grąžinti periodinėmis **kredito įmokomis** (apskaičiuota grąžinti kredito dalis, kartu su mokėtinomis palūkanomis). Dažniausiai kredito įmokos mokamos kas mėnesį.

Vartojimo kreditas – tai kreditas, skirtas namų ūkių vartojimui be tikslinės paskirties. Prievolės užtikrinimui nėra įkeičiamas turtas (Consumer credit, 2010). Atsižvelgiant į komercinių

bankų paaiškinimus, šio kredito pinigų panaudojimo tikslo nurodyti nereikia. Kreditas suteikiamas gyventojams, sulaukusiems 18 metų ir gaunantiems nuolatinės pajamas. Atsižvelgiant į kliento pajamas, kai kurie bankai gali suteikti net iki 80 tūkst. litų vartojimo kreditą. Maksimalus kredito gražinimo terminas – 5 metai. Kreditas gražinimas mokant periodines kredito įmokas.

Vartojimo kreditas su įkeitimu – kreditas, skirtas namų ūkių vartojimui be tikslinės paskirties; prievolės užtikrinimui įkeičiamas nekilnojamas turtas. Šio tipo finansinis įsipareigojimas yra analogiškas vartojimo kreditui, tačiau jo užtikrinimui privaloma įkeisti nekilnojamą turtą. Bankai tokio tipo kreditavimą siūlo klientams, kai jiems reikia didesnės pinigų sumos. Šio tipo kredito suma yra nelimituojama, jos dydis priklauso nuo įkeičiamo turto vertės ir kliento finansinių rodiklių. Skirtingai nei vartojimo kredito, šio kredito maksimalus gražinimo terminas gali būti iki 30 metų. Kreditas gražinamas mokant periodines įmokas.

1.3.2. Palūkanos, palūkanų norma ir jos struktūra

Vadovaujantis 1.3.1. poskyryje atlikta analize nustatyta, kad būsto paskolos ir kiti finansiniai įsipareigojimai paveikia namų ūkių biudžetą kredito įmokų pavidalu. Atsiradus finansiniam įsipareigojimui namų ūkis periodiškai privalo gražinti pasiskolinto kredito dalį bei sumokėti palūkanas. Skirtingai nei gražinama kredito dalis sumokamos palūkanos turi tendenciją kisti, todėl šiame poskyryje bus analizuojama palūkanų struktūra ir jos terminologija.

Palūkanos – tai viena reikšmingiausių nedarbinių piniginių įplaukų formų, sumokamų už nenusavų pinigų naudojimą (A. Jakutis, V. Petraškevičius, A. Stepanovas, L. Šečkutė, S. Zaicev, 1999). Taigi palūkanas galima įvardinti kaip apskaičiuotą sumokamą pinigų sumą.

Analizuojant literatūros šaltinius nustatyta, kad finansinių įsipareigojimų palūkanų sumos dydį daugiausia lemia **palūkanų norma**. Ekonomikoje skolintoms lėšoms įvertinti naudojamas palūkanų normos terminas, kuris atspindi konkretų skolintų pinigų kiekio prieaugį, kurį skolininkas turi atiduoti skolintojui už tai, kad pastarasis atsisakė dabartinio vartojimo su tikimybe, kad šios skolintos lėšos gali būti ir negražintos. Mokslinėje literatūroje sutinkami tokie palūkanų normos aiškinimai (žr. 1. lentelę).

Palūkanų normos samprata

Autorius	Palūkanų normos samprata
Bikas, E., Čepienė, I., Jasienė, M., 2007	Skolinamų pinigų kaina už naudojimąsi jų perkamąja galia, išreikšta procentais (paprastai metiniais).
Aleknavičienė, V., 2005	Pinigų skolinimo kaina, išreikšta metinių palūkanų ir pradinės skolos santykiu procentais.
Valakevičius, E., 2005	Procentų dydis nuo kapitalo vertės per nustatytą laiko periodą, paprastai per metus.
Baumol, W. J., Blinder, A. S., 1994	Palūkanų norma – tai pinigų skolinimo kaina.
Jakutis, A. ir kiti, 1999	Pinigų paklausos ir pasiūlos rezultatas, nustatomas perkant vartojimo prekes ar naudojant kapitalinius įdėjimus.
Ekonomikos terminų ir sąvokų žodynas	Skolos dalis procentais, rodanti, kokia pinigų dalis, didesnė už pradinę skolos sumą, turi būti sumokėta.

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis atitinkama autorių literatūra

Remiantis 1 lentelės duomenimis matyti, kad daugelis autorių sutaria dėl vienos pagrindinės savybės – pinigų skolinimo kainos. Žiūrint giliau, mokslinėje-teorinėje plotmėje palūkanų norma siejama su pinigų naudojimo motyvais, t.y. vartotojų (namų ūkių) bei gamintojų siekiu kažką vartoti, (E. Bikas, I. Čepienė, M. Jasienė, A. Jakutis, 2007 ir kiti), taip pat pabrėžiama ekonominė nauda, kurią gauna skolintojas, t.y. skolinto kapitalo vertės padidėjimas (V. Aleknavičienė, 2005; E. Valakevičius, 2005; ekonomikos terminų ir sąvokų žodynas).

Išanalizavus literatūros šaltinius nustatyta, kad palūkanų normą sudaro keletas struktūrinių dalių – tai **marža ir kintama palūkanų normos dalis**.

Maržos terminas naudojamas prekyboje, biržose, draudime ir bankuose. Jis nurodo skirtumą tarp prekių, vertybinių popierių, pinigų, palūkanų ir kitų rodiklių kainų. Anot C.R. McConnell ir S.L. Brue (1998) marža yra skirtumas tarp kainos ir savikainos.

Banko marža, skirtingai nei kintama palūkanų normos dalis, visą kredito laikotarpį nekinta. Bankai, nustatydami klientui būsto paskolos maržą, atsižvelgia į riziką keliančius rodiklius (pajamos, išsilavinimas, šeimyninė padėtis ir t.t.) ir, esant didesnei rizikai, bankai linkę nustatyti didesnes maržas. Banko maržą pagal savo paskirtį galima traktuoti, kaip pagal rizikos lygį įvertintą pelno dalį procentine išraiška.

Kita sudėtinė palūkanų normos dalis yra **kintama palūkanų normos dalis**. Ši struktūrinė palūkanų normos dalis atspindi banko patiriamas sąnaudas procentine išraiška, susijusias su pinigų pritraukimu būsto paskolos suteikimui. Kadangi bankui lėšų pritraukimas (sąskaitų likučiai, indėliai, tarpbankinės paskolos) yra priklausomas nuo terminų, tai kintama palūkanų normos dalis taip pat kinta visą kredito laikotarpį.

Šiandien namų ūkis imdamas ilgalaikę paskolą gali pasirinkti, kokių pagrindu jam bus nustatyta kintama palūkanų normos struktūrinė dalis. Bankai siūlo **fiksuotas palūkanas bei kintamas palūkanas**. Kadangi literatūros šaltiniuose nėra pateikiama kintamų palūkanų sąvoka, tai, atsižvelgiant į randamus šio rodiklio paaiškinimus, suformuluojama tokia sąvoka: **kintamos palūkanos** – tai tarpbankinių palūkanų normos pagrindu apskaičiuota kintama palūkanų normos dalis.

Tarpbankinės palūkanų normos – tai vidutinės palūkanų normos, kuriomis komerciniai bankai pageidauja (pasiruošę) paskolinti lėšų kitiems bankams.

Priklausomai nuo imamo būsto kredito valiutos kintamos palūkanos nustatomos pagal atitinkamus tarpbankinių palūkanų normos indeksus (VILIBOR, EURIBOR, LIBOR). Imant paskolą litais komerciniai bankai kintamas palūkanas susies su VILIBOR indeksu. **VILIBOR** (Vilnius Interbank Offered rate) – tai vidutinės tarpbankinės palūkanų normos, kuriomis bankai pageidauja (pasiruošę) paskolinti lėšų litais kitiems bankams. Kitaip tariant, VILIBOR tai yra apskaičiuotas dydis atitinkamam palūkanų nustatymo laikotarpiui, pagal kurį bankai vienas kitam skolina pinigus. Jei vienas bankas neturi laisvų lėšų, jis turi alternatyvą pasiskolinti pinigus iš kito banko, kad galėtų klientui suteikti paskolą. Šiuo atveju bankas už pasiskolintus pinigus moka kitam bankui VILIBOR dydžio palūkanas, o jo pelnas nuo suteiktos paskolos klientui yra banko marža.

Klientui, kuris turi būsto paskolą eurais, skaičiuojamas atitinkamo laikotarpio LIBOR dydis. **LIBOR** (London Interbank Offered Rate) – vidutinės tarpbankinės palūkanų normos, kuriomis bankai pageidauja (pasiruošę) paskolinti lėšas kitiems bankams JAV doleriais, eurais ir kitomis pagrindinėmis pasaulio valiutomis. Šį dydį tokiu pačiu principu skaičiuoja Britų Bankų asociacija (BBA Libor, 2010).

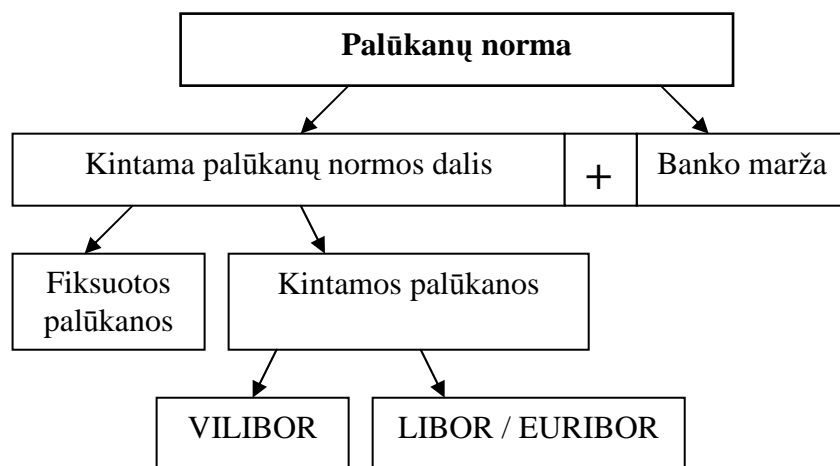
Ne visi Lietuvoje veikiantys komerciniai bankai skolina eurus, atsižvelgdami į LIBOR dydį. Kiti komerciniai bankai, kaip, pavyzdžiui, „Nordea Bank PLC Lietuvos skyrius“ eurus skolina remiantis **EURIBOR** dydžiu. Paprastai, EURIBOR dydis nuo atitinkamo LIBOR skiriasi nedidele procentine išraiška. Skirtumas tas, kad EURIBOR dydį apskaičiuoja Europos bankų asociacija (Euribor, 2010). Kadangi EURIBOR ir LIBOR dydžius skaičiuojant atsižvelgiama į bendrus Europos bei pasaulio ekonominius rodiklius, tai šie dydžiai praktiškai vienodi.

Skaičiuojami ir skelbiami 1 nakties, 1 savaitės, 2 savaitių, 1 mėnesio, 3 mėnesių, 6 mėnesių ir 1 metų tarpbankinių palūkanų normų indeksai. Šių indeksų apskaičiavimui naudojamos minėtų terminų pagal reglamentą nustatytų bankų skelbiamos palūkanų normos. Šie bankai turi atlikti operacijas tarpbankinėje indėlių ir paskolų rinkoje bei būti didžiausiais jos dalyviais. Tarpbankinių palūkanų normų indeksų reikšmės skelbiamos atitinkamų institucijų kiekvieną darbo dieną.

Skirtingai nei kintamas palūkanas, **fiksuotas palūkanas** kiekvienas komercinis bankas nustato individualiai ir ilgesniems laikotarpiams (nuo 2 iki 15 metų).

Fiksuotas palūkanas galima įvardinti kaip kiekvieno komercinio banko individualiai nustatytą kintamos palūkanų normos struktūrinę dalį, remiantis turimų lėšų savikaina, tarpbankinių palūkanų normos ateities dinamika ir kitais rodikliais.

Šio poskyrio analizės apibendrinimui, pateikiamas paveikslas, kuris atskleidžia palūkanų normos struktūrą.



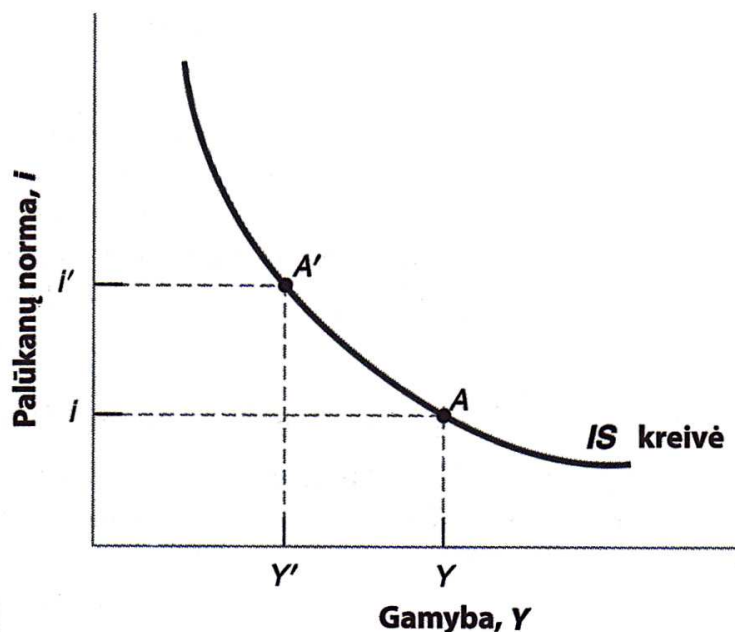
3 pav. Palūkanų normos struktūra

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 1.3.2. poskyryje atlikta analize

Remiantis 3 paveikslu ir šiame poskyryje atlikta analize galima teigti, kad namų ūkiams, turintiems būsto paskolas, finansine našta tampa mokamos kredito įmokos, kurių sudėtinė dalis palūkanos turi tendenciją kisti ilgu laikotarpiu. Palūkanų normą dėl jos kintamumo galima įvardinti kaip namų ūkio (turinčio būsto paskolą) biudžeto lygio nestabilumą nulemiantį faktorių. Namų ūkis, imdamas ilgalaikę paskolą, įvertina įmokos dydį, atsižvelgdamas į einamo laikotarpio biudžeto lygį. Kintant palūkanų normai, ateities įmokos taip pat keičiasi ir dėl to namų ūkio biudžetas gali tapti deficitiniu.

1.3.3. Finansinių įsipareigojimų ir namų ūkių biudžetų lygio sąryšis

Literatūros šaltiniuose randama daug informacijos, kaip palūkanų norma paveikia namų ūkių finansinę padėtį. Kadangi palūkanų norma yra susijusi su finansinių įsipareigojimų sąvoka, todėl pateikiama keletas autorių pavyzdžių.



4 pav. Prekių rinka, IS kreivė

Šaltinis: O. Blanchard (2006)

O. Blanchard (2006), analizuodamas prekių rinką, sulygina du ekonominius rodiklius palūkanų normą ir gamybos lygį. Jis nurodo (žr. 4 paveikslą), kad prekių rinkoje, padidėjus palūkanų normai („pabrangus“ finansiniams įsipareigojimams) nuo i iki i' taško, įmonių gamybos apimtis sumažėja nuo Y iki Y' taško. Autorius šį faktą paaiškina tuo, kad didėjanti palūkanų norma sumažina įmonių investicijas ir dėl to mažėja gamybos lygis. Įmonė, mažindama gamybos lygį, privalo mažinti ir savo pastovias išlaidas tokias, kaip darbuotojų darbo užmokestis. Tai vienas iš pavyzdžių, kaip palūkanų normos pokytis pakeičia namų ūkio biudžetą.

B. Balassa (1989), remdamasis įvairių ekonomistų (R. E. Hall, L. H. Summers, M. Browning, A. Lusardi ir kt.) vartojimo, taupymo ir palūkanų normos tarpusavio priklausomybės tiriamaisiais darbais tiek išsivysčiusiose, tiek besivystančiose rinkose teigia, kad ryšys tarp šių rodiklių egzistuoja, tik jis nustatytas labai silpnas arba apskritai buvo nevisiškai patikimas dėl metodologinių priežasčių (duomenų nebuvimo, taip pat dėl pačios palūkanų normos kompleksškumo, kai vienu metu veikia keletas veiksnių).

Vienas svariausių palūkanų normos ir namų ūkių biudžetų lygio priklausomybės įrodymų yra dviejų Indijos ekonomistų M. Kapoor ir S. Ravi (2009) atlikta studija „Palūkanų normos įtaka namų ūkių vartojimui“. Šiuo įstatymu 2001 m. buvo leista bankams padidinti palūkanų normas už indėlius, mokamas vyresnio amžiaus žmonėms. Mokslininkai, remdamiesi Indijos 2000-2005 m. statistiniais duomenimis, paskaičiavo, kad Indijoje, palūkanų normos padidėjimas 50-čia bazinių punktų iš karto lėmė senjorų išlaidų, skiriamų ne pirmo būtinumo prekėms įsigyti, sumažėjimą 12 proc. Tai,

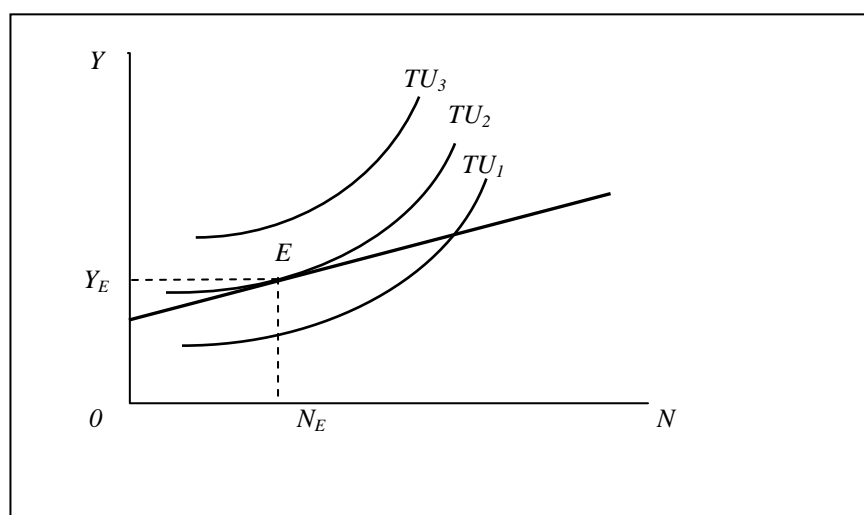
atskleidžia, kad palūkanų normos įtaka vartojimui ir taupymui, tam tikriems namų ūkių demografiniams blokams tikrai gali būti reikšminga. Tačiau išlieka problema, kaip iš gausybės tyrimo sričių ir metodų išsirinkti tuos, kurie leistų teisingai įvertinti šį netiesioginį ryšį.

Šiuo atliktu tyrimu parodoma, kad valstybė per tam tikras institucijas (pvz. Centrinę banką) išleisdama įstatymus trumpu laikotarpiu gali reguliuoti namų ūkių santaupų bei vartojimo lygius. Esant ekonomikos augimui, valstybė šio instrumento pagalba gali sumažinti infliacijos didėjimą per namų ūkių vartojimo lygį bei apsaugoti namų ūkių ateities finansinę padėtį per jų santaupų lygį.

C. R. McConnell ir S. L. Brue (1998) palūkanų normos ir vartojimo sąryšį siūlo analizuoti per namų ūkių išsiskolinimo prizmę, vadinamą vartojimo režimu (angl. *consumption schedule*). Jie daro prielaidą, kad namų ūkių išsiskolinimo ir disponuojamų pajamų santykis (matuojamas procentais) yra pastovus. Namų ūkiai kaskart imdami paskolas padidina savo išsiskolinimą ir kartu esamą vartojimo lygį. Tačiau šis procesas negali tęstis be galo: kai išsiskolinimo lygis tampa per aukštas (prasiskolinama), namų ūkiai priima sprendimą sumažinti vartojimą tam, kad išsimokėtų dalį paimtų paskolų. Taip atsiranda ekonomikai žalingas procesas – paskolų bumo sukeltas taupymo paradoksas, kurį būtent šiuo metu išgyvena Lietuvos ekonomika.

Pateiktus pavyzdžius galima pavadinti netiesioginiais, nes nuo palūkanų normos pokyčio pradžios iki namų ūkio biudžeto lygio pasikeitimo įvyksta daug ekonominių procesų. Dėl to šiame darbe bus analizuojamas tik tiesioginis būsto paskolų įmokų poveikis namų ūkių biudžeto lygiui.

Kitą pateikiamą modelį būtų galima įvardinti kaip pavyzdį, atspindintį tiesioginį finansinių įsipareigojimų poveikį namų ūkio biudžeto lygiui.



5 pav. Palūkanų normos pokyčio poveikis namų ūkio pajamoms neoklasikiniame modelyje

Šaltinis: V. Snieška. (2005)

Modelyje (žr. 5 paveikslą) palūkanų normos padidėjimas pastumia biudžetinio apribojimo liniją aukštyn. Tada darbuotojas (namų ūkis) gali mažiau dirbti, bet gauti didesnes pajamas, t.y.

pasiekti aukštesnį naudingumo lygį *TU* (angl. *total utility* – bendrasis naudingumas), kurį grafike atspindi taškas *E*. Palūkanų normos padidėjimas skatina mažiau vartoti ir daugiau taupyti, kad būtų daugiau vartojama ateityje.

Modelis analizuoja namų ūkio biudžetą, kuris turi santaupų, nes padidėjusi palūkanų norma didina jo pajamas ir tuo pačiu, išlaidoms nekintant, biudžeto lygį. Tačiau šį modelį galima interpretuoti priešingai. Dėl palūkanų normos padidėjimo namų ūkio, turinčio finansinių įsipareigojimų, įmokos padidėja., t.y. padidėja būsto paskolos įmoka. Tokiu atveju namų ūkio išlaidos išauga pajamoms nekintant ir tai neigiamai paveikia biudžeto lygį, sumažėja namų ūkio naudingumo lygis.

Apibendrinant 1.3. skyriuje atliktą analizę bei remiantis Lietuvos bankų asociacijos duomenimis galima teigti, kad pagrindiniai finansinių įsipareigojimų tipai yra būsto paskolos, vartojimo paskolos su įkeitimu ir vartojimo paskolos. Namų ūkiai prisiimdami ilgalaikius finansinius įsipareigojimus patiria papildomas išlaidas, t.y. kredito įmokas. Šios įmokos sumažina namų ūkio disponuojamų lėšų sumą, neigiamai paveikdamos namų ūkio biudžetą. Ilgainiui, palūkanų normai kintant, dėl tarpbankinių ar fiksuotų palūkanų normos pokyčio kinta ir kredito įmokos, dėl to blogindamos ar gerindamos namų ūkio biudžeto lygį.

1.4. Scenarijų modelio ir būsto paskolų įmokų poveikio namų ūkių biudžetų lygiui įvertinimo metodologija

Išanalizavus tiek šalies, tiek užsienio autorių literatūros šaltinius darbo tematika, nepavyko rasti konkretaus metodo, kuris leistų įvertinti būsto paskolos įmokos poveikio efektą namų ūkių biudžeto lygiui. Daugelis autorių paliečia šią temą netiesiogiai, t.y. bendrine prasme. Jie analizuoja, kaip palūkanų norma paveikia namų ūkių vartojimą, pajamas, santaupas ir t.t.

Būsto paskolų įmokų poveikio efekto namų ūkių biudžeto lygiams įvertinimui atliekamas tyrimas, kurį sudaro trys dalys. Pirmoje tyrimo dalyje atskleidžiama finansinių įsipareigojimų svarba, atliekant šalies namų ūkių įsiskolinimo finansinėms institucijoms lygio įvertinimo tyrimą. Kitoje tyrimo dalyje nustatomi reikalingų rodiklių dydžiai būsto paskolos įmokos įvertinimui. Paskutinėje dalyje tiriamas būsto paskolų įmokų poveikis namų ūkių biudžetų lygiui naudojant scenarijų modelį.

Namų ūkių įsiskolinimo finansinėms institucijoms lygio įvertinimas. Finansinių įsipareigojimų, įskaitant ir būsto paskolų, kaip išlaidų elementų svarbos atskleidimui lyginami įvairūs rodikliai. Pirmiausia lyginami finansinių įsipareigojimų ir terminuotų indėlių likučiai. Šiuo santykinio dydžio skaičiavimu siekiama atvaizduoti paskolų rinkos situacija, t.y. ar paskolų paklausa yra adekvati

esamų lėšų pasiūlai. Papildomai vadovaujantis C. R. McConnell ir S. L. Brue (1998) atliktu tyrimu, apskaičiuojamas namų ūkių finansinių įsipareigojimų likučių ir disponuojamų pajamų santykinis dydis bei jo pokyčio tempas, kuriuo vadovaujantis nustatoma, ar namų ūkių paskolų paklausos pokytis yra adekvatus jų disponuojamų pajamų pokyčiui.

Toliau vertinama, kokia dalis namų ūkių, turi finansinių įsipareigojimų. Remiantis atitinkamų institucijų skelbiamais duomenimis, apskaičiavus užimtųjų ir paskolas turinčių asmenų kiekio santykinį dydį siekiama įvertinti, kokia dalis dirbančiųjų turi vienokių ar kitokių įsipareigojimų. Šio rodiklio apskaičiavimui naudojamas užimtųjų skaičius, nes, remiantis komercinių bankų kreditavimo politika, paskolos suteikiamos tik dirbantiems asmenims. Toliau tyrime apskaičiuojamas šalies užimtųjų ir namų ūkių kiekių santykinis dydis, kuriuo remiantis įvertinamas vidutinis dirbančiųjų asmenų skaičius namų ūkyje. Sudauginus paskolas turinčių dirbančiųjų struktūrinį dydį su anksčiau aptartu vidurkiu gaunamas finansinius įsipareigojimus turinčių namų ūkių struktūrinis dydis. Šio rodiklio pagalba įvertinama, kokia dalis šalies namų ūkių turi finansinių įsipareigojimų, t.y. privalo mokėti periodines įmokas.

Papildomai atliekama namų ūkiams išmokėtų atlyginimų ir finansinių įsipareigojimų kiekio santykinė analizė. Analizės atlikimui skaičiuojamas išmokėtų atlyginimų ir naujai išduotų paskolų santykinis dydis. Šiai analizei atlikti pasirinktas išmokėtų atlyginimų rodiklis, nes šio tipo pajamas galima traktuoti kaip pastovias, nes jas gauna didžioji dalis namų ūkių. Šiuo santykinio dydžio apskaičiavimu siekiama atskleisti, kiek vienam išmokėto atlyginimo litui tenka banko paskolos.

Būsto paskolos įmokos dydį lemiančių rodiklių įvertinimas. Prieš tiriant, kaip būsto paskolos įmokos paveikia namų ūkių biudžeto lygius, pirmiausia būtina nustatyti rodiklių dydžius, kurie bus naudojami scenarijų modelyje. Šie rodikliai yra būsto paskolos suma ir palūkanų norma.

Kadangi nei Lietuvos bankas, nei Lietuvos bankų asociacija neskelbia vidutinių būsto paskolos dydžių, tai tyrimui šis rodiklis nustatomas atsižvelgiant į nekilnojamo turto (t.y. butų) kainas. Atliekant tyrimą laikomasi prielaidos, kad būsto paskolos suma prilygsta perkamo buto kainai, t.y. namų ūkiai neskiria savų lėšų būsto įsigijimui. Atsižvelgiant į tai, jog butų kainos ir namų ūkių pajamų lygiai skirtinguose miestuose labai svyruoja, šis ir tolimesni tyrimai atliekami pasirinkto miesto pavyzdžiu.

Remiantis nekilnojamo turto vertintojų pateikiamomis ataskaitomis nustatomos skirtingų laikotarpių ne naujos statybos butų 1 kvadratinio metro (toliau kv. m.) kainos. Remiantis apskaičiuotais skirtingų tipų (pagal kambarių skaičių) butų kvadratūros dydžiais apskaičiuojamos butų kainos. Šios kainos skirtingais laikotarpiais atitinka imamų būsto paskolų sumas, laikantis prielaidos, kad būsto paskolos suma prilygsta perkamo buto kainai.

Nustačius konkretaus miesto butų kainas (paskolų sumas) nustatomi palūkanų normos dydžiai, kuriais remiantis apskaičiuojamos būsto paskolos įmokos. Kadangi šiandieninėje paskolų rinkoje galima imti būsto paskolas skirtingomis kredito valiutomis, skirtingais palūkanų normos nustatymo terminais, būtina apskaičiuoti vieną vidutinę palūkanų normos reikšmę, kuri objektyviai atspindėtų rinkos situaciją. Palūkanų normos nustatymui pirmiausia atsižvelgiama į išduotų būsto paskolų kredito likučių skirtingomis valiutomis struktūrinius portfelių dydžius, kurie leidžia įvertinti, kokia tarpbankinė palūkanų norma yra paklausesnė. Rinkoje siūlomų „fiksiuotų palūkanų“ normos į šį tyrimą neįtraukiamos, kadangi bankai viešai neskelbia istorinių šio rodiklio dydžių.

Kintama palūkanų normos dalis prilyginama dominuojančių tarpbankinių palūkanų normų vidutiniam dydžiui, apskaičiuotam atsižvelgiant į svertinę paskolos valiutos struktūrinį dydį. Pridėjus prie apskaičiuotos vidutinės kintamos palūkanų normos dalies banko maržos dydžius nustatoma palūkanų norma. Ši norma naudojama tolimesnėje tyrimo dalyje vertinant būsto paskolų įmokų poveikį namų ūkių biudžetui.

Būsto paskolų įmokų poveikio namų ūkių biudžetų lygiui įvertinimas naudojant scenarijų modelį Būsto paskolų įmokų poveikio namų ūkių biudžetų lygiui tyrimas atliekamas naudojant scenarijų modelį. Scenarijų modelyje yra palyginami atitinkamo laikotarpio namų ūkių finansiniai duomenys su atitinkamo laikotarpio būsto paskolų įmokomis. Atliekant tyrimą, scenarijų modelyje analizuojami skirtingi namų ūkiai, t.y. namų ūkiai suskirstyti į grupes pagal struktūrą ir laikomasi prielaidos, kad kiekvienas suaugęs namų ūkio narys yra dirbantis asmuo, kadangi bedarbystės faktorius nevertinamas.

Scenarijų modeliuose vertinant skirtingo tipo namų ūkių biudžetų lygį atsižvelgiama į namų ūkio struktūrą bei finansinių duomenų statistinius dydžius, t.y. vienas mieste gyvenantis suaugęs namų ūkio narys per mėnesį uždirba disponuojamų pajamų lygio sumą, du suaugę asmenys – dvigubai daugiau.

Išlaidos kaip ir disponuojamos pajamos vertinamos atsižvelgiant į statistinius duomenis ir į namų ūkį sudarančių asmenų skaičių. Skirtingai nei disponuojamų pajamų atveju bendra išlaidų suma namų ūkiui apskaičiuojama vadovaujantis komercinių bankų taikoma kreditavimo politika, kuria remiantis bankai yra nustatę išlaidų ekvivalento svertinius dydžius. Vienam namų ūkio nariui suteikiamas svoris – 1, antram nariui – 0,375, trečiam ir ketvirtam nariui – 0,438, o kiekvienam paskesniajam – 0,312. Tokiu būdu bankai įvertina reikalingų mėnesio išlaidų sumą namų ūkiui atsižvelgiant į jo sudėtį.

Apskaičiavus kiekvieno tipo namų ūkio disponuojamas pajamas, būtinausias ir nebūtinausias išlaidas nustatomi kiekvieno laikotarpio biudžeto lygiai.

Ištirus namų ūkių finansinius duomenis apskaičiuojamos būsto paskolų įmokos. Dėl tyrimo objektyvumo apskaičiuojant būsto paskolų įmokas pasirenkamos galimybės (kredito terminas, kredito gražinimo metodas ir t.t.), kurios daugiausiai sumažins įmokų dydžius.

Būsto paskolos suma nustatoma modeliuojant scenarijus, kai skirtingo tipo namų ūkiai įsigyja skirtingos kvadratūros butus. Šiuose modeliuose naudojamo tipo butų kainos atitinka paskolos sumas.

Kiekvienu atveju apskaičiuojant būsto paskolos įmokas pasirenkamas **kredito terminas** - 40 metų.

Vertinant įmokų dydžius pasirenkamas anuitetinis (pastovus) kredito gražinimo metodas. **Anuitetinis kredito gražinimo metodas** – tai kredito gražinimo metodas, kuomet mokėjimo dienomis kredito gavėjas bankui moka lygias įmokas, susidedančias iš gražinamos kredito dalies bei apskaičiuotų palūkanų (būsto kreditavimo sutarties bendroji dalis). Pasirinkus šį kredito gražinimo metodą apskaičiuojamos mažesnės kredito įmokos **linijinio kredito gražinimo metodo** atžvilgiu.

Apskaičiuotos būsto paskolos įmokos lyginamos su skirtingo tipo namų ūkių finansiniais duomenimis (biudžeto lygis, būtiniosios ir nebūtiniosios išlaidos). Siekiama įvertinti, ar šios įmokos viršija namų ūkių biudžeto perteklius ir, jei viršija, tai kokia suma. Remiantis gautais rezultatais įvertinama būsto paskolų įmokų poveikis skirtingų tipų namų ūkių biudžetų lygiui. Apskaičiavus gautų rezultatų vidurkius įvertinamas bendras būsto paskolų įmokų poveikis pasirinkto miesto namų ūkių biudžetų lygiui bei remiantis santykiniais dydžiais gauti rezultatai prilyginami bendrai šalies situacijai.

2. BŪSTO PASKOLŲ ĮMOKŲ POVEIKIO NAMŲ ŪKIŲ BIUDŽETO LYGIUI ĮVERTINIMAS

Šioje darbo dalyje siekiant įgyvendinti nustatytą tikslą analizuojami namų ūkių finansiniai duomenys, bei būsto paskolų įmokų dydį lemiantys rodikliai ir jų dinamika. Naudojant scenarijų modelį ir statistinius duomenis įvertinamas būsto paskolų įmokų poveikis visiems ir skirtingo tipo namų ūkių biudžetų lygiui. Papildomai, tiriamas namų ūkių įsiskolinimo laipsniškumas.

2.1. Namų ūkių biudžetų lygio analizė

Prieš pradėdant kiekybiškai tirti, kaip būsto paskolų įmokos paveikia namų ūkių biudžetų lygį, būtina iširti namų ūkio biudžeto lygio dinamiką.

2 lentelė

Vieno namų ūkio nario biudžeto lygio dinamika 2005-2009 metų laikotarpiu

			2005	2006	2007	2008	2009	Didėjimo (mažėjimo) tempas per visą laikotarpį
			metai	metai	metai	metai	metai	
Miestų ir didžiųjų miestų 1 namų ūkio nario	Pajamos Lt/ mėn.	Disponuojamos pajamos (1)	673,55	772,05	990,6	1137,45	1020,00	1,51
	Išlaidos Lt/ mėn.	Būtiniosios (2)	497,45	545,1	641,45	661,1	681,70	1,37
		Nebūtiniosios (3)	140,65	159,45	186,8	187,55	196,05	1,39
		Išlaidų suma (4=2+3)	638,1	704,55	828,25	848,65	877,75	1,38
	Biudžeto lygis Lt/ mėn. (1-4)		35,45	67,5	162,35	288,80	142,25	4,01
	Biudžeto lygio pokytis (grand.)	procentais (5)	-	90,41%	140,52%	77,89%	-	50,74%
		absoliutus (Lt) (6)	-	32,05	94,85	126,45	-	146,547
Vidutinis metinis biudžeto lygio didėjimo (mažėjimo) tempas		1,64						

*2009 metų išlaidų duomenys, nustatyti atsižvelgiant į 2005-2008 metų laikotarpio vidutinius išlaidų rodiklių struktūrinius dydžius disponuojamose pajamose.

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis Lietuvos statistikos departamento namų ūkių biudžeto tyrimu (2008) ir Lietuvos laisvosios rinkos tyrimu (2010)

2 lentelėje pateikiami apskaičiuoti vidutiniai miestų ir didžiųjų miestų vieno namų ūkio nario pajamų ir išlaidų rodikliai, kuriais remiantis įvertinti skirtingų metų mėnesiniai biudžeto lygiai. Šiam tyrimui atlikti eliminuoti mažųjų miestų ir kaimų atitinkami duomenys, nes vadovaujantis Statistikos departamento duomenimis, didžioji dalis visų šalies gyventojų gyvena miestuose ir didžiuosiuose miestuose.

Preliminariai, atsižvelgus į 2 lentelės duomenis, matyti, kad visi pajamų ir išlaidų rodikliai kasmet didėjo. Atsižvelgus į biudžeto lygio struktūros rodiklius nustatyta, kad vieno namų ūkio nario mėnesio disponuojamų pajamų kiekis kasmet didėjo didesniu tempu lyginant su mėnesio išlaidų suma. Vieno namų ūkio nario mėnesio disponuojamų pajamų kiekis per analizuojamą laikotarpį išaugo 1,5 karto, kai mėnesio bendra išlaidų suma padidėjo tik 1,38 karto. 2005 metais namų ūkio nario disponuojamos mėnesinės pajamos siekė 673,55 Lt, o 2008 metais – 1.020,00 Lt. Bendrosios mėnesinės išlaidos baziniais (2005 metais) laikotarpiu siekė 638,1 Lt, o 2008 metais išaugo iki 877,75 Lt lygio. Dėl šių rodiklių padidėjimų skirtumo mėnesinis biudžeto lygis vidutiniškai kasmet didėjo apie 1,65 karto, t.y. 1 namų ūkio nario mėnesio biudžeto perteklius kiekvienais metais išaugdavo daugiau nei pusantro karto.

Per visą analizuojamą 5 metų laikotarpį vieno namų ūkio nario mėnesinis biudžeto lygis padidėjo 4 kartus. Baziniais metais biudžeto perteklius siekė 35,45 Lt, o 2009 metais – 142,25 Lt. Analizuojant metinius biudžeto lygio absoliučius ir procentinius pokyčius nustatyta, kad tiriamuoju laikotarpiu 2007 ir 2008 metais biudžeto lygis didėjo labiausiai. 2007 metais mėnesinis biudžeto perteklius, palyginus su prieš taiėjusių metų mėnesiniu biudžeto pertekliumi, padidėjo 140,52 proc. (94,85 Lt), o 2008 metais – 77,89 proc. (126,45 Lt). Esant ekonominiam nuosmukiui užfiksuota, kad 2009 metais namų ūkių biudžetų perteklius sumažėjo apytiksliai 51 proc. lyginant su 2008 metais. Biudžeto perteklius minėtais metais sumažėjo dėl disponuojamų pajamų ir bendrųjų išlaidų dinamikos.

Siekiant objektyviau įvertinti realią namų ūkių biudžetų lygio dinamiką, namų ūkiai išskirstyti į grupes pagal juos sudarančių asmenų skaičių.

Namų ūkių, išskirstytų pagal tipą, biudžetų lygių dinamika 2005-2009 metų laikotarpiu

Namų ūkio tipas	Struktūrinė dalis	Namų ūkio biudžeto lygis, Lt				
		2005 metai	2006 metai	2007 metai	2008 metai	2009 metai
1 suaugęs asmuo be vaikų	28%	35,45	67,50	162,35	288,80	142,25
2 suaugę be vaikų	23%	469,71	575,34	842,36	1108,01	833,09
2 suaugę su vaiku	13%	192,14	268,86	482,07	738,84	449,08
2 suaugę su 2 vaikais	11%	-88,63	-41,14	117,64	365,44	65,06

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 2 lentelės duomenimis ir Statistikos departamento skurdo ir gyvenimo sąlygų tyrimo pranešimu (2006)

Analizės atlikimui įvertinti keturių skirtingų tipų namų ūkių biudžetų lygių pokyčiai. Statistikos departamentas nurodo, jog tiriamieji namų ūkių tipai sudaro didžiausią dalį. Likusieji namų ūkiai (kaip daugiavaikės šeimos, vienas asmuo auginantis vaiką ar du suaugę asmenys vedantys bendrą ūkį su pilnamečiu vaiku) sudaro mažas struktūrines dalis.

Šio tyrimo atlikimui panaudota komercinių bankų kreditavimo politikoje naudojama reikalingų pragyvenimui lėšų įvertinimo metodika, kadangi nei Statistikos departamentas, nei kita institucija nėra paskelbusi analogiškos metodikos. Ši metodika paremta reikalingų išlaidų „svorių“ ir ekvivalentinio dydžio nustatymu. Vienam namų ūkio nariui suteikiamas svoris – 1, antram nariui – 0,375, trečiam ir ketvirtam nariui – 0,438, o kiekvienam paskesniai – 0,312. Tokiu būdu bankai įvertina reikalingų mėnesio išlaidų sumą namų ūkiui atsižvelgiant į jo sudėtį.

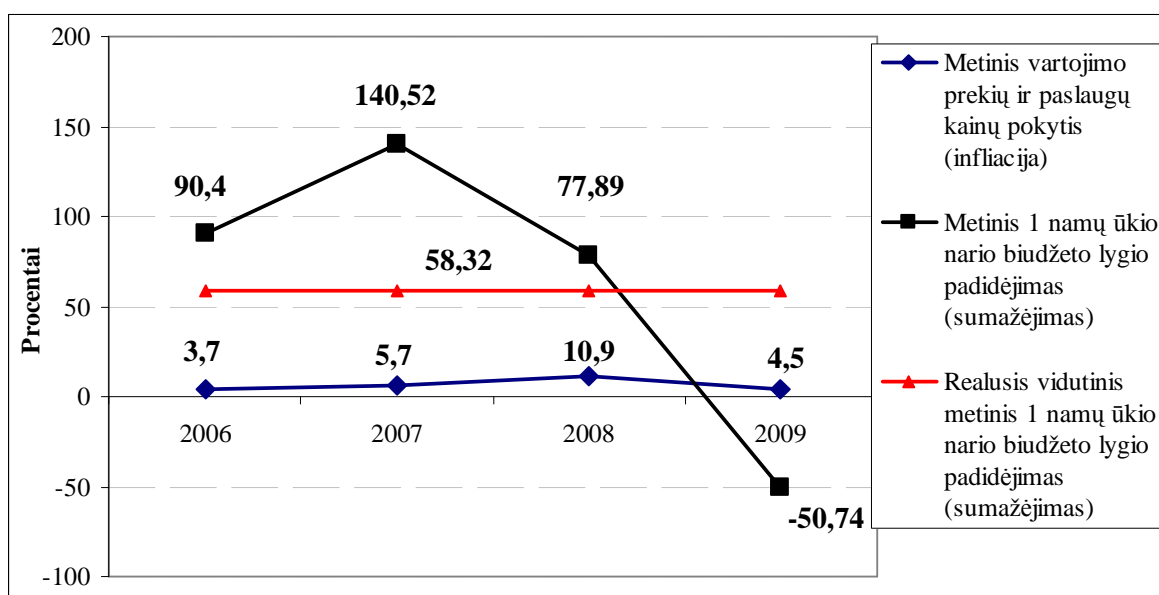
2 lentelės duomenys rodo, kad trys pagrindiniai namų ūkių tipo namų ūkiai analizuojamu laikotarpiu neturėjo susidurti su finansiniais sunkumais, nes jų mėnesiniai biudžetai buvo pertekliniai ir jie kasmet didėjo. Finansiškai lengviausia buvo dviems kartu gyvenantiems suaugusiems be vaikų. Tokio tipo namų ūkių mėnesinis biudžeto perteklius 2005 m. siekė 469,71 Lt., o 2009 metais jis padidėjo 77 proc. iki 833,09 Lt per mėn. lygio. Gautas rezultatas yra logiškas, nes šio tipo namų ūkio nariai abu uždirba pajamas ir antrasis narys suvartoja tik dalį uždirbamų pajamų.

Dviems suaugusiems, auginantiems vieną vaiką, namų ūkio analizuojamu laikotarpiu mėnesiniai biudžetų pertekliai buvo mažesni lyginant su prieš tai nagrinėtu namų ūkio tipu. Taip nutiko todėl, kad vaikas ekonominiu požiūriu yra tik lėšų vartotojas. Nepaisant to, šio tipo namų ūkio mėnesinis biudžeto perteklius kasmet padidėdavo apytiksliai 33 proc., t.y. 64,23 Lt.

Kiek kitokie rezultatai gauti įvertinus namų ūkių, susidedančių iš dviejų suaugusių ir dviejų nepilnamečių vaikų, biudžeto lygio pokyčio rodiklius. Tyrimas parodė, kad šio tipo namų ūkiai 2005-2006 metų laikotarpiu turėjo susidurti su finansiniais sunkumais, nes tais metais jų mėnesiniai biudžetai buvo deficitiniai. Šį faktą veikė tai, kad tais metais dviejų suaugusiųjų uždirbamos pajamos

buvo nepakankamos keturių asmenų būtinųjų ir nebūtinųjų išlaidų padengimui. Palyginus šio laikotarpio biudžeto deficito lygius su reikiama nebūtinųjų išlaidų suma nustatyta, kad šio tipo šeimos finansiškai sunkiu laikotarpiu turėjo mažinti nebūtinąsias išlaidas. 2007 metais situacija pasikeitė, nes mėnesiniai biudžetai tapo pertekliniais ir 2009 metais jie siekė 65,06 Lt per mėn.

Atsižvelgus bendrai į šio tyrimo rezultatus matyti, kad dėl disponuojamų pajamų ir išlaidų dinamikos visų tipų namų ūkių biudžeto lygiai 2009 metais sumažėjo lyginant su 2008 metais, tačiau svarbiausia, kad finansiškai silpniausių namų ūkių (vienas atskirai gyvenantis asmuo ir du suaugę asmenys su dviem nepilnamečiais vaikais) biudžetų lygiai liko pertekliniai. Tai patvirtina 3 lentelės 2009 metų duomenys.



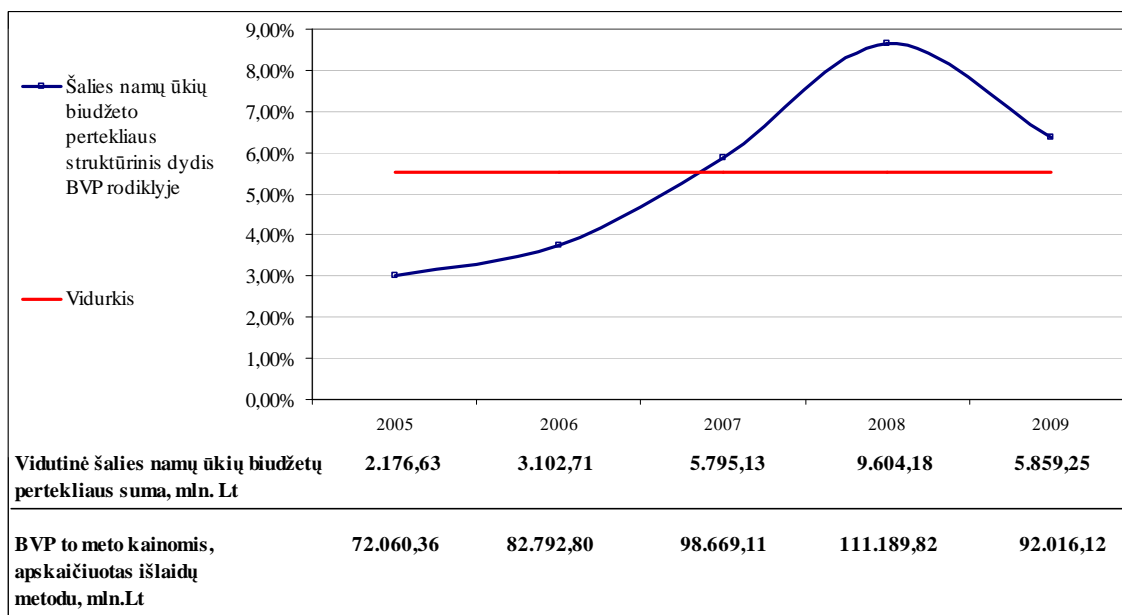
6 pav. Realus vidutinio metinio namų ūkio biudžeto lygio pokyčio įvertinimas

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 2 lentelės ir Statistikos departamento vartojimo prekių ir paslaugų kainų pokyčio tyrimu (2009)

6 paveiksle pateikiami realaus vidutinio metinio 1 namų ūkio nario biudžeto lygio pokyčio analizės rezultatai. Šia analize siekta įvertinti, koku dydžiu vartojimo prekių ir paslaugų kainų pokytis (infliacija) paveikia namų ūkio biudžeto perteklių, t.y. kiek padidėjusios prekių ir paslaugų kainos sumažina nepanaudotą lėšų perkamąją galią.

Atsižvelgiant į paveikslo kreives matyti, kad infliacija labai nežymiai paveikia namų ūkių biudžeto lygio pokytį. Vidutinis analizuojamo laikotarpio metinės infliacijos lygis siekė apie 6,2 proc., kai namų ūkio biudžeto metinis vidutinis pertekliaus padidėjimas siekė apie 64 proc. (žr. 2 lentelę) Nustatyta, kad dėl infliacija kasmet mažino vieno namų ūkio nario realųjį biudžeto perteklių 6,2 proc. punktais, todėl realusis vidutinis metinis vieno namų ūkio nario biudžeto lygio padidėjimas siekė 58 proc.

Atliekant namų ūkių biudžetų tyrimą papildomai nuspręsta iširti namų ūkių biudžetų lygių svarbą per šalies bendro vidaus produkto prizmę. Gauti rezultatai pateikti 7 paveiksle.



7 pav. Šalies namų ūkių biudžetų perteklių sumos struktūrinis BVP dydis 2005-2009 metų laikotarpiu

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 2 priedo duomenimis

Šio tyrimo atlikimui pasirinktas BVP rodiklis, apskaičiuotas išlaidų metodu, kadangi jis atspindi namų ūkių biudžetų lygių svertinį dydį šalies bendrojo vidaus produkte.

2005 metų namų ūkių biudžetų perteklių suma sudarė apie 3 proc. BVP ir jis kasmet palaipsniui augo iki 2008 metų. 2008 metais šis santykinis dydis sudarė apie 9 proc. ir 2009 metais sumažėjo iki 6,37 proc. lygio. Apskaičiuotas šio santykinio rodiklio vidutinis dydis parodė, kad 2005-2009 metų laikotarpiu šalies BVP struktūroje, vidutiniškai kasmet 6 proc. sudarė namų ūkių biudžetų perteklių suma.

Apibendrinant šio skyriaus atliktą tyrimą, galima teigti, kad 2005-2009 metų laikotarpiu daugelis šalies namų ūkių neturėjo susidurti su finansiniais sunkumais, nes jų mėnesiniai biudžetai buvo pertekliniai, nepaisant to, kad 2009 metais biudžeto pertekliaus lygiai sumažėjo lyginant su 2008 metais. Vadinasi, namų ūkiai, neturėdami jokių finansinių įsipareigojimų, galėjo skirti likusias lėšas taupymui arba didinti ateities vartojimo lygį. Finansiškai silpnais buvo du ir daugiau vaikų auginantys namų ūkiai, nes 2005-2009 metų laikotarpiu šio tipo namų ūkių pajamų nepakakdavo visų poreikių patenkinimui. Finansiškai silpnais namų ūkiais galima pavadinti namų ūkius, kuriuos sudaro vienas asmuo, kadangi baziniais metais jų mėnesio biudžeto perteklius siekė tik 35,45 Lt.

Atlikta infliacijos poveikio biudžeto pertekliui analizė parodė, jog infliacija labai mažu dydžiu (apytiksliai 6 proc.) mažino mėnesinius vieno namų ūkio nario biudžeto perteklius. Dėl to infliacijos poveikį būtų galima įvardinti kaip nereikšmingą.

2.2. Namų ūkių išskolinimo finansinėms institucijoms laipsniškumo įvertinimas

2.1. skyriuje buvo ištirtas šalies namų ūkių biudžetų lygis ir dinamika išskirstant namų ūkius pagal tipą. Tačiau vertinant biudžeto lygį nebuvo įvertintas vienas iš svarbiausių šiandienos namų ūkių išlaidų elementų – tai finansiniai įsipareigojimai. Šiame skyriuje bus vertinama finansinio įsipareigojimo svarba šalies namų ūkiams per išskolinimo lygio prizmę.

2.2.1. Namų ūkių finansinių įsipareigojimų dinamika

Namų ūkių finansinė padėtis 2005-2009 metų laikotarpiu dramatiškai pasikeitė – išaugo disponuojamos pajamos, tenkančios vienam namų ūkio nariui, o dar labiau išaugo namų ūkiams išduotų finansinių įsipareigojimų suma. Minėtų rodiklių dinamika bei jų palyginimas pateikti 4 lentelėje.

4 lentelė

Namų ūkių finansinių įsipareigojimų, terminuotų indėlių ir disponuojamų pajamų rodiklių palyginimas bei dinamika 2005-2009 metų laikotarpiu

Rodiklis	2005 metai	2006 metai	2007 metai	2008 metai	2009 metai	Didėjimo tempas per laikotarpį	Vidutinis metinis didėjimo tempas
Finansinių įsipareigojimų likučiai metų pab., mln.Lt (1)	8.676	14.717	23.481	27.713	26.645	3,071	1,324
iš jų būsto paskolų, mln.Lt	6.436	9.921	15.898	19.762	19.748	3,068	1,324
vartojimo paskolų, mln.Lt	1.384	2.203	2.926	2.655	1.864	1,347	1,077
vartojimo paskolų su įkeitimu, mln.Lt	856	2.593	4.657	5.296	5.033	5,880	1,557
Namų ūkių terminuotų indėlių likučiai metų pab., mln.Lt (2)	7.290	9.576	13.055	16.165	17.405	2,388	1,243
Disponuojamos 1 namų ūkio nario pajamos Lt/mén. (3)	673,55	772,05	990,60	1.137,45	1.020,00	2,010	1,191
Terminuotų indėlių ir finansinių įsipareigojimų santykis (2) / (1)	0,84	0,65	0,56	0,58	0,65	0,777	0,885
Finansinių įsipareigojimų ir disponuojamų pajamų santykis (1) / (3)	12,88	19,06	23,70	24,36	26,12	2,028	1,210

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 2 lentelės ir Lietuvos bankų asociacijos statistiniais duomenimis (2010)

4 lentelėje pateikti duomenys rodo, kad namų ūkiams išduotų paskolų likučiai nuosekliai augo nuo 8,6 mlrd. Lt 2005 metais iki 27,7 mlrd. Lt 2008 metais., t.y. padidėjo net 3,071 karto, o vidutinis metinis didėjimo tempas sudarė 1,324 karto. Daugiausiai šis rodiklis padidėjo dėl būsto paskolų likučių pokyčio. Būsto paskolų likučiai per šį laikotarpį išaugo 13,31 mlrd. Lt.

Vartojimo paskolų likučiai taip sparčiai neišaugo lyginant su būsto paskolų likučiais. Vartojimo paskolų likučiai nuo bazinių metų pradžios iki 2007 metų pabaigos kasmet didėjo ir pasiekė aukščiausią savo lygį, t.y. 2,92 mlrd. Lt. 2008-2009 metų laikotarpiu buvo pastebimas kasmetinis vartojimo kreditų likučių sumažėjimas iki 1,86 mlrd. Lt 2009 metų pabaigoje. Nepaisant šių sumažėjimų apskaičiuota, kad vartojimo kreditų likučiai kasmet vidutiniškai didėjo 1,08 karto.

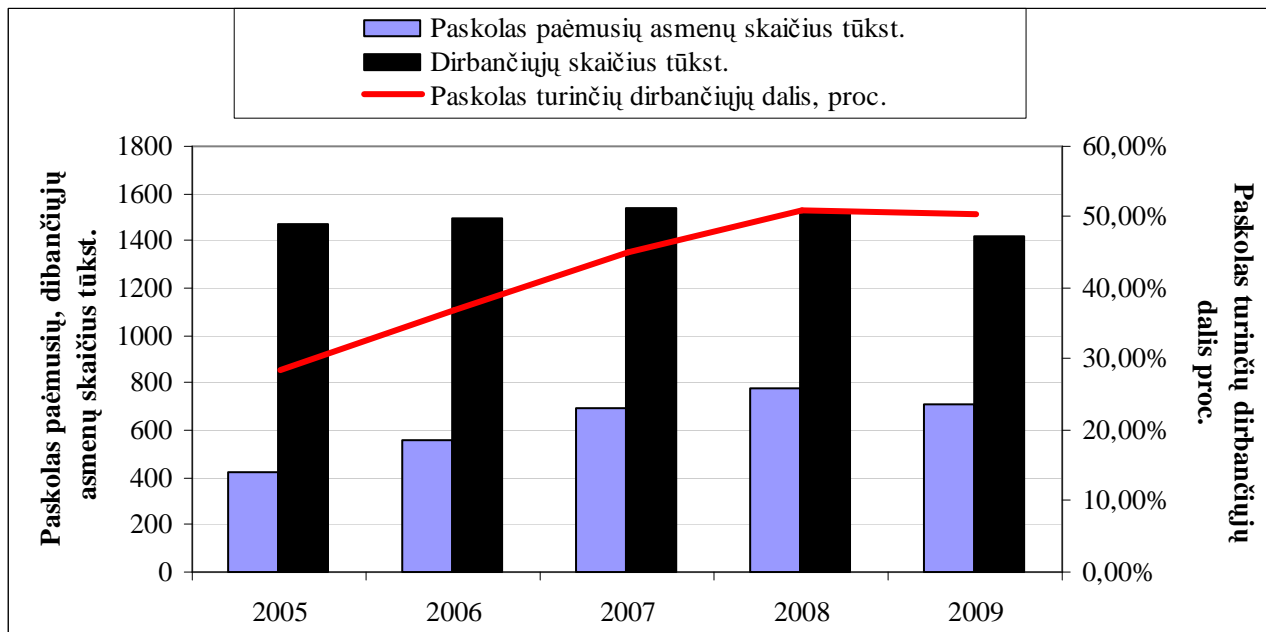
Vartojimo paskolos su įkeitimu analizuojamu laikotarpiu atsižvelgiant į didėjimo tempų rodiklius išaugo daugiausiai. Per visą laikotarpį šio tipo paskolų likučiai padidėjo beveik 6 kartus, kasmet vidutiniškai didėjant 1,56 karto. Atsižvelgus į absoliučius dydžius šis pokytis tampa ne toks reikšmingas, nes per 5 metus likučiai padidėjo 4,17 mlrd. Lt.

Svarbus 4 lentelės rodiklis – finansinių įsipareigojimų ir disponuojamų pajamų santykis. Apskaičiuoti metiniai santykiniai dydžiai šioje analizėje suteikia nedaug informacijos, tačiau tyrimui svarbi jų dinamika. Teoriškai namų ūkių finansinių įsipareigojimų likučių ir disponuojamų pajamų santykis turėtų būti daugiau ar mažiau lygus konstantai, tačiau šalies ekonomikoje 2005-2009 metų laikotarpiu šis santykis išaugo daugiau nei dvigubai ir vidutinis didėjimo tempas siekė 1,21 karto per metus. Tai reiškia, kad vis daugiau namų ūkių skolinosi neadekvačiai jų disponuojamų pajamų pokyčiui, t.y. tiesiog „gyveno skolon“.

Gautą išvadą papildo terminuotų indėlių ir finansinių įsipareigojimų likučių santykio dinamika. Šis rodiklis analizuojamu laikotarpiu sumenko nuo 0,84 iki 0,65, t.y. apytiksliai 22 proc. sumažėjo, tačiau jau 2008 metų nustojo kristi. Rodiklis parodo, kad šalies komerciniams bankams nepakanka surenkamų lėšų (terminuotų indėlių pavidalu) esamam kreditavimo poreikiui patenkinti. Namų ūkiai labiau skolinosi pinigus nei skolino juos bankams. Ši situacija palaipsniui gali privesti namų ūkius prie nemokumo rizikos, nes bankai pritrūkę lėšų skolinimui, tikėtina, kad didintų visų tipų paskolų maržas bei VILIBOR.

2.2.2. Namų ūkių, turinčių finansinių įsipareigojimų, skaičiaus nustatymas

Šiame poskyryje tiriama, kaip kito šalies dirbančiųjų ir fizinių asmenų, paėmusių paskolas, skaičius 2005-2009 metų laikotarpiu. Įvertinti įsiskolinusių dirbančių skaičių nuspręsta todėl, kad remiantis komercinių bankų pareiškimais paskolas gali įgyti tik pajamas gaunantys asmenys, todėl vertinti darbo jėgą ar nedirbančiuosius nėra tikslinga.



8 pav. Paskolas turinčių dirbančiųjų skaičius 2005-2009 metų laikotarpiu

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis Lietuvos bankų asociacijos statistikos duomenimis (2010) bei Lietuvos statistikos departamento darbo jėgos, užimtumo ir nedarbo tyrimu (2009)

8 paveikslo duomenys rodo, kad šalies dirbančiųjų kiekis 2005-2009 metais pakito nežymiai. Baziniais (2005 metais) metais šalyje dirbančiųjų buvo apie 1,47 mln., o 2009 m. dėl ekonominio nuosmukio šis rodiklis sumažėjo apytiksliai 58 tūkst. Nepaisant to, kad 2006-2007 metų laikotarpiu dirbančiųjų skaičius palaipsniui augo, o nuo 2008 metų jis pradėjo mažėti, dirbančiųjų skaičiaus pokyčio rodiklį būtų galima vertinti kaip nereikšmingą. Apskaičiuotas metinis vidutinis padidėjimo (sumažėjimo) tempas parodė, kad dirbančiųjų skaičius kasmet vidutiniškai sumažėdavo 1 proc.

Kitokia situacija pastebima, nagrinėjant paskolas paėmusių asmenų skaičiaus pokytį. 2005 metais skolinių įsipareigojimų finansų institucijoms turėjo 420 tūkst. šalies gyventojų. Didžiausi įsiskolinimų kiekio padidėjimai užfiksuoti 2006 ir 2007 metais. Tais metais įvairias paskolas įgijusių asmenų skaičius išaugdavo vidutiniškai po 135 tūkst. 2008 metais finansinių įsipareigojimų turinčių asmenų skaičius šalyje pasiekė aukščiausią lygį analizuojamu laikotarpiu, t.y. finansinius įsipareigojimus turėjo 776 tūkst. asmenų. 2009 metais šis rodiklis kaip ir dirbančiųjų skaičius sumažėjo. Atsižvelgiant į paskolas turinčių asmenų skaičiaus dinamiką vidutinis padidėjimo tempas rodo, kad kasmet finansų institucijoms skolingų asmenų kiekis padidėdavo vidutiniškai 15 proc. Ši dinamikos tempą galima įvardinti kaip labai reikšmingą ir tai patvirtina atlikta paskolas turinčių dirbančiųjų kiekio analizė.

8 paveiksle vaizduojama kreivė atspindi įvairių finansinių įsipareigojimų turinčių dirbančiųjų skaičių. Remiantis kreive 2005 metais paskolas turėjo apie 29 proc. dirbančiųjų, t.y. beveik kas trečias

dirbantis asmuo. Dėl paskolas imančių asmenų prieaugio šis struktūrinis dydis taip pat didėjo ir jis didėjo iki 2008 metų. 2006-2007 metų laikotarpiu paskolų bumas lėmė tai, kad paskolas turėjo apytiksliai, 4 iš 10 dirbančiųjų, o 2008 metais įvairių finansinių įsipareigojimų turėjo jau kas antras dirbantysis. 2009 metais paskolas turinčių dirbančiųjų dalis visoje dirbančiųjų struktūroje sumažėjo, tačiau labai nežymiai, t.y. 0,5 proc. punkto.

5 lentelėje pateikiamas įsipareigojusių finansinėms institucijoms namų ūkių lygio tyrimas. Šis tyrimas atskleidžia, kokia dalis šalies namų ūkių turi vienokių ar kitokių finansinių įsipareigojimų finansų institucijoms.

5 lentelė

Finansinius įsipareigojimus turinčių namų ūkių dalis visoje šalies namų ūkių struktūroje, 2005-2009 metų laikotarpiu

Rodiklis	2005 metai	2006 metai	2007 metai	2008 metai	2009 metai
Užimtieji, tūkst.vnt. (1)	1.473,90	1.499,00	1.534,20	1.520,00	1.415,90
Namų ūkių skaičius, tūkst.vnt. (2)	1.192,00	1.188,00	1.204,00	1.280,00	1.311,25
Vidutinis namų ūkyje dirbančiųjų asmenų skaičius, vnt (1) / (2)	1,24	1,26	1,27	1,19	1,08
Finansinius įsipareigojimus turinčių namų ūkių dalis visoje struktūroje, proc.	35,23%	46,72%	57,39%	60,63%	54,45%

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 7 paveikslo duomenimis, Lietuvos Statistikos departamento darbo jėgos, užimtumo ir nedarbo tyrimu (2009), Eurostat tyrimu (2009)

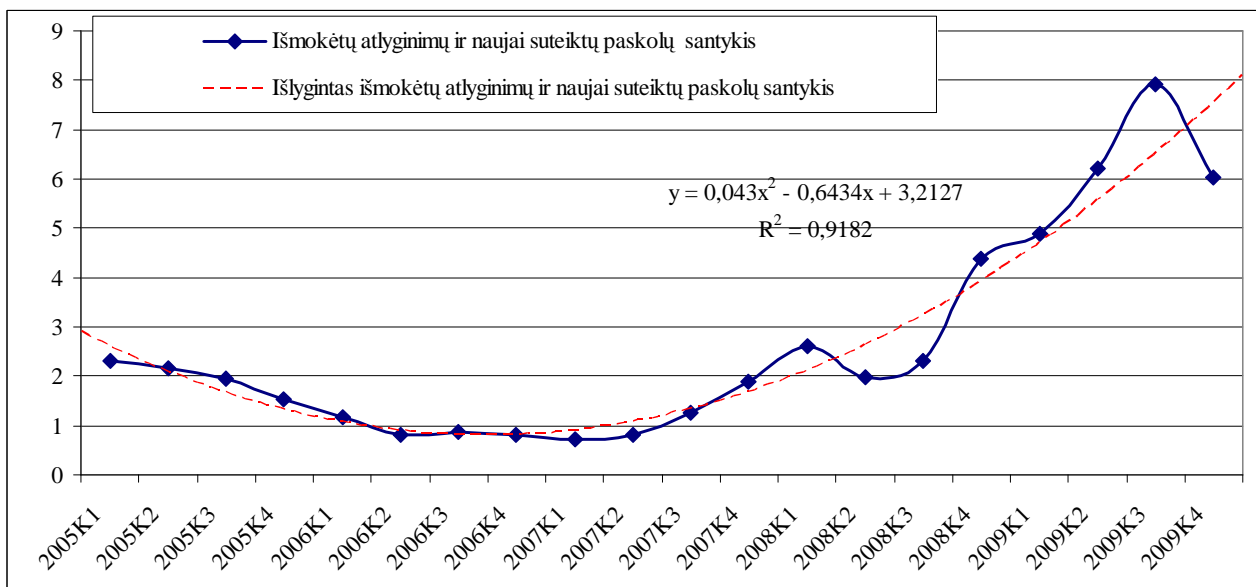
Šio tyrimo atlikimui naudoti užimtųjų ir namų ūkių skaičiaus duomenys bei 8 paveiksle pateikti apskaičiuoti paskolas turinčiųjų dirbančiųjų dalies rodikliai. Atsižvelgus į pirmuosius minėtus rodiklius, 5 lentelėje apskaičiuota, kiek atitinkamais laikotarpiais vidutiniškai viename namų ūkyje buvo dirbančių asmenų. 2005 metais šis rodiklis siekė 1,24, t.y. 10 namų ūkių apytiksliai teko 12 dirbančiųjų. Iki 2007 metų šis rodiklis didėjo ir tų metų pabaigoje jis siekė 1,27 vnt.. Nuo 2008 metų dėl ekonominio nuosmukio ir namų ūkių skaičiaus padidėjimo šis rodiklis sparčiai mažėjo ir 2009 metais jis pasiekė 1,08 vnt. lygį.

Naudojant 5 lentelės ir paskolas turinčių dirbančiųjų asmenų (žr. 8 paveikslą) rodiklių duomenis apskaičiuota, kokia dalis šalies namų ūkių turi finansinių įsipareigojimų. Vadovaujantis gautais rezultatais nustatyta, kad 2005 metais apie 36 proc. šalies namų ūkių buvo įsipareigoję finansų institucijoms. 2006-2008 metų laikotarpiu šis rodiklis kasmet sparčiai augo. To laikotarpio vidutinis kasmetinis padidėjimo tempas buvo 20,3 proc., t.y. kasmet padidėdavo penktadaliu. 2008 metais apytiksliai 61 proc. namų ūkių turėjo finansinių įsipareigojimų. Tai reiškia, kad šiek tiek daugiau nei

kas antras namų ūkis turėjo įsipareigojimų finansų institucijoms. Nepaisant to, kad 2009 metais šis rodiklis sumažėjo 6,17 proc. punktais lyginant su 2008 metais, šio rodiklio padidėjimas siekia 19,22 proc. punktus lyginant su baziniais metais.

2.2.3. Namų ūkiams išmokėtų atlyginimų ir finansinių įsipareigojimų skaičiaus santykinė analizė

Išmokėtų neto atlyginimų ir naujai išduotų paskolų santykis taip pat atspindi namų ūkio įsiskolinimo lygį. Jis rodo, kiek kiekvienam išmokėtam atlyginimo litui tenka banko paskolos. Teoriškai, kuo didesnė šio rodiklio reikšmė, tuo geriau namų ūkis gyvena, t.y. einamuoju metu augant atlyginimams jam nebūtina skolintis, kad patenkintų savo poreikius.



9 pav. Išmokėtų atlyginimų ir naujai suteiktų paskolų santykis 2005-2009 metų laikotarpiu

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis Lietuvos bankų asociacijos statistiniais duomenimis (2010) ir Lietuvos statistikos departamento darbo jėgos, užimtumo ir nedarbo tyrimu (2009)

Išmokėtų atlyginimų ir paskolų santykį analizuojamu laikotarpiu grafiškai atspindi V formos linija, kuri rodo, jog nuo pradinio grafiko taško, t.y. nuo 2005 metų 1 ketvirčio rodiklis, kurio reikšmė buvo 2,31, t.y. nuo kiekvieno 2,31 gauto atlyginimo lito bankas namų ūkiui paskolino 1 litą, palaipsniui mažėjo. 2007 metų sausio-kovo mėn. jis pasiekė lūžio tašką, lygų 0,71 vertei, po kurio toliau vėl pradėjo augti. Nuo 2006 metų balandžio mėn. pradžios iki 2007 metų kovo mėn. pabaigos šalies namų ūkių skolinimasis buvo ypatingai didelis. Tuo laikotarpiu išmokėtų atlyginimų ir naujai

suteikiamų paskolų santykis **buvo mažesnis už 1**, o tai reiškia, **kad bankai namų ūkiams išmokėdavo periodiškai didesnes pinigų sumas paskolų pavidalu nei namų ūkiai uždirbdavo.**

Nuo 2007 metų antro ketvirčio pradžios šis rodiklis pradėjo didėti ir 2009 metų gale jis buvo apytiksliai 2,6 karto didesnis lyginant su baziniu laikotarpiu. Rodiklio reikšmė buvo lygi 6,02, t.y. tuo laikotarpiu namų ūkiams išmokamų atlyginimų suma buvo 6 kartus didesnė lyginant su išmokamų paskolų kiekiu.

9 paveiksle taip pat matomi rodiklio sezoniniai svyravimai – dažniausiai, kiekvienų metų pirmąjį ketvirtį, jis keitėsi dėl ekonomikos ciklų, būdingų Lietuvos ekonomikai (žiemą mažėja tam tikrų verslo sektorių, ypačingai statybos, žemės ūkio, kai kurių maisto pramonės šakų) aktyvumas. Siekiant pašalinti sezoniškumo įtaką kvadratinės regresinės lygties pagalba buvo išlygintos rodiklio reikšmės. Gauta, kad jau 2006 m. 4 ketvirtį namų ūkių įsiskolinimas pasiekė žemiausią ribą – rodiklio reikšmė prilygo 0,81, t.y. 1 lito paskola išduota nuo kiekvieno 0,81 atlyginimo forma gauto lito. Vėliau namų ūkių įsiskolinimas po truputį normalizavosi – atlyginimų ir naujai išduotų paskolų santykis 2009 metų ketvirtą ketvirtį siekė 7,57 reikšmę.

Ši situacija dar yra aktuali tuo, kad mažėja namų ūkių atsargumas dėl ateities. Prasiskolinę namų ūkiai kelia grėsmę ekonomikai tuo, kad pasikeitus ekonominėms bei darbo rinkos sąlygoms, jie gali nebeišgalėti išsimokėti paskolų, dėl to automatiškai išauga bankų blogų paskolų dalis, o šiuos nuostolius turi dengti kiti bankų klientai. Be to, dėl blogų rezultatų bankiniame sektoriuje (šalies finansinio nestabilumo) kenčia ir visa ekonomika: prastėja šalies skolinimosi reitingai, sulaukiama mažiau tiesioginių užsienio investicijų ir t. t.

Apibendrinant šiame skyriuje pateiktus tyrimo rezultatus galima daryti prielaidą, kad šalies namų ūkių įsiskolinimo finansinėms institucijoms lygis yra aukštas, nes:

- *namų ūkių finansinių įsipareigojimų kiekis bankams per analizuojamą (2005-2009 metų) laikotarpį išaugo daugiau nei trigubai. Šį padidėjimą didžiąja dalimi lėmė būsto paskolų paklausos šuolis;*
- *terminuotų indėlių ir finansinių įsipareigojimų likučių santykis parodė, jog šalies kreditavimo rinkoje vyrauja neadekvatus skolinimasis. Paskolų likučių kiekis viršijo, terminuotų indėlių kiekį;*
- *išmokėtų atlyginimų ir naujai suteiktų paskolų santykio analizė parodė, jog namų ūkiai skolinosi lėšas, neatsižvelgdami į ateities perspektyvas, nes 2005-2007 metų laikotarpiu namų ūkiams išmokamų atlyginimų suma, buvo beveik lygi bankų išmokamų paskolų sumai;*
- *analizuojamu laikotarpiu vidutiniškai kas antras šalies dirbantysis, turėjo vienokių ar kitokių finansinių įsipareigojimų bankams bei, atsižvelgus į vidutinį dirbančiųjų*

asmenų skaičių šalies namų ūkiuose, nustatyta, kad vidutiniškai kas antras namų ūkis kas mėnesį moka kredito įmokas.

2.3. Būsto paskolos įmokos dydį lemiančių rodiklių įvertinimas

Šiandieninė finansų rinka namų ūkiams gali pasiūlyti skirtingus finansavimo produktus atsižvelgiant į poreikį. Remiantis 4 lentelės duomenimis būtų galima išskirti vieną finansinio įsipareigojimo tipą iš kitų, t.y. būsto kreditą. 2004-2008 metų laikotarpiu būsto paskolos sudarė vidutiniškai 71 proc. lėšų visoje namų ūkiams išduotų paskolų portfelio struktūroje.

D. Jurevičienė (2007), analizuodama jaunų šeimų būsto bei darbo jėgos problemas, išskiria būsto finansavimą kaip šalies ekonomikai svarbų faktorių. Autorė teigia, kad gyvenamojo būsto įsigijimo finansavimas yra svarbus visuomenės finansinės struktūros elementas. Palyginti su namų ūkių vidutinėmis pajamomis būsto pirkimas – tai didžiulė ir dažnai didžiausia asmens gyvenimo investicija, todėl labai svarbu, kaip ši investicija finansuojama. Efektyvus gyvenamojo būsto įsigijimo finansavimas gali turėti įtakos norimo įsigyti būsto paklausos ir potencialios būsto pasiūlos atitikčiai kartu didinant visuomenės gerovę. Taip pat autorė nurodo, kad palankios būsto finansavimo sąlygos mažina namų ūkių emigraciją.

Vadovaujantis D. Jurevičienės (2007) atliktu tyrimu ir anksčiau išanalizuotu būsto kredito reikšmingumu kitų paskolų tipų atžvilgiu šiame skyriuje įvertinami būsto paskolų įmokų dydžius nulemiantys rodikliai ir jų dydžiai.

2.3.1. Vidutinio būsto paskolos dydžio įvertinimas

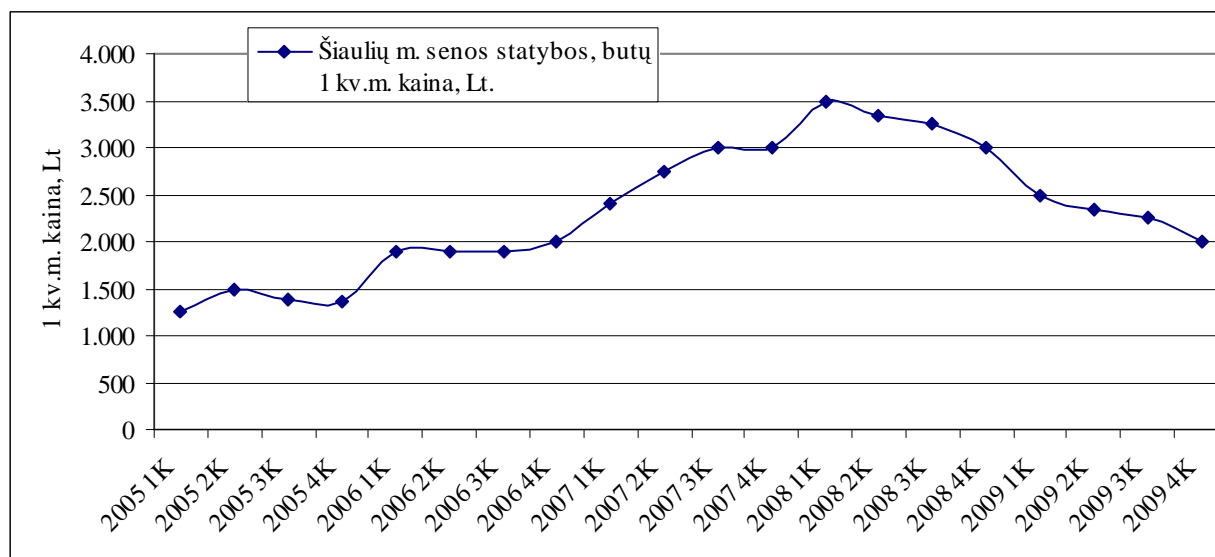
Prieš pradėdant tirti, kaip būsto paskolos įmokos paveikia namų ūkių biudžetų lygius, pirmiausia reikalinga nustatyti vidutinį būsto paskolos dydį, kuriuo remiantis vėlesniame darbo tyrimo etape būtų galima įvertinti mėnesines kredito įmokas. Kadangi nei viena institucija neskelbia skirtingų laikotarpių vidutinių būsto paskolų dydžių, tai jie nustatomi subjektyviai.

Vidutiniai būsto paskolų dydžiai prilyginami atsižvelgiant į Šiaulių miesto butų kainas. Tokia metodika pasirinkta ir laikoma kaip objektyviausia, nes:

- 1) remiantis 2.1. skyriuje (2 lentelė) apskaičiuotais namų ūkių biudžetų lygiais ir D. Jurevičienės (2007) tyrimu nustatyta, kad namų ūkiai nėra finansiškai pajėgūs savarankiškai įsigyti būstus;
- 2) konsultacijų metu bankuose nustatyta, kad vidutiniškai apie 93 proc. visų suteikiamų būsto paskolų yra draudžiamos UAB „Būsto paskolų draudimas“. Šio draudimo dėka

klientai gauna visą reikalingą lėšų sumą buto pirkimui (UAB „Būsto paskolų draudimas“, būsto kreditų draudimo taisyklės, 2009).

10 paveiksle pavaizduotos Šiaulių miesto butų 1 kv. m. kainos 2005-2009 metų laikotarpiu.



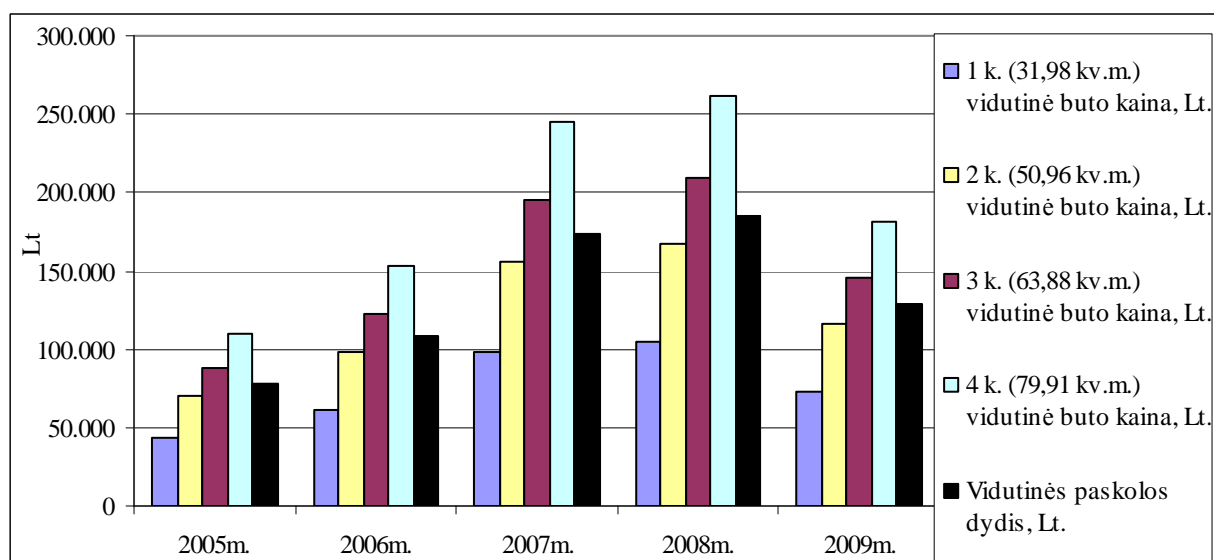
10 pav. Šiaulių miesto senos statybos butų 1 kv. m. kainos dinamika 2005-2009 metų laikotarpiu

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis UAB „Ober- Haus“ rinkos apžvalgos ataskaitomis (2010)

10 paveikslo duomenys atspindi, kaip keitėsi Šiaulių butų 1 kv. m. kaina 5 metų laikotarpyje. Šiuo laikotarpiu įvyko didžiulis kainų šuolis. 2005 metų pirmame ketvirtyje 1 kv. buto metras kainavo 1.250 Lt ir per apytiksliai 3 metus ši kaina išaugo beveik trigubai. 2008 metų pirmame ketvirtyje Šiauliuose butai buvo brangiausi, nes tuo metu 1 kv. buto metras kainavo 3.500 Lt. Palyginus šio laikotarpio namų ūkių disponuojamų pajamų padidėjimo tempą su 1 kv. m. buto kainos padidėjimu nustatyta, kad Šiaulių butų kainos augo beveik dvigubai greičiau nei šiauliečių disponuojamos pajamos. Šis padidėjimas reiškia, kad Šiauliuose 2 kambarių butai apytiksliai per 3 metų laikotarpį pabrango 112.500 Lt (vertinant, kad 2 kambarių buto plotas lygus 50 kv. m.).

Nuo 2008 metų antro ketvirčio prasidėjus ekonominiam nuosmukiui butų kainos Šiauliuose pradėjo mažėti ir 2009 metų ketvirtame ketvirtyje 1 kv. buto metras kainavo 2.000 Lt., t.y. 1.500 Lt mažiau lyginant su 2008 metų pirmo ketvirčio kaina.

Vadovaujantis Šiaulių miesto senos statybos 1 kv. m. butų kainomis bei vidutiniais butų kvadratūros dydžiais (pagal butų kambarių skaičių) apskaičiuotos vidutinės butų kainos skirtingais laikotarpiais. Gauti rezultatai iliustruojami 11 paveiksle.



11 pav. Šiaulių miesto vidutinis būsto paskolos dydis ir jo dinamika 2005-2009 metų laikotarpiu

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis UAB „Ober- Haus“ rinkos apžvalgos ataskaitomis (2010) ir internetinio nekilnojamo turto prekybos portalo „Aruodas“ duomenimis (2010)

Kaip ir minėta anksčiau, vidutinės naujai išduodamų būsto paskolų sumos skirtingais laikotarpiais bus nustatomos atsižvelgiant į parduodamų butų kainas, t.y. būsto paskolos suma lygi buto kainai. Dėl to 11 paveikslo pavadinime dominuoja terminas vidutinis būsto paskolos dydis, o ne vidutinis buto kainos dydis.

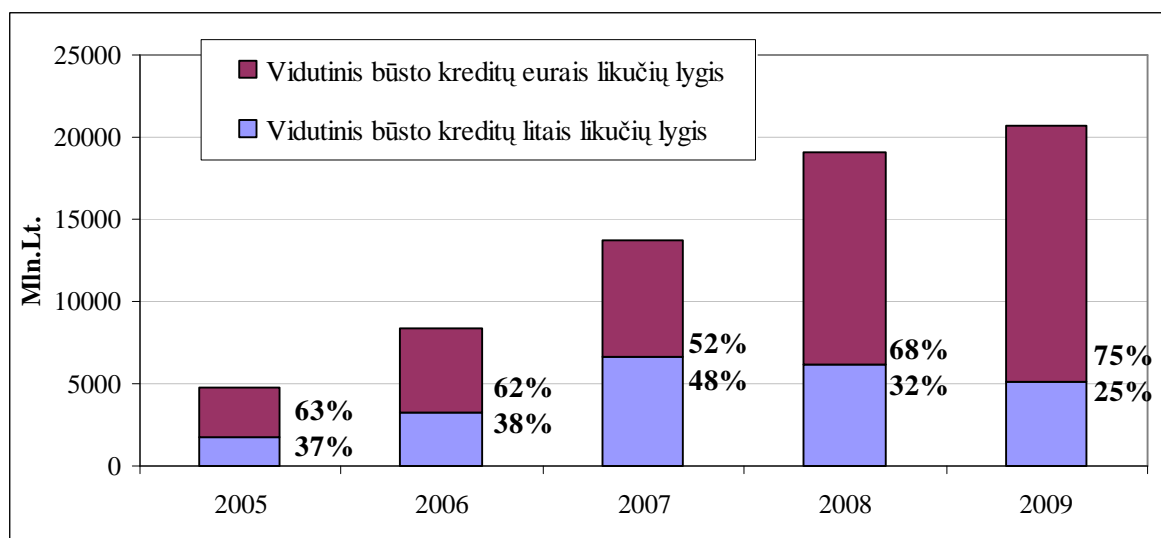
Vidutiniai butų kvadratūros dydžiai nustatomi remiantis nekilnojamo turto prekybos portalo „Aruodas“ skelbimais atsitiktinės atrankos būdu išrenkant skelbimus ir juos suskirstant į grupes pagal butų kambarių skaičius bei išvedant šių grupių vidurkius. Padauginus gautus rezultatus iš skirtingų laikotarpių 1 kv. m. butų kainų vidurkio gautos Šiaulių miesto butų kainos, kurios yra vertinamos kaip būsto paskolos dydžiai.

Remiantis 11 paveiksle pateiktais apskaičiuotais vidutiniais būsto paskolų dydžiais nustatyta, kad baziniais metais vidutinis būsto paskolos dydis siekė apie 78 tūkst. Lt. 2006 metais šis rodiklis padidėjo beveik 31 tūkst. Lt. Didžiausias atotrūkis užfiksuotas 2007 metais. Tais metais vidutinis būsto paskolos dydis išaugo apytiksliai 1,6 karto lyginant su 2006 metų rodikliu. 2008 metais rodiklis padidėjo apytiksliai dar 12 tūkst. Lt ir jau 2009 metais jis pradėjo kristi bei pasiekė 128.953 Lt ribą.

Be apskaičiuotų metinių būsto paskolos sumos dydžių iš 11 paveikslo duomenų galima nustatyti, kokios paskolos sumos namų ūkiams reikėjo skirtingais laikotarpiais norint įsigyti 1, 2, 3 ar 4 kambarių butus Šiauliuose.

2.3.2. Palūkanų normos ir jos dinamikos įvertinimas

Kadangi šiandien komerciniai bankai namų ūkiams siūlo imti būsto paskolas skirtingomis valiutomis, tai šis faktas apsunkina palūkanų normos kaip rodiklio įvertinimą. Dėl to pirmiausia tirama, kokia kredito valiuta šalies būsto paskolų rinkoje yra paklausiausia.



12 pav. Būsto kreditų, išskirstytų pagal kredito valiutą, likučių lygiai 2005-2009 metų laikotarpiu

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis Lietuvos banko statistiniais duomenimis (2010)

12 paveikslo duomenys parodo, kad pagrindinės būsto kreditų valiutos yra litai ir eurai. Kitos kredito valiutos kaip JAV doleriai ir Šveicarijos frankai, remiantis Lietuvos banko duomenimis, užima labai mažą struktūrinę dalį, todėl šioje analizėje jos nevertintos.

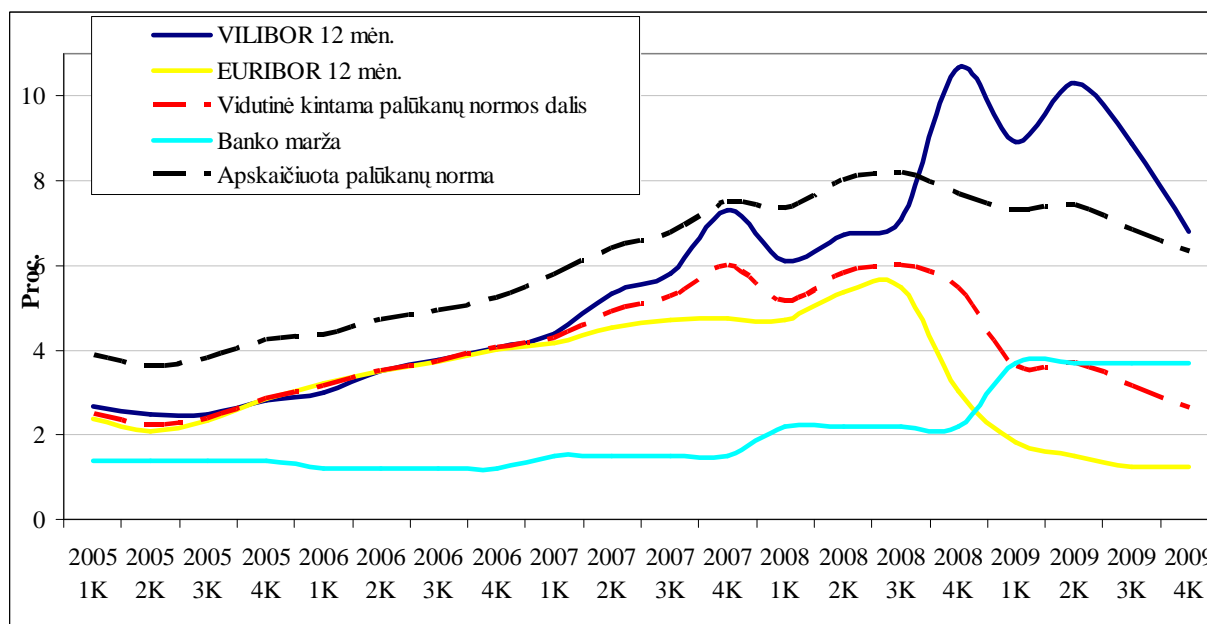
Remiantis 12 paveikslo duomenimis, matyti, kad būsto kreditų likučiai 2005-2009 metų laikotarpiu kasmet augo. Tačiau šioje analizėje svarbus yra ne šis augimas, o kokias struktūrines dalis sudarė litais ir eurais išduotos būsto paskolos visame būsto paskolų portfelyje.

Nustatyta, kad dominuojanti kredito valiuta yra eurai, nes ji analizuojamu laikotarpiu sudarė didesnę struktūrinę dalį paskolų portfelyje. Pastebima, kad 2005-2007 metų laikotarpiu būsto paskolos litais turėjo paklausą, nes šios valiutos kredito likučių struktūrinis dydis augo. 2005 metais visame būsto paskolų portfelyje būsto paskolos litais sudarė 37 proc., o 2007 metų pabaigoje jis padidėjo 11 proc. punktų iki 48 proc. lygio. Tais metais paskolų likučiai eurais ir litais sudarė beveik vienodas sumas. Nuo 2008 metų nepaisant to, kad bendras būsto paskolų likutis didėjo, litais išduotų būsto paskolų kiekis visoje struktūroje sparčiai mažėjo. Šis sumažėjimas lėmė tai, kad 2009 metais litais išduotų būsto paskolų dydis sudarė tik ketvirtadalį visame būsto paskolų portfelyje.

Nepaisant to, kad rinkoje analizuojamu laikotarpiu eurais išduodamos būsto paskolos turėjo didesnę paklausą, apskaičiuoti vidutiniai 5 metų struktūriniai dydžiai parodė, kad būsto paskolos

išduotos eurais sudarė vidutiniškai apie 64 proc., o litais – 36 proc. visame portfelyje. Apskaičiuoti vidurkiai nurodo, kad vertinant palūkanų normos dydį būtina atsižvelgti į skirtingas kredito valiutas siekiant objektyvesnio tyrimo atlikimo.

13 paveiksle pavaizduota palūkanų normos ir jos sudėtinių dalių dinamika 2005-2009 metų laikotarpiu.



13 pav. Tarpbankinių palūkanų normų, banko maržos ir apskaičiuotos palūkanų normos dydžiai 2005-2009 metų laikotarpiu

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis Lietuvos banko statistiniais (2010) ir Euribor tinklalapio duomenimis (2010)

13 paveikslo duomenys parodo, kaip keitėsi 12 mėn. tarpbankinės palūkanų normos litais ir eurais (EURIBOR, VILIBOR). Šie rodikliai yra pagrindiniai, kuriais remiantis darbe nustatoma vidutinė kintama palūkanų normos dalis. Atsižvelgus į konceptualiojoje darbo dalyje nagrinėtą kintamos palūkanų normos dalies struktūrą (žr. 3 paveikslą) fiksuotų palūkanų normos nėra vertinamos nustatant vidutinę kintamą palūkanų normos dalį. Fiksuotų palūkanų normos yra eliminuojamos dėl to, kad komerciniai bankai jas nustato individualiai kiekvieną darbo dieną bei šių normų lygių viešai neskelbia. Dėl šių keblumų sunku būtų objektyviai įvertinti fiksuotų palūkanų normų dydžius.

2005-2009 metų laikotarpis, kaip jau minėta, apjungia ekonomikos pakilimo ir recesijos metus. Atsižvelgiant į tai atitinkamai keitėsi ir tarpbankinės palūkanų normos (VILIBOR, EURIBOR) (žr. 13 paveikslo mėlyną ir geltoną kreives). Matyti, kad dėl ekonominių veiksnių VILIBOR ir EURIBOR palaispniui keitėsi bei buvo apytiksliai vienodo dydžio iki 2007 m. 1 ketvirčio pabaigos. VILIBOR, tuo laikotarpiu buvo apytiksliai 0,11 proc. punktais didesnis už EURIBOR. Nuo 2007 metų pirmo

ketvirčio tarpbankinė palūkanų norma litais pradėjo augti sparčiau lyginant su EURIBOR. Šis reiškinys paaiškina, kodėl būsto paskolų likučių litais struktūrinė dalis sumenko eurų atžvilgiu (žr. 12 paveikslą). Dėl sparčiau didėjančio VILIBOR EURIBOR atžvilgiu namų ūkiai kaip būsto paskolos valiutą rinkosi eurus.

Atsižvelgiant į tai, kad 2005-2009 metų laikotarpiu vidutiniškai 64 proc. paskolų buvo suteikta eurais, o 36 proc. – litais, apskaičiuota vidutinė kintama palūkanų normos dalis (raudona punktyrinė kreivė). Šis rodiklis yra EURIBOR ir VILIBOR dydžių vidurkis, įvertintas atsižvelgus į atitinkamų kredito valiutų ir laikotarpių paskolų likučių struktūrinius dydžius (žr. 12 paveikslą).

2005 metais vidutinė kintama palūkanų normos dalis siekė apie 2,47 proc. Šis rodiklis didėjo ir pasiekė aukščiausią lygį 2007 metų ketvirtame ketvirtyje. Per šį laikotarpį būsto paskolų vidutinė kintama palūkanų norma padidėjo iki 5,98 proc. lygio, t.y. išaugo 3,51 proc. punktais. Nepaisant to, kad 2008 metų pirmo-trečio ketvirčio laikotarpyje vidutinė kintama palūkanų normos dalis svyravo, palaipsniui ji pradėjo kristi tik nuo 2008 metų ketvirto ketvirčio. Tai įvyko todėl, kad EURIBOR mažėjo sparčiau lyginant su VILIBOR didėjimo tempu; tam įtakos turėjo euro kaip kredito valiutos paklausos padidėjimas lito atžvilgiu. 2009 metų ketvirto ketvirčio pabaigoje vidutinė kintama palūkanų normos dalis sumažėjo iki 2,63 proc. lygio, o tai yra 0,16 proc. punktais daugiau lyginant su baziniu laikotarpiu. Nepaisant šio nedidelio pokyčio apskaičiuotas vidurkis parodė, kad vidutinės kintamos palūkanų normos dalis 2005-2009 metų laikotarpiu siekė 4,02 proc.

Kitos palūkanų normos sudėtinės dalies banko maržos pokytis pavaizduotas paveiksle (žydra kreivė). Banko marža skirtingais laikotarpiais atvaizduota remiantis neoficialiais šaltiniais, t.y. informacija gauta bankuose konsultacijų metu. Kadangi komerciniai bankai banko maržą traktuoja kaip vienintelį pelno šaltinį iš kreditavimo veiklos, tai dėl konkurencingumo šis rodiklis viešai neskelbiamas.

Atsižvelgus į banko maržą matyti, kad ilgą laiką (2005-2007 metų laikotarpis) ši palūkanų normos sudėtinė dalis buvo pastovi ir siekė apie 1,36 proc. Prasidėjus ekonomikos nuosmukiui komerciniai bankai, siekdami padengti išaugusią riziką ir namų ūkių nemokumo nuostolius, didino maržas. 2008 metais bankai namų ūkiams teikė būsto paskolas su apytiksliai 2,2 proc., o 2009 metais – 3,7 proc. banko maržomis.

Atsižvelgus į apskaičiuotus vidutinės kintamos palūkanų normos dalies (raudona punktyrinė kreivė) ir banko maržos (žydra kreivė) lygius apskaičiuota palūkanų norma (juoda kreivė). Palūkanų norma kaip ir jos sudėtinės dalys 2005-2009 metų laikotarpyje palaipsniui didėjo. Apskaičiuotas vidutinis padidėjimo tempas parodė, kad palūkanų norma analizuojamu laikotarpiu, kas ketvirtį padidėdavo vidutiniškai 3 proc. Atsižvelgiant į kreivę matyti, kad palūkanų norma didėjo tolygiai iki 2008 metų trečio ketvirčio pabaigos, bei pasiekė aukščiausią 8,2 proc. ribą. Nuo 2008 metų ketvirto ketvirčio pradžios palūkanų norma palaipsniui mažėjo nepaisant to, kad bankai reikšmingai padidino

banko maržas. Palūkanų norma mažėjo iki tiriamojo laikotarpio pabaigos ir 2009 metų ketvirtio ketvirčio pabaigoje ji siekė 6,33 proc., t.y. 2,46 proc. punktais daugiau lyginant su baziniu laikotarpiu.

Šios apskaičiuotos palūkanų normos rodiklio dydžiai naudojami tolimesniame tyrimo etape – vertinant būsto paskolų įmokų poveikį namų ūkių biudžetų lygiui.

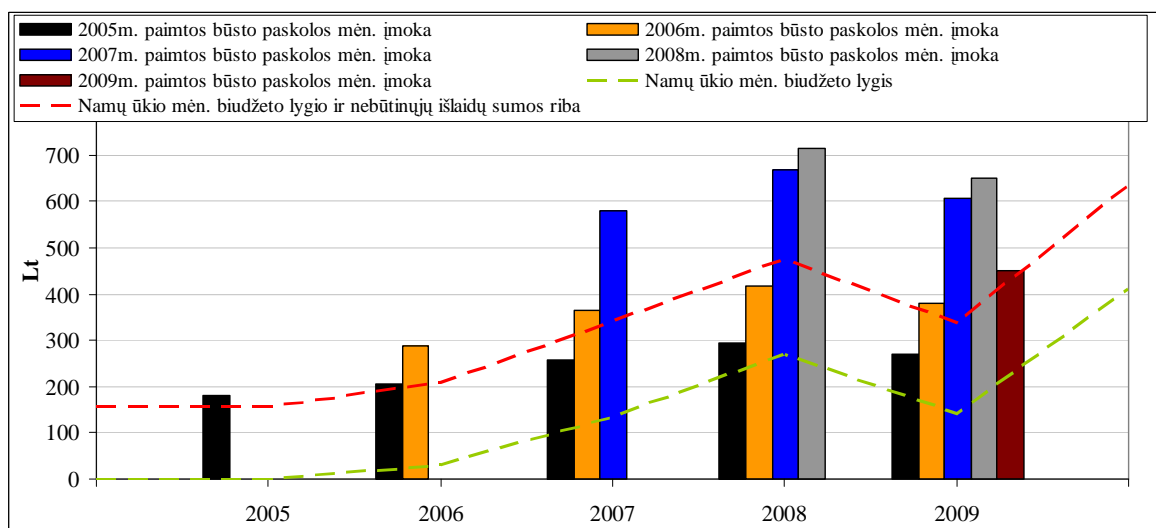
2.4. Būsto paskolų įmokų poveikio įvertinimas namų ūkių biudžetų lygiui taikant scenarijų modelį

Atlikus namų ūkių biudžetų, palūkanų normos lygių bei vidutinių būsto paskolų dydžių tyrimus galima įvertinti, kaip būsto paskolų įmokos paveikia namų ūkių biudžetų lygius. Šis tyrimas atliekamas scenarijų modelio pagalba. Namų ūkiai suskirstomi į 4 grupes (pagal namų ūkio sudėtį), o būsto paskolos įmokos poveikis analizuojamas kiekvienai iš jų atskirai. Nepaisant to, kad scenarijų modelio skaičiavimai remiasi konkreto miesto pavyzdžiu, apibendrintos prielaidos ir išvados pateikiamos šalies mastu. Detalūs šio tyrimo skaičiavimai pateikiami 3 priede, o apskaičiavimo metodologija pateikta teorinėje darbo dalyje.

Atlikto tyrimo rezultatų apibendrinimui pateikiami skirtingų namų ūkių tipų paveikslai, kuriuose atsispindi apskaičiuotos būsto paskolų įmokos (stačiakampiai). Paveiksluose atsispindi skirtingais metais paimtų konkreto buto pirkimui būsto paskolų įmokos. Šių įmokų poveikio įvertinimui paveiksluose papildomai pateikiamos **kreivės**, kurios atspindi biudžeto pertekliaus bei biudžeto pertekliaus ir nebūtinųjų išlaidų sumos lygius. Atliekant šį ir tolimesnius tyrimus **vadovaujamosi prielaida, kad namų ūkiai tampa nemokūs finansinėms institucijoms, kai būsto paskolų įmokų sumokėjimui namų ūkiai privalo atsisakyti nebūtinųjų išlaidų ir dalinai ar pilnai riboti būtinausias išlaidas.** Minėtos kreivės pateikiamos paprastam duomenų interpretavimui, t.y. būsto paskolų įmokų poveikio namų ūkių biudžetų lygiui nustatymui.

Scenarijų modelių paveiksluose apskaičiuotai būsto paskolos įmokai (paveiksluose stačiakampis) viršijus namų ūkio mėnesio biudžeto lygį (paveiksluose žalia punktyrinė kreivė) reiškia, kad namų ūkis perviršiu lygia suma privalo riboti savo nebūtinausias išlaidas, siekdamas sumokėti būsto paskolos įmoką. Jei būsto paskolos įmoka viršija namų ūkių mėnesio biudžeto lygį ir nebūtinųjų išlaidų sumą (paveiksluose raudona punktyrinė kreivė), reiškia, kad šis namų ūkis perviršiu lygia suma privalo riboti būtinausias išlaidas bei atsisakyti nebūtinųjų išlaidų. Esant tokiai situacijai laikoma, kad to tipo namų ūkis tais metais tampa nemokiu, kadangi jo disponuojamų pajamų lygis yra per mažas būsto paskolos įmokos sumokėjimui bei būtinųjų namų ūkio poreikių patenkinimui.

Namų ūkis, susidedantis iš vieno suaugusio asmens. 14 paveiksle pateikti paskaičiavimai, kurie atspindi, kaip, skirtingais laikotarpiais paimtos būsto paskolos vieno kambario buto Šiauliuose pirkimui įmoka paveikia namų ūkių, susidedančių iš vieno suaugusio asmens, biudžeto lygius. Tokių namų ūkių šalyje yra daugiausia. Remiantis 3 lentelės duomenimis jie sudaro 28 proc. visoje namų ūkių struktūroje.



14 pav. Būsto paskolos įmokų, vieno kambario buto pirkimui Šiauliuose poveikis namų ūkio, susidedančiam iš vieno suaugusio asmens, biudžeto lygiui

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 3 priedu

Vadovaujantis paveikslu ir 3 priedu nustatyta, kad analizuojamu laikotarpiu (2005-2009 metai) atskirai gyvenančiam vienam suaugusiajam būsto paskolos gavimas buvo neįmanomas. 2005 metais šio tipo namų ūkio mėnesio biudžeto perteklius siekė 1 Lt. Tais metais paimtos būsto paskolos (apie 44 tūks.Lt) įmoka per mėnesį būtų siekusi apie 180 Lt. Atsižvelgiant į paveikslo duomenis matyti, kad tokia mėnesio įmoka yra didesnė už biudžeto pertekliaus ir nebūtinių išlaidų sumą (raudona punktyrinė kreivė). Vadinasi, jei ir būtų suteikta būsto paskola, tai šie namų ūkiai būtų privalėję kas mėnesį riboti visas nebūtinašias ir dalį būtinųjų išlaidų būsto paskolos įmokos sumokėjimui. Riboti savo išlaidas dėl 2005 metais paimtos būsto paskolos įmokos sumokėjimo šio tipo namų ūkis būtų privalėjęs iki 2009 metų pabaigos, nes šiuo laikotarpiu kiekvienų metų mėnesio būsto paskolos įmokos viršija biudžeto perteklių. Padidėjus biudžeto pertekliui šio tipo namų ūkiams nuo 2006 metų finansinė paskolos našta sumažėjo, kadangi įmokos sumokėjimui namų ūkiai neprivalėjo riboti savo būtinųjų išlaidų. 2006-2009 metų laikotarpiu šio tipo namų ūkiai privalėjo vidutiniškai 59 proc. apriboti savo nebūtinašias išlaidas.

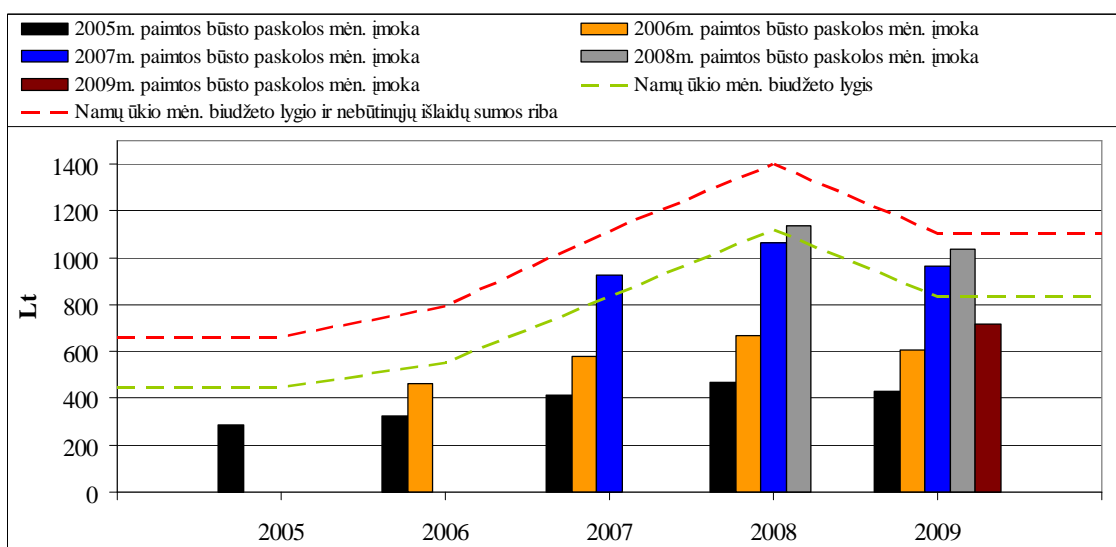
Kadangi 2005-2009 metų laikotarpiu keitėsi namų ūkių disponuojamų pajamų lygis bei palūkanų normos, nuspręsta papildomai ištirti, kaip būsto paskolų įmokos paveikia namų ūkių biudžetų lygius imant paskolas skirtingais metais, t.y. 2006, 2007, 2008 ir 2009 metais.

Atlikus paskaičiavimus nustatyta, kad 2006-2009 metų laikotarpiu komerciniai bankai tikėtina, jog nebūtų suteikę būsto paskolos vieno kambario buto pirkimui Šiauliuose atskirai gyvenančiam suaugusiam asmeniui. Tokia išvada padaryta atsižvelgus į 14 paveikslo stačiakampius. Kiekvienas stačiakampis paveiksle savo baziniu laikotarpiu yra aukščiau punktyrinės raudonos kreivės. Tai reiškia, kad 2006-2009 metų laikotarpiu paimtos būsto paskolos mėnesio įmokos būtų padariusios namų ūkio biudžetus deficitiniais ir namų ūkiai būtų privalėję atsisakyti dalies būtinųjų išlaidų. Atlikus paskaičiavimus nustatyta, kad šio tipo namų ūkiai paėmę būsto paskolas 2006-2009 metų laikotarpiu pirmaisiais paskolos turėjimo metais privalėjo vidutiniškai ketvirtadaliu apriboti savo būtinąsias išlaidas įmokos sumokėjimui.

Atsižvelgus į šiuos paskaičiavimus tolimesnė analizė (kaip paveiktų šio tipo namų ūkio biudžeto lygį paskolos ėmimas 2 kambarių buto pirkimui Šiauliuose) neatliekama, nes didesnės nekilnojamo turto kainos padidintų namų ūkio biudžeto deficitą labiau.

Remiantis atliktu tyrimu galima daryti išvadą, kad 2005-2009 metų laikotarpiu atskirai gyvenančiam vienam asmeniui, neturinčiam santaupų, nekilnojamo turto įsigijimas buvo neįmanomas reiškinys. Nepaisant namų ūkio disponuojamų pajamų kasmetinio prieaugio mėnesinės būsto paskolų įmokos dėl nekilnojamo turto kainų ir palūkanų normos pokyčių buvo didesnės lyginant su mėnesiniais biudžeto pertekliaus lygiais.

Namų ūkis, susidedantis iš dviejų suaugusių asmenų. 15 paveiksle iliustruojama, kaip būsto paskolos (dviejų kambarių buto pirkimui Šiauliuose) įmoka pakeičia šeimos, susidedančios iš dviejų suaugusių asmenų, biudžeto lygį. Tokie namų ūkiai sudaro 23 proc. visoje struktūroje (žr. 3 lentelę).



15 pav. Būsto paskolos įmokų, dviejų kambarių buto pirkimui Šiauliuose poveikis namų ūkio, susidedančiam iš dviejų suaugusių asmenų, biudžeto lygiui

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 3 priedu

Preliminariai, atsižvelgus į 15 paveikslo duomenis, matyti, kad šio tipo namų ūkiams 2005-2009 metų laikotarpiu būsto paskolos įmokos neturėjo sukelti didelių finansinių sunkumų. Šio tipo namų ūkiams imti būsto paskolą buvo palankiausia 2005 metais, nes tais metais nekilnojamo turto kainos buvo sąlyginai mažos, dėl to buvo generuojamos mažos įmokos. Tais metais Šiauliuose gyvenantis namų ūkis, paėmęs būsto paskolą, būtų privalėjęs mokėti 287 Lt mėnesinę įmoką. Atsižvelgiant į šio laikotarpio biudžeto pertekliaus lygį (445 Lt) nustatyta, kad šio tipo namų ūkiui baziniu laikotarpiu kas mėnesį būtų likę 158 Lt santaupoms. Vėlesniais metais būsto paskolos įmoka palaiptams taptų mažesne finansine našta biudžeto lygio atžvilgiu dėl disponuojamų pajamų padidėjimo. Šį faktą patvirtina paveiksle pavaizduoto juodo stačiakampio ir žalios punktyrinės kreivės tarpusavio skirtumas. 2007-2008 metų laikotarpis šio tipo namų ūkiams buvo finansiškai lengviausias 2005 metais paimtos būsto paskolos įmokų atžvilgiu. Tuo laikotarpiu vidutinis mėnesio biudžeto perteklius buvo 978 Lt, o vidutinė mėnesio būsto paskolos įmoka – 440 Lt. Tai reiškia, kad namų ūkis kas mėnesį galėjo skirti apie 538 Lt santaupoms, t.y. apie 3,4 karto daugiau lyginant su baziniu laikotarpiu. Taigi šio tipo namų ūkiams 2005 metais paimta būsto paskola dviejų kambarių buto pirkimui nebuvo tapusi finansine našta, nes biudžeto pertekliaus lygis analizuojamu laikotarpiu buvo didesnis lyginant su paskolos įmoka ir šeimos turėjo galimybę didinti savo santaupas.

2006 metais paimta būsto paskola (oranžinis stačiakampis) šio tipo namų ūkiams taip pat neturėjo sukelti finansinių sunkumų tiek baziniais metais, tiek vėlesniais laikotarpiais. Baziniu laikotarpiu biudžeto perteklius buvo 92 Lt didesnis lyginant su mėnesio paskolos įmoka. Vėlesniais metais šis skirtumas tik didėjo ir 2009 metais jis pasiekė 227 Lt lygį. Mėnesio būsto paskolos įmoka tais metais sudarė apie 30 proc. disponuojamų pajamų.

Skirtingai, nei 2005 ir 2006 metais 2007 metais būsto paskolos ėmimas šio tipo namų ūkiams galėjo sukelti nedidelių finansinių sunkumų. Išaugusios nekilnojamo turto kainos didino paskolų sumas, dėl to paskolų įmokos baziniais metais tapo didesnės biudžetų perteklių lygių atžvilgiu. 2007 metais būsto paskolos įmoka (mėlynas stačiakampis) buvo 89 Lt didesnis už biudžeto perteklių. Tai reiškia, kad namų ūkiai privalėjo sumažinti 89 Lt mėnesio nebūtinais išlaidas, siekdami likti mokiais klientais. Antraisiais paskolos turėjimo metais šiems namų ūkiams tapo finansiškai lengviau aptarnauti savo būsto paskolas, kadangi jie neprivalėjo riboti savo išlaidų bei kas mėnesį jiems liko 59,39 Lt santaupoms. Šis palengvėjimas siejamas su biudžeto pertekliaus lygio spartesniu padidėjimu palūkanų normos atžvilgiu. Dėl ekonominio nuosmukio sumažėjus disponuojamų pajamų lygiui šio tipo namų ūkiams 2009 metais būsto paskola vėl tapo finansine našta, kadangi būsto paskolos aptarnavimui jie privalėjo kas mėnesį apie 50 proc. apriboti savo nebūtinais išlaidas.

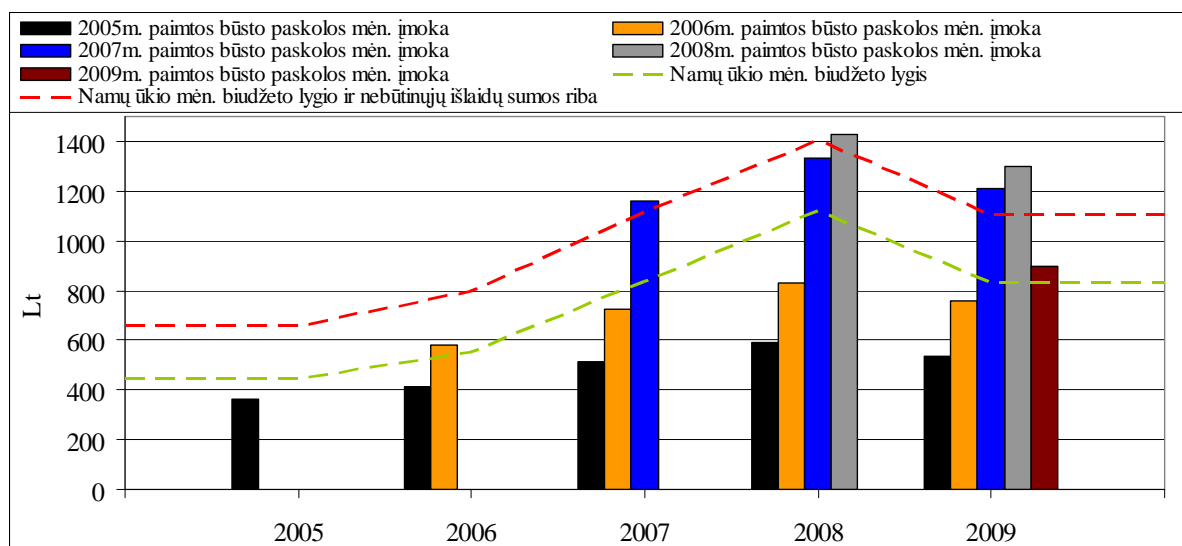
2008 metais analogiškai kaip ir 2007 metais paimtos būsto paskolos mėnesio įmoka pirmaisiais metais buvo 16 Lt didesnė lyginant su biudžeto pertekliumi. Antraisiais paskolos turėjimo

metais finansinė našta tik padidėjo, nes šio tipo namų ūkiai apytiksliai 75 proc. privalėjo apriboti savo nebūtinąsias išlaidas įmokos sumokėjimui. Šis apribojimas yra 69 proc. punktais didesnis lyginant su baziniais metais.

Remiantis 15 paveikslu duomenimis 2009 metai tapo palankūs imti būsto paskolą. Sumažėjusios nekilnojamo turto kainos ir palūkanų normos generavo nedidelę mėnesio įmoką lyginant su biudžeto pertekliumi. Tais metais paimtos paskolos įmoka sudarė 35 proc. disponuojamų pajamų ir buvo 115 Lt mažesnė lyginant su biudžeto pertekliumi. Vadinas, šie namų ūkiai 2009 metais kas mėnesį galėjo skirti taupymui apie 6 proc. savo disponuojamų.

Nustatyta, kad būsto paskolos (dviejų kambarių buto pirkimui Šiauliuose) aptarnavimas 2005-2009 metų laikotarpiu šio tipo namų ūkiui beveik nesukėlė finansinių sunkumų nepaisant to, kuriais metais paimta būsto paskola.

Atsižvelgus į šiuos duomenis nuspręsta atlikti scenarijaus modelį, kai šio tipo namų ūkis įsigyja trijų kambarių butą Šiauliuose.



16 pav. Būsto paskolos įmokų, trijų kambarių buto pirkimui Šiauliuose poveikis namų ūkio, susidedančiam iš dviejų suaugusių asmenų, biudžeto lygiui

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 3 priedu

Scenarijaus modelis parodė, kad trijų kambarių buto įsigijimas šio tipo namų ūkiui buvo tik iš dalies įmanomas, nes būsto paskolų, paimtų 2007 ar 2008 metais, įmokos baziniais laikotarpiais buvo didesnės už biudžeto lygį ir nebūtinųjų išlaidų sumos ribą. Abejotina, ar bankai būtų suteikę tokias paskolas, nes namų ūkiai būtų privalėję pilnai atsisakyti nebūtinųjų išlaidų ir iš dalies riboti savo būtinąsias išlaidas arba tapti nemokiais klientais.

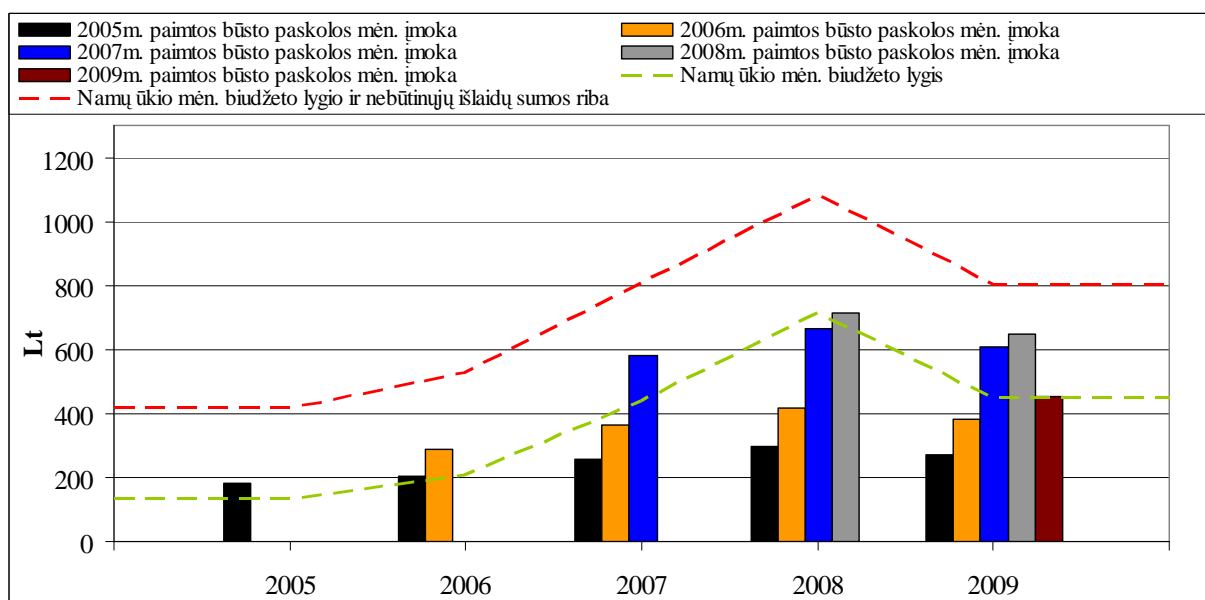
Šio tipo namų ūkiai įsigyti trijų kambarių butus galėjo tik 2005 metais, nepatirdami jokių finansinių sunkumų. Dviejų asmenų šeima 2005 metais įsigijusi trijų kambarių butą pirmaisiais metais

privalėjo mokėti 359 Lt, kai biudžeto perteklius siekė 445 Lt. Paskesniais metais šis skirtumas didėjo ir 2009 metais pasiekė 295 Lt.

Apskaičiuota, kad šio tipo namų ūkiai, kurie įsigijo butus 2006 ar 2009 metais turėjo patirti finansinių sunkumų pirmaisiais paskolos aptarnavimo metais. Pirmaisiais paskolos aptarnavimo metais šie namų ūkiai 17 proc. turėjo riboti savo nebūtinašias išlaidas, siekdami likti mokiais banko klientais. Vėlesniais metais situacija stabilizavosi ir paskolos įmokos neatrodė tokios reikšmingos.

Būsto paskolos įmokos šiems namų ūkiams nebuvo tokios reikšmingos, jei šie namų ūkiai buvo finansiškai pajėgūs gauti šias paskolas. Tai patvirtina tas faktas, kad vėlesniais paskolos turėjimo metais biudžeto perteklius atėmus paskolos įmokas didėjo nepaisant to, kad palūkanų normos keitėsi. Nustatyta, kad šios paskolos būtų tapusios reikšmingomis, jei namų ūkiai būtų įsigiję trijų kambarių butus už bankų skolintas lėšas 2007 ar 2008 metais.

Namų ūkis, susidedantis iš dviejų suaugusių asmenų ir nepilnamečio vaiko Remiantis 3 lentelės duomenimis tokio tipo namų ūkių nėra daug, nes jie sudaro tik 13 proc. visoje struktūroje. 17 paveiksle pateikti skaičiavimų rezultatai, kurie parodo, kaip būsto paskolos įmoka paveikia šio tipo namų ūkio biudžeto lygį. Šiame scenarijaus modelyje analizuojama situacija, kai šeima ima paskolą vieno kambario buto pirkimui.



17 pav. Būsto paskolos įmokų, vieno kambario buto pirkimui Šiauliuose poveikis namų ūkio, susidedančiam iš dviejų suaugusių asmenų ir nepilnamečio vaiko, biudžeto lygiui

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 3 priedu

Šio tipo namų ūkiams būsto paskolos įmokos buvo reikšmingesnės finansiškai nei šeimoms, susidedančioms iš dviejų suaugusių asmenų, nes nepilnametis vaikas generuoja papildomas išlaidas, nepadidindamas disponuojamų pajamų lygio. Tai patvirtina 17 paveikslo duomenys.

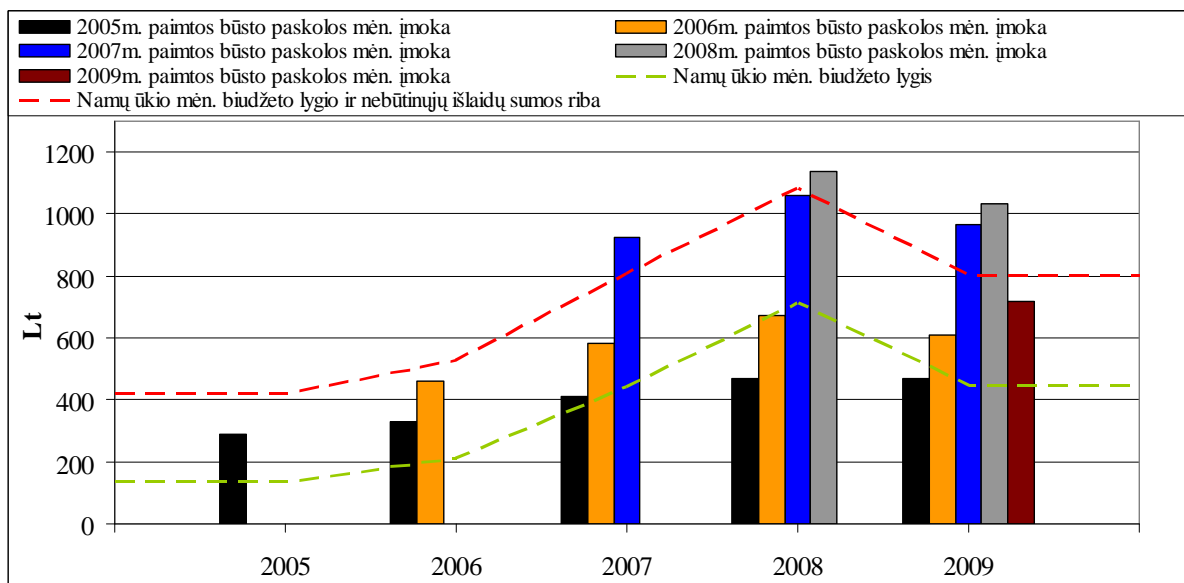
17 paveikslo duomenys parodo, kad tokio tipo namų ūkiai nevaržydami savo išlaidų būsto paskolas galėjo paimti tik 2008 metais, nes paskolos įmokos buvo mažesnės nei biudžeto perteklius. 2008 metais paimtos paskolos įmoka pirmaisiais paskolos gražinimo metais siekė 714 Lt, o biudžeto perteklius buvo apytiksliai 44 ct didesnis. Antraisiais paskolos turėjimo metais šio tipo namų ūkiams būsto paskolos įmokos sukėlė finansinių sunkumų, nes sumažėjus disponuojamų pajamų lygiui namų ūkiai privalėjo 56 proc. apriboti savo nebūtinąsias išlaidas.

Būsto paskolos ėmimas 2005-2007 ir 2009 metų laikotarpiais būtų privertęs namų ūkius mažinti savo nebūtinąsias išlaidas pirmus paskolos turėjimo metus. Namų ūkiai, įsigiję butus 2005 metais, pirmais dviem paskolos turėjimo metais kas mėnesį turėjo riboti savo nebūtinųjų išlaidų sumą apytiksliai 45 Lt. Vėlesniais paskolos turėjimo metais finansinė situacija pasikeitė, nes mėnesio biudžeto pertekliai buvo didesni lyginant su paskolos įmoka.

2006 metais paskolos ėmimas šio tipo namų ūkius privertė tik pirmuosius paskolos aptarnavimo metus apriboti savo nebūtinąsias išlaidas. Pirmaisiais metais šeimos privalėjo sumažinti savo nebūtinąsias išlaidas 151 Lt suma. Antrais paskolos aptarnavimo metais šių namų ūkių finansinė situacija pagerėjo, nes kas mėnesį jie galėjo skirti 77 Lt santaupoms. 2007 metais paskolos ėmimas ir jos aptarnavimas sukėlė beveik identišką finansinę situaciją kaip paskolos ėmimas 2005 ar 2006 metais, nes pirmaisiais paskolos turėjimo metais namų ūkiai varžė savo nebūtinąsias išlaidas, o paskesniais laikotarpiais galėjo skirti dalį lėšų taupymui. Paėmus būsto paskolą 2009 metais namų ūkiai būtų privalėję pirmaisiais metais 1,45 Lt apriboti savo nebūtinąsias išlaidas.

Nustatyta, kad šie namų ūkiai, paėmę būsto paskolas vieno kambario butų įsigijimui, neturėjo patirti finansinių sunkumų. Neatsižvelgiant į tai, kuriais analizuojamo laikotarpio metais paskola buvo paimta, nes mėnesio įmokos beveik visada buvo mažesnės lyginant su biudžeto pertekliais. Vidutiniškai analizuojamu laikotarpiu mėnesio paskolos įmokos sudarė apie 22 proc. disponuojamų pajamų.

Kadangi šio tipo namų ūkį sudaro trys asmenys, tai tikėtina, kad vieno kambario buto kvadratūra tokiai šeimai gali būti per maža, todėl papildomai analizuotas modelis, kai tokia šeima perka dviejų kambarių butą.



18 pav. Būsto paskolos įmokų, dviejų kambarių buto pirkimui Šiauliuose poveikis namų ūkiui, susidedančio iš dviejų suaugusių asmenų ir nepilnamečio vaiko, biudžeto lygiui

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 3 priedu

Atlikti paskaičiavimai parodė, kad 2005-2009 metų laikotarpiu dviejų kambarių buto įsigijimas banko skolintomis lėšomis šio tipo namų ūkiui turėjo sukelti finansinių sunkumų. Paskaičiuotas vidutinis viso analizuojamo laikotarpio paskolos įmokų dydis disponuojamų pajamų struktūroje parodė, kad šio tipo namų ūkiai vidutiniškai skyrė apie 35 proc. savo disponuojamų pajamų paskolos aptarnavimui.

Namų ūkiai, kurie įsigijo dviejų kambarių butus 2005 ar 2006 metais, pirmais dviem paskolos aptarnavimo metais turėjo patirti finansinių sunkumų. Paskolos įmokos buvo didesnės už biudžeto perteklių lygius. Šie namų ūkiai turėjo riboti savo nebūtinais išlaidas. Paskaičiuota, kad dėl paskolos įmokų šeimos privalėjo vidutiniškai 61 proc. nebūtinosioms išlaidoms skirtų lėšų nukreipti būsto paskolos aptarnavimui. Trečiaisiais paskolos aptarnavimo metais finansinė situacija pagerėjo, nes sumokėjus įmokas namų ūkių biudžetai liko pertekliniai. 2009 metais (ketvirtaisiais paskolos turėjimo metais) šio tipo namų ūkių finansinė situacija pablogėjo dėl disponuojamų pajamų lygio sumažėjimo. Tais metais namų ūkiai privalėjo vidutiniškai 25 proc. apriboti savo nebūtinais išlaidas.

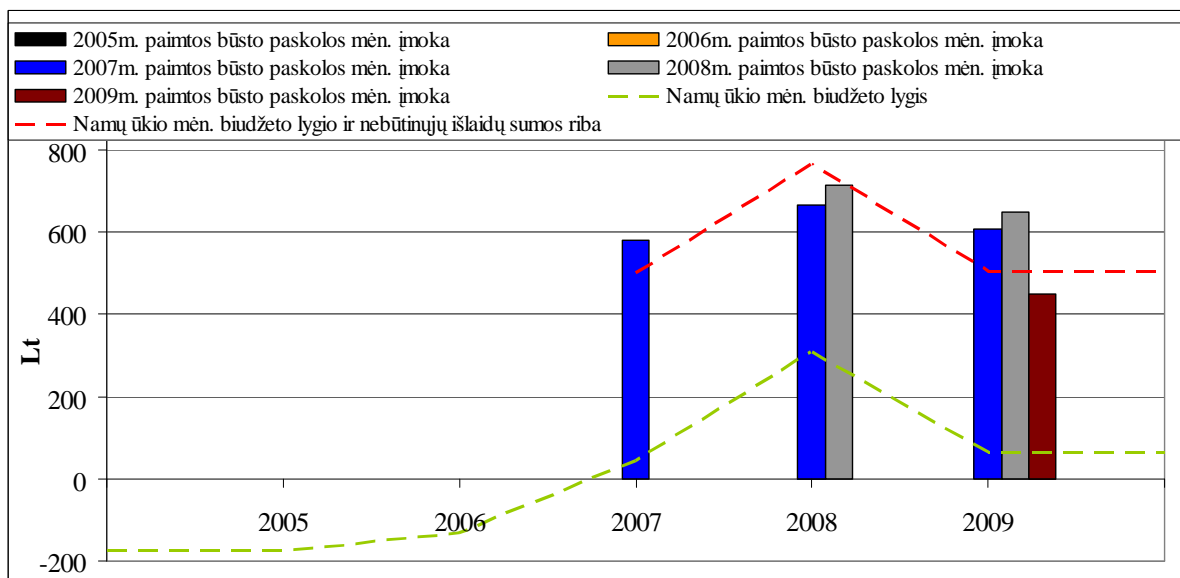
Tyrimas parodė, kad 2007 ar 2008 metais namų ūkiai paėmę būsto paskolas (jei bankai suteikė) turėjo didelių finansinių sunkumų. Pirmaisiais paskolos turėjimo metais šie namų ūkiai privalėjo atsisakyti nebūtinių išlaidų ir vidutiniškai 85 Lt būtinųjų išlaidų. Šių paskolų įmokų analizuojamu laikotarpiu reikšmingumą patvirtina apskaičiuotas vidutinis mėnesio įmokos dydis disponuojamų pajamų struktūroje. Rodiklis siekė apie 54 proc., o tai reiškia, kad 2007-2009 metų laikotarpiu namų ūkiai 2007-2008 metų laikotarpiu paimtų paskolų aptarnavimui turėjo atsisakyti daugiau kaip pusės savo uždirbtų pajamų.

Reikšmingai sumažėjus nekilnojamo turto kainoms, palūkanų normoms, bei disponuojamų pajamų lygiui 2009 metai tapo palankūs namų ūkiams imti būsto paskolas. 2009 metais namų ūkių biudžetų perteklius siekė 449 Lt, o paimtos paskolos įmoka siekė 718 Lt. Atsižvelgiant į duomenis matyti, kad namų ūkis privalėjo apytiksliai 269 Lt riboti savo nebūtinąsias išlaidas. Sulyginus 2009 ir 2008 metų duomenis nustatyta, kad dėl anksčiau minėtų rodiklių dinamikos nevienodumo, būsto paskolų įmokų neigiamas finansinis poveikis šio tipo namų ūkių biudžeto lygiui sumažėjo.

Apskaičiuota, kad dviejų kambarių buto įsigijimas šio tipo namų ūkiams turėjo sukelti finansinių sunkumų. Kadangi dviejų kambarių butų kainos analizuojamu laikotarpiu buvo sąlyginai aukštos ir jos labai kito, todėl paskolos ėmimo metai šio tipo namų ūkiams buvo itin svarbūs. 2007-2008 metais šiems namų ūkiams buvo neparanku imti paskolas, nes tikėtina, kad jie pirmaisiais paskolos metais būtų susidūrę su nemokumo arba išlaidų apribojimo problema. Palūkanų normos pokytis šiems namų ūkiams nebuvo toks aktualus kaip nekilnojamo turto kainos, nes disponuojamos pajamos didėjo spartesniu tempu.

Atsižvelgus į šio scenarijaus modelio gautus rezultatus atsisakyta tirti, kai šio tipo namų ūkiai perka trijų kambarių butą kadangi akivaizdu, jog dėl didesnės nekilnojamo turto kainos šio tipo namų ūkiai nebūtų pajėgūs gauti ir aptarnauti tokią paskolą.

Namų ūkis, susidedantis iš dviejų suaugusių asmenų ir dviejų nepilnamečių vaikų
Vadovaujantis 3 lentele matyti, jog tokių namų ūkių yra 11 proc. visoje struktūroje.



19 pav. Būsto paskolos įmokų, vieno kambario buto pirkimui Šiauliuose poveikis namų ūkio, susidedančiam iš dviejų suaugusių asmenų ir dviejų nepilnamečių vaikų, biudžeto lygiui

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 3 priedu

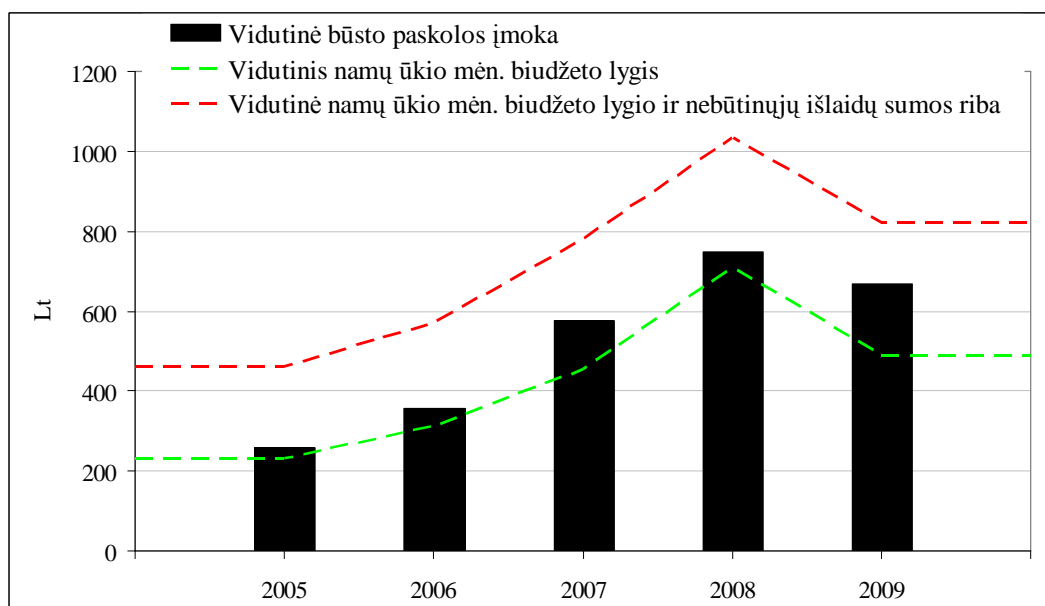
Atsižvelgus į 19 paveikslo duomenis matyti, kad šio tipo namų ūkių biudžeto lygiai yra jautriausi finansinių įsipareigojimų atžvilgiu. Kadangi ši namų ūkio tipą sudaro du dirbantys ir du nedirbantys asmenys, apskaičiuota, kad 2005-2006 metų laikotarpiu šie namų ūkiai turėjo didelių finansinių sunkumų, nes jų bendrosios išlaidos viršijo disponuojamas pajamas. Dėl šio fakto, 2005-2006 metų laikotarpiu būsto paskolos poveikis biudžeto lygiui netiriamas.

Nepaisant to, kad 2007 metais šio tipo namų ūkių finansinė padėtis pagerėjo – mėnesiniai biudžeto pertekliai siekė 46 Lt – būsto paskolos gavimas buvo sunkiai įmanomas dėl galimai per didelių įmokų biudžeto lygio atžvilgiu. Namų ūkis, gavęs paskolą 2007 metais, būtų privalėjęs kas mėnesį atsisakyti nebūtinių išlaidų ir 78 Lt apriboti būtinais išlaidas.

Nekilnojamo turto įsigijimas šio tipo namų ūkiams buvo įmanomas tik nuo 2008 metais. Tais metais paėmę paskolas namų ūkiai būtų privalėję atsisakyti apie 90 proc. nebūtinių išlaidų paskolos aptarnavimui. Kitais metais dėl disponuojamų pajamų sumažėjimo šio finansinio įsipareigojimo našta būtų padidėjusi ir namų ūkis būtų privalėjęs atsisakyti nebūtinių išlaidų bei 143 Lt apriboti savo būtinais išlaidas.

Sumažėjus nekilnojamo turto kainoms ir palūkanų normai 2009 metais šio tipo namų ūkiams sumažėjo potenciali finansinė našta būsto paskolų įmokų atžvilgiu. Namų ūkiai, įsigiję butus tais metais, būtų privalėję 87 proc. apriboti savo nebūtinais išlaidas.

Vadovaujantis atliktu tyrimu galima daryti išvadą, kad šio tipo namų ūkiams būsto paskolų įmokos yra reikšmingiausios. Aukštas išlaidų lygis disponuojamų pajamų atžvilgiu labai apsunkina namų ūkio galimybės prisiimti ir aptarnauti finansinius įsipareigojimus.



20 pav. Būsto paskolų įmokų poveikis šalies namų ūkių biudžetų lygiui 2005-2009 m. laikotarpiu

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 3 priedu

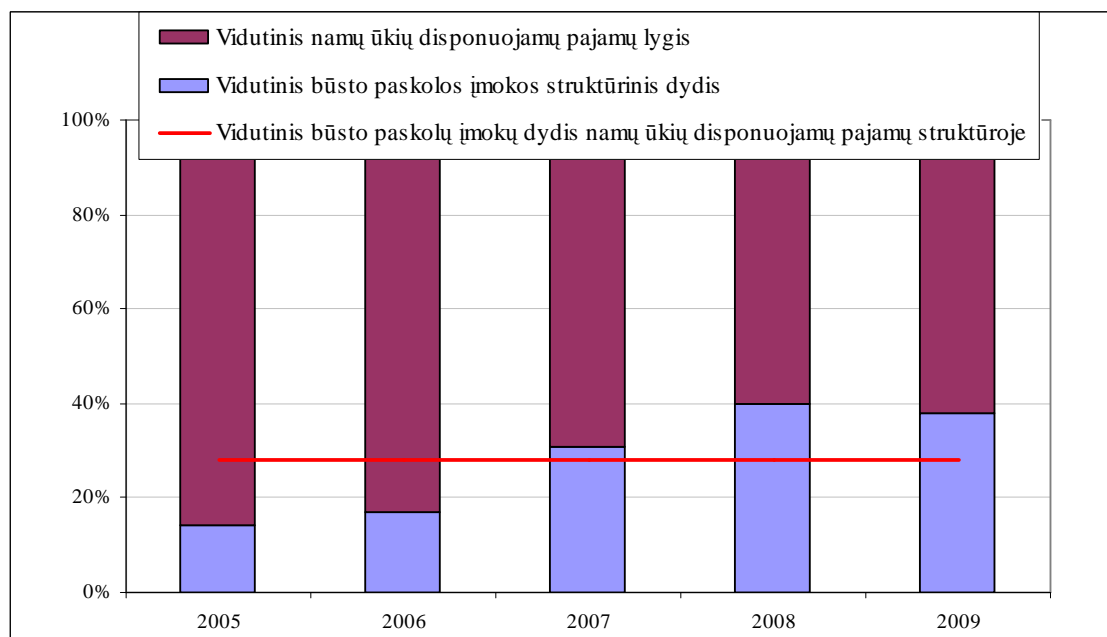
20 paveiksle pateikiamas scenarijų modelio apibendrintas rezultatas. Scenarijų modelis parodė, kad būsto paskolų įmokos 2005-2009 metų laikotarpiu buvo reikšmingas išlaidų elementas namų ūkių biudžetų lygiu atžvilgiu, kadangi kiekvienais tyrimo metais namų ūkiai privalėjo riboti savo nebūtinašias išlaidas dėl būsto paskolų įmokų sumokėjimo.

Mažiausią finansinę naštą būsto paskolų įmokos namų ūkių biudžetų lygiams kėlė 2005, 2006 ir 2008 metais. Tais metais turintys būsto paskolas namų ūkiai privalėjo vidutiniškai 13 proc. kas mėnesį apriboti savo nebūtinašias išlaidas periodinių įmokų sumokėjimui.

Finansiškai sunkiausi buvo 2007 ir 2009 metai. 2007 metais namų ūkiai privalėjo kas mėnesį apriboti apytiksliai 37 proc. savo nebūtinašias išlaidas, o 2009 metais. – daugiau nei 50 proc. savo nebūtinašias išlaidas.

Remiantis 20 paveikslo duomenimis nustatyta, kad 2005-2009 metų laikotarpiu turintys būsto paskolas šalies namų ūkiai kas mėnesį turėjo atsisakyti daugiau nei ketvirtadaliao savo nebūtinių išlaidų, siekdami sumokėti periodines įmokas.

Būsto paskolų įmokų reikšmingumo įrodymui papildomai paskaičiuoti jų struktūriniai dydžiai namų ūkių disponuojamuose pajamuose.



21 pav. Mėnesiniai namų ūkių būsto paskolos įmokų dydžiai disponuojamų pajamų struktūroje 2005-2009 metų laikotarpiu

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 3 priedu

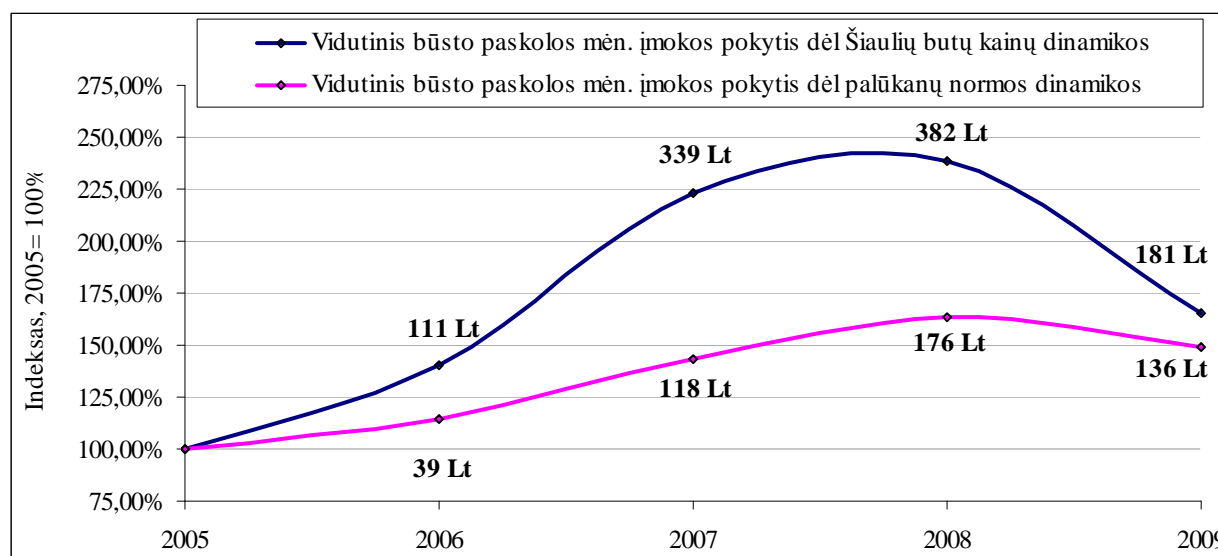
Atsižvelgiant į 21 paveikslą galima nustatyti, kokias vidutines dalis mėnesio būsto paskolų įmokos sudarė disponuojamų pajamų struktūroje.

2005-2009 metų laikotarpiu būsto paskolų įmokos buvo reikšmingas išlaidų elementas šalies namų ūkiams, turintiems būsto paskolas. 2005 metais namų ūkių būsto paskolų įmokos sudarė 14 proc. disponuojamų pajamų. Augant nekilnojamo turto kainoms ir palūkanų normai šis struktūrinis dydis kasmet didėjo iki 2008 metų. 2008 metais ženkliau padidėjusios nekilnojamo turto kainos ir palūkanų normos disponuojamų pajamų pokyčio atžvilgiu lėmė tai, kad namų ūkiai vidutiniškai 40 proc. savo disponuojamų pajamų skirdavo būsto paskolų aptarnavimui. 2009 metais šis rodiklis sumažėjo apytiksliai 2 proc. punktais lyginant su 2008 metais.

Apskaičiuotas vidurkis parodė, kad šalies namų ūkiai vidutiniškai trečdalį savo disponuojamų pajamų kas mėnesį skirdavo būsto paskolų aptarnavimui. Atsižvelgus į komercinių bankų kreditavimo politiką nustatyta, kad apskaičiuotas santykinis dydis nepažeidžia jokių kreditavimo politikos nuostatų, t.y. bankai teikia namų ūkiams būsto paskolas, kai mokėtina įmoka neviršija 40 proc. disponuojamų pajamų. Vadovaujantis tuo galima teigti, kad namų ūkių finansinė padėtis negalėjo trukdyti gauti būsto paskolą 2005-2009 metų laikotarpiu.

Išsamus būsto paskolos įmokų poveikio namų ūkių biudžetams tyrimas parodė, kad tiriamuoju laikotarpiu finansiškai silpniausi buvo namų ūkiai, susidedantys iš vieno ir keturių asmenų, kadangi jų bendrųjų išlaidų dydžiai disponuojamų pajamų struktūroje, buvo didžiausi.

Nustačius, kad 2005-2009 metų laikotarpiu būsto paskolos namų ūkiams kėlė finansinių sunkumų, nuspręsta papildomai ištirti, kiek tai įtakojo palūkanų normų ir nekilnojamo turto kainų dinamika. Gauti rezultatai pateikiami sekančiame paveiksle.



22 pav. Palūkanų normos ir Šiaulių butų kainų dinamikos poveikis vidutinei būsto paskolos įmokai 2005-2009 metų laikotarpiu

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 3 priedu

Remiantis 22 paveikslu matyti, kad būsto paskolų įmokų didėjimą labiausiai lėmė nekilnojamo turto kainų prieaugis. Dėl kainų prieaugio namų ūkių būsto paskolos įmokos 2006 metais išaugo 40 proc., t.y. 111 Lt. Sparčiai didėjant nekilnojamo turto kainoms Šiauliuose, atitinkamai didėjo ir būsto paskolos įmokos. 2008 metais namų ūkiams, imantiems paskolas, dėl nekilnojamo turto kainų šuolio įmokų dydis padidėjo beveik 2,5 karto (238 proc.) lyginant su baziniu laikotarpiu. 2009 metais sumažėjus nekilnojamo turto kainoms šis įmokų prieaugis sumažėjo iki 165 proc. Taigi būtų galima įvardinti, kad nekilnojamo turto kainų šuolis buvo pagrindinis veiksnys, dėl kurio šalies namų ūkiai, imantys būsto paskolas, patyrė finansinių sunkumų, nes ši kainų dinamika nebuvo adekvati disponuojamų pajamų dinamikai.

Palūkanų normos dinamika, skirtingai nei dėl nekilnojamo turto kainų pokytis, namų ūkių būsto paskolų įmokų lygį 2005-2009 metų laikotarpiu didino mažesniu tempu. Tai atspindi 22 paveiksle atvaizduotų kreivių išsidėstymas Y ašies atžvilgiu. Per penkerius analizuojamus metus dėl palūkanų normos pokyčių namų ūkių būsto paskolų įmokos vidutiniškai padidėjo beveik 1,5 karto, t.y. 117 Lt, kai dėl Šiaulių butų kainų dinamikos būsto paskolos įmokos namų ūkiams išaugo vidutiniškai 529 Lt.

Apibendrinant galima daryti išvadą, kad analizuojamu laikotarpiu šalies namų ūkiai patyrė finansinių sunkumų aptarnaujant būsto paskolas. Namų ūkiai, turintys būsto paskolas, vidutiniškai 37 proc. privalėjo apriboti savo nebūtinąsias išlaidas. Apskaičiuotas vidutinis būsto paskolų įmokų dydis disponuojamų pajamų struktūroje (27 proc.) parodė, jog namų ūkiai nepaisant finansinių sunkumų buvo pajėgūs aptarnauti būsto paskolas bei patenkinti savo būtiniausius poreikius. Taigi, 2005-2009 metų laikotarpiu nebuvo svaraus pagrindo masinei namų ūkių nemokumo krizei atsirasti.

2.5. Valstybės būsto paskolų skatinamoji politika ir būsto rinkos apžvalga

Atsižvelgiant į tiriamojoje dalyje atliktų skaičiavimų rezultatus nuspręsta papildomai išanalizuoti, kaip analizuojamu laikotarpiu elgėsi kiti ūkio subjektai (valstybė, įmonės).

Ekonominio augimo laikotarpiu valstybė savo veiksmais skatino namų ūkius imti būsto paskolas. Pagrindinis šio teiginio faktas yra taikyta **gyventojų pajamų mokesčio lengvata** mokantiems palūkanas už kreditą gyvenamajam būstui įsigyti. Remiantis gyventojų pajamų mokesčių įstatymo 21 straipsniu (2002) iš pajamų atimamos patirtos palūkanų išlaidos už paimtą kreditą gyvenamajam būstui statyti arba jam įsigyti, sumokėtos banko, kitoms kredito įstaigoms arba finansų ministro sąrašė nurodytiems užsienio valstybių fondams ir valstybinėms finansinėms institucijoms, kurių daugiau kaip 50 procentų akcijų (dalių, paju) paketo turėtojais yra užsienio valstybių

vyriausybės, taip pat palūkanos, sumokėtos finansų įmonei už gyvenamojo būsto finansinę nuomą (lizingą).

Šios lengvatos pagrindu Lietuvos valstybė skatina savo piliečius imti būsto paskolas, nes kasmet deklaruojant savo pajamas dalis sumokėtų palūkanų yra gražinama.

Remiantis Valstybinės mokesčių inspekcijos paaiškinimu nustatyta, kad ši lengvata galėjo paskatinti namų ūkius imti būsto paskolas ne tik įsikūrimo poreikiui patenkinti, bet ir investavimo tikslu. **Iki 2006 metų spalio mėn. 18 d.** šios lengvatos pagrindu visos namų ūkių turimos būsto paskolos buvo lengvatinės, t.y., jei namų ūkis iki 2006 metų spalio mėn. 18 d. paėmė dvi būsto paskolas skirtingiems būstams įsigyti, tai visą kredito laikotarpį valstybė gražins dalį sumokėtų palūkanų.

Išvelgęs šios lengvatos netobulumą ir siekdamas užkirsti spekuliacinius gyventojų veiksmus, LR Seimas pakoregavo šios lengvatos redakciją ir nuo **2006 metų spalio mėn. 19 d.** pilietis galėjo susigrąžinti dalį sumokėtų palūkanų, tik nuo vienos būsto paskolos, paimtos po šios datos.

Prasidėjus ekonominiam nuosmukiui LR Seimas dar kartą pakoregavo šios lengvatos redakciją. Remiantis gyventojų pajamų mokesčio įstatymo straipsnių pakeitimo paaiškinimu (2008), nuo **2009 metų sausio mėn. 1 d.** ir vėlesniais mokestiniais laikotarpiais iš piliečio pajamų galima atimti palūkanas už vieną paimtą kreditą (arba jo dalį) vienam gyvenamajam būstui statyti ar įsigyti arba palūkanas už vieno gyvenamojo būsto finansinę nuomą (lizingą), jeigu toks kreditas yra paimtas ir rašytinis susitarimas dėl gyvenamojo būsto, kuriam statyti ar įsigyti paimtas kreditas, statybos ar įsigijimo arba finansinės nuomos (lizingo) sutartis, sudarytas iki 2009 metų sausio 1 d.

Valstybė ankstesniais laikotarpiais skatinusi namų ūkių apsigyvendinimą prasidėjus ekonominiam nuosmukiui nutraukė skatinamosios politiką veiklą. Atsižvelgus į 20 paveikslo duomenis nustatyta, kad valstybė nustojo kompensuoti dalį sumokėtų palūkanų, kai to labiausiai reikėjo namų ūkiams.

Remiantis 2009 metų vidutiniu neto darbo užmokesčio rodikliu (Lietuvos laisvosios rinkos instituto tyrimas, 2010) gyventojų pajamų mokesčių lengvatos metodika (2009) ir neapmokestinamųjų pajamų dydžio apskaičiavimo metodika (2010) apskaičiuota, kad jei valstybė būtų taikiusi šią lengvatą ir 2009 metais, tai vienas atskirai gyvenantis asmuo (kuris 2009 metais pasirašė būsto paskolos sutartį) būtų susigrąžinęs apie 3.942 Lt už 2009 metais sumokėtas būsto paskolų palūkanas. Vadovaujantis 20 paveikslo duomenimis nustatyta, jog 2009 metais esant šiai lengvatai tikėtina, kad tais metais būsto paskolas paėmę namų ūkiai nebūtų susidūrę su finansiniais sunkumais. Tais metais vidutinė mėnesio įmoka siekė apie 667 Lt ir dėl lengvatos ekonominio efekto ji būtų sumažėjusi iki 339 Lt lygio, kai vidutinis namų ūkių biudžeto lygis buvo 489 Lt. Dėl lengvatos ekonominio efekto šių namų ūkių mėnesio biudžetai būtų tapę pertekliniais (apie 150 Lt).

Be taikytos gyventojų pajamų mokesčio lengvatos valstybė analizuojamu laikotarpiu rėmė finansiškai silpnesnius namų ūkius, imančius būsto paskolas. Tokios būsto paskolos rinkoje vadinamos **valstybės remiamos būsto paskolos**.

Ši paskola skirta būstui pirkti, statyti ar rekonstruoti. Valstybė teikia paramą tokio kredito gavėjams, sumokėdama subsidijas būsto kredito daliai padengti ir apmokėdama 50 proc. kredito draudimo įmokos, jeigu kreditas apdraudžiamas UAB „Būsto paskolų draudimas“.

Remiantis šios paramos teikimo aprašu (2007) šios paramos gavėjai yra finansiškai silpni namų ūkiai, kurių metinė pajamų suma ir turimo turto vertė neviršija numatytų dydžių. Subsidijos sumą apskaičiuoja būsto kreditą suteikęs bankas, vadovaudamasis kreditavimo sutartimi ir savivaldybės vykdomosios institucijos pažyma apie kredito gavėjo teisę į valstybės paramą, kurioje nurodytas procentinis subsidijos dydis.

Vadovaujantis LR būsto įsigijimo paramos įstatymu (2009) nustatyta, kad tiek ekonominio augimo, tiek nuosmukio laikotarpiais valstybė teikė šio tipo paramą. Tačiau prasidėjus ekonominiam nuosmukiui ir bankams sugriežtinus kreditavimo sąlygas paramos gavėjų skaičius ženkliai sumažėjo.

6 lentelė

Valstybės remiamų būsto kreditų subsidijų išmokos 2006-2009 metų laikotarpiu

Metai	Suteikta 20% subsidijų		Suteikta 10% subsidijų		Paramos gavėjų skaičiaus suma, vnt.	Subsidijų suma, tūkst.Lt
	Šeimų (asmenų) skaičius, vnt	Subsidijų suma, tūkst.Lt	Šeimų (asmenų) skaičius, vnt.	Subsidijų suma, tūkst.Lt		
2006	103	2.427	510	5.950	613	8.377
2007	104	2.670	448	6.373	552	9.043
2008	86	2.651	238	3.258	324	5.910
2009	15	341	29	278	44	619

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis Lietuvos statistikos departamento pranešimu spaudai (2010)

Pateiktoje lentelėje neatsispindi 2005 metų duomenys, kadangi Statistikos departamentas tais metais tokio tyrimo neatlikinėjo ir duomenų bazėje randami tik bendriniai duomenys.

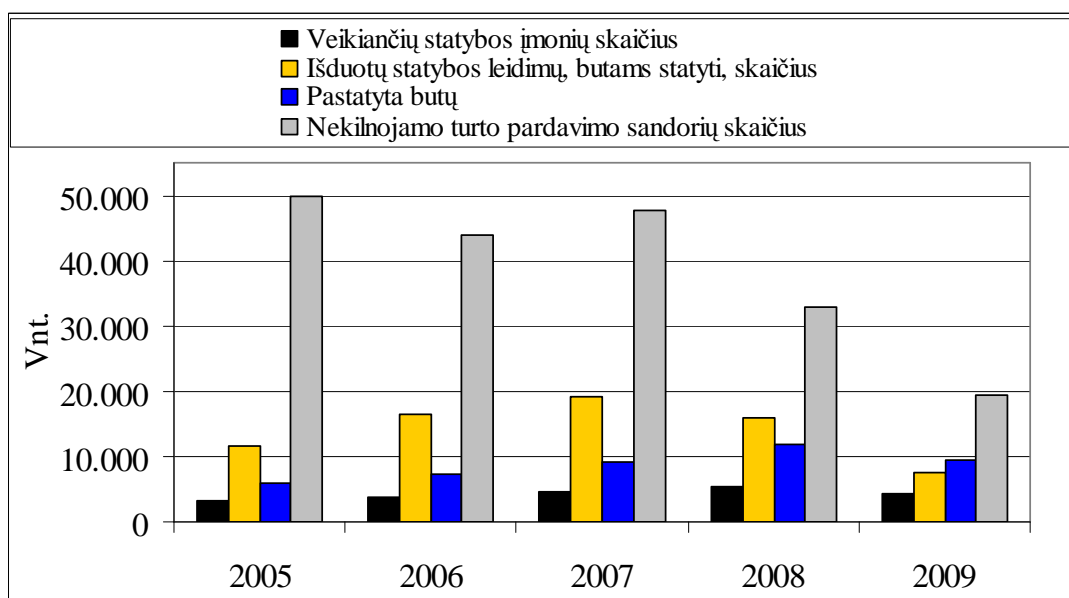
Valstybė, atsižvelgdama į namų ūkių kriterijus, gali finansuoti 20 arba 10 proc. perkamo būsto kainos. Atsižvelgiant į paramos gavėjų kiekį nustatyta, kad 2006 metais buvo suteikta daugiausiai šio tipo paramų analizuojamu laikotarpiu, t.y. 103 namų ūkiai gavo 20 proc. subsidijas, o 510 namų ūkių – 10 proc.

Atsižvelgiant į suteiktų subsidijų sumas matyti, kad 2007 metais buvo išmokėta didžiausia subsidijų suma analizuojamu laikotarpiu, t.y. apie 9 mln. Lt nepaisant to, kad paramos gavėjų skaičius 61 vnt. sumažėjo lyginant su praėjusiais metais.

Prasidėjus ekonominiam nuosmukiui suteiktų subsidijų skaičius palaipsniui pradėjo mažėti. 2008 metais buvo suteiktos 324 subsidijos, o 2009 metais – 44.

Nustatyta, kad valstybė ekonominio augimo laikotarpiu transferinių mokėjimų pagalba skatino namų ūkius imti būsto paskolas, taip iš dalies didindama nekilnojamo turto kainų šuolį bei kreditų įmokų dydžius. Tačiau prasidėjus ekonominiam nuosmukiui dėl valstybinio biudžeto deficito problemų ji iš dalies nutraukė šią paramų politiką, todėl dalinai sumažino galimybę finansiškai silpnesniems namų ūkiams įsigyti būstus bei galėjo paskatinti jaunų šeimų emigraciją, o tai ateityje gali sumažinti šalies BVP.

Išanalizavus valstybės būsto paskolų ėmimo skatinamosios politikos veiksmus nuspręsta papildomai ištirti būsto rinkos rodiklius.



23 pav. Būsto rinkos rodiklių dinamika 2005-2009 metų laikotarpiu

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis Lietuvos statistikos departamento verslo statistikos duomenimis (2009) ir ICA Real estate tyrimu (2010)

23 paveikslo duomenys parodo, kad veikiančių statybos įmonių skaičius kasmet palaipsniui didėjo. 2005 metų pradžioje Lietuvoje buvo užregistruotos 3.302 veikiančios statybinės įmonės. Augant ekonomikai bei nekilnojamo turto kainoms per 4 analizės metus įmonių skaičius išaugo beveik 70 proc. ir 2008 metų pabaigoje šalyje veikė apie 5.500 statybinių įmonių. Dėl ekonominio nuosmukio, 2009 metais statybos įmonių skaičius palaipsniui mažėjo ir metų pabaigoje liko 4.316 įmonių.

Kitas šiame tyrime analizuojamas rodiklis – statybos leidimų butams statyti skaičius. Šis rodiklis atspindi planuotų statyti butų skaičių. Vadovaujantis 23 paveikslu iki 2007 metais išduodamų leidimų skaičius kasmet augo, t.y. įmonės tikėjo nekilnojamo turto rinka ir didino statomų objektų

skaičių. 2005 metų pradžioje buvo suteikta teisė pastatyti beveik 12 tūkst. butų. Iki 2007 metų pabaigos išduodamų statybos leidimų skaičius kasmet vidutiniškai padidėdavo 29 proc. – beveik trečdaliu. Nuo 2008 metų šis rodiklis pradėjo mažėti ir 2009 metais statybinėms įmonėms buvo išduota tik 7,5 tūkst. statybos leidimų butams statyti. Manoma, kad šis sumažėjimas sietinas su ekonomikos nuosmikiu bei nepabaigtų statybos projektų skaičiumi.

Anksčiau analizuotą rodiklį (išduotų statybos leidimų butams statyti skaičius) papildo statybinių įmonių pastatytų butų skaičiaus rodiklis. Atsižvelgus į 23 paveikslą preliminariai matyti, kad didėjant išduodamų statybos leidimų skaičiui, didėjo ir pastatytų butų skaičius. Kasmet pastatomų butų skaičius didėjo iki 2008 metų. 2008 metais buvo pastatyta daugiausiai butų analizuojamu laikotarpiu, t.y. beveik 12 tūkst. butų. 2009 metais šis rodiklis sumažėjo iki 9,4 tūkst. ribos.

Analizuojant 2 pastaruosius rodiklius ir juos sulyginus galima išvelgti naują problemą, t.y. nebaigtus statyti butus. 2005-2008 metų laikotarpiu kasmet statybos leidimų butams statyti buvo išduodama vidutiniškai 7 tūkst. daugiau nei jų buvo pastatoma. Šį reiškinį galima būtų įvardinti kaip „gamybą sandėliui“. Didelis nebaigtos statybos skaičius gali pakenkti ekonomikai, kadangi prasidėjus ekonominiam nuosmikiui ir sumažėjus nekilnojamo turto kainoms šie objektai gali būti ir nepabaigti statyti. Tikėtina, jog butus stačiusios įmonės bankrutuos, perleisdamos šiuos objektus bankams, o bankai, tikėtina, kad stengsis šį nuostolį dalinai kompensuoti didindami palūkanų normą.

Visus įmonių (statytojų) veiksmus galima paaiškinti paskutiniuuoju analizės rodikliu – nekilnojamo turto pardavimo sandorių skaičiumi. Remiantis paveikslo duomenimis 2005-2007 metų laikotarpiu kasmet sudaromų nekilnojamo turto sandorių skaičius buvo didelis. Tuo laikotarpiu kiekvienais metais buvo sudaroma beveik 47 tūkst. pardavimo sandorių. 2008 metais šis rodiklis pradėjo sparčiai mažėti ir 2009 metais nekilnojamo turto pardavimo sandorių buvo sudaroma 60 proc. mažiau lyginant su baziniais metais.

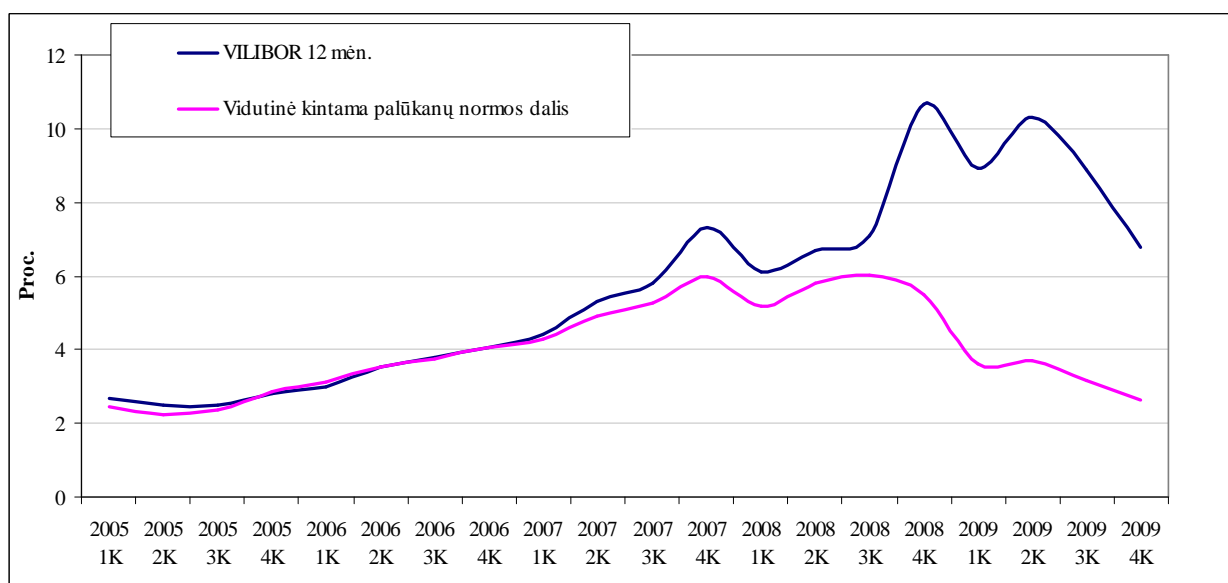
Remiantis būsto rinkos tyrimo rezultatais bei ekonomikos ekspertų vertinimais galima daryti prielaidą, kad palankus klimatas būsto rinkos augimui didino nekilnojamo turto pasiūlą. Analizuojamu laikotarpiu dėl komercinių bankų palankios kreditavimo politikos ir valstybės skatinamosios politikos būsto paklausa pasiekė aukštą lygmenį. Valstybė teikdama paramas sąlyginai didino namų ūkių pajamas ir pasitikėjimą finansine padėtimi, taip netiesiogiai vertė namų ūkius imti būsto paskolas. Komercinių bankų teikiamos būsto paskolos suteikė inercijos nekilnojamo turto rinkai, t.y. didėjo paklausa ir nekilnojamo turto kainos. Šiuo požiūriu, padidėjusios kainos didino namų ūkių įsipareigojimo lygį bei galimų bankų nuostolių mastą. Esant paklausai, šalyje atsirado daug statybinių įmonių, kurios trumpalaikiais reiškiniais kūrė ilgalaikius planus, t.y. pristatė neadekvatų butų skaičių. Statybinės įmonės savo planų vykdymui turėjo palankias sąlygas, nes aukštos nekilnojamo turto kainos garantavo pelną, o kreditavimo politika garantavo reikiamas lėšas šiam pelnui gauti.

3. BŪSTO PASKOLŲ ĮMOKŲ FINANSINĖS NAŠTOS NAMŲ ŪKIŲ BIUDŽETAMS MAŽINIMO PRIEMONIŲ NUSTATYMAS

Šioje darbo dalyje, atsižvelgiant į atlikto tyrimo rezultatus atliekami skaičiavimai bei naudojant scenarijų modelį, siūlomos priemonės galinčios sumažinti būsto paskolų įmokų neigiamą poveikį namų ūkių biudžetų lygiui. Taip pat, atliekama disponuojamų pajamų didinimo studija, būsto paskolų įmokų atžvilgiu.

3.1. Palūkanų normos dinamikos ribojimas

Nepaisant to, kad būsto paskolų palūkanų norma ir jos dinamika 2005-2009 metų laikotarpiu nebuvo pagrindinis finansinę naštą keliantis rodiklis, vis dėlto tokiu jis gali tapti.



24 pav. 12 mėn. VILIBOR ir vidutinės kintamos palūkanų normos dalies dydžių palyginimas 2005-2009 metų laikotarpiu

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 13 paveikslu duomenimis

Atliekant būsto paskolų įmokų poveikio šalies namų ūkių biudžetų lygiams tyrimą buvo naudotasi apskaičiuota vidutine kintama palūkanų normos dalimi (žr. 2.3.2. poskyrį). Šis rodiklis atspindi 12 mėn. EURIBOR ir 12 mėn. VILIBOR svertinį vidurkį. Kaip parodė tyrimų rezultatai, nuo 2007 metų atsirado skirtumas tarp šių tarpbankinių palūkanų normų dalių, t.y. VILIBOR vidutiniškai buvo didesnis už EURIBOR. Apytiksliai nuo 2008 metų trečio ketvirčio tarpbankinių palūkanų

normos pradėjo kisti skirtingai – VILIBOR didėjo, o EURIBOR mažėjo. 2008 metų pabaigoje 12 mėn. VILIBOR siekė 10,68 proc., 12 mėn. EURIBOR – 3,04 proc.; 2009 m. pabaigoje 12 mėn. VILIBOR – 6,79 proc., 12 mėn. EURIBOR – 1,24 proc.

EURIBOR dydžio spartus mažėjimas nuo 2008 metų trečio ketvirčio stipriai paveikė apskaičiuotą vidutinę kintamą palūkanų normos dalį bei atliktus tyrimo rezultatus. Remiantis 24 paveikslu matyti, kad nuo šio laikotarpio 12 mėn. VILIBOR sparčiai išaugo vidutinės kintamos palūkanų normos dalies atžvilgiu ir 2008 metų pabaigoje jis buvo 5,18 proc. punktais didesnis. Apskaičiuotas šių rodiklių vidutinis dydis parodė, kad nuo 2008 metų ketvirto ketvirčio pradžios iki 2009 metų pabaigos 12 mėn. VILIBOR vidutiniškai buvo 5,4 proc. punktais didesnis lyginant su tyrime naudota vidutine kintama palūkanų normos dalimi.

Esant tokiam dideliame šių rodiklių skirtumui nuspręsta ištirti, kaip tai paveikia tuos šalies namų ūkius, kurie yra paėmę būsto paskolas litais. Remiantis 11 paveikslo duomenimis matyti, kad brangstant VILIBOR EURIBOR atžvilgiu litais paimtų būsto paskolų dydis visame portfelyje sumažėjo. Nepaisant tarpbankinių palūkanų normų dinamikos skirtumo 2009 metais litais išduotų būsto paskolų likučiai sudarė apie 25 proc. visoje struktūroje. Tai reiškia, kad šie namų ūkiai arba tikėjosi, jog VILIBOR artimoje ateityje pradės mažėti, arba, kad nacionalinė valiuta bus devaluota, arba nesidomėjo, dėl ko didėjo jų paskolos įmokos.

Remiantis 24 paveikslo duomenimis paskaičiuota, koks buvo vidutinis 12 mėn. VILIBOR ir vidutinės kintamos palūkanų normos dalies skirtumas procentinių punktų išraiška bei, kiek vidutiniškai dėl to pakito šalies namų ūkių mėnesio būsto paskolos įmokos dydis.

7 lentelė

12 mėnesių VILIBOR ir vidutinės kintamos palūkanų normos dalies skirtumas bei jo poveikis vidutinei būsto paskolos įmokai

	2005 metai	2006 metai	2007 metai	2008 metai	2009 metai	Vidurkis
Vidutinis 12 mėn. VILIBOR ir vidutinės kintamos palūkanų normos dalies skirtumas, proc. punktais	0,13	-0,03	0,61	2,02	5,46	1,64
Vidutinės mėn. būsto paskolos įmokos pokytis, Lt	5,41	-1,52	44,60	176,59	468,36	138,69

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 13 paveikslo duomenimis

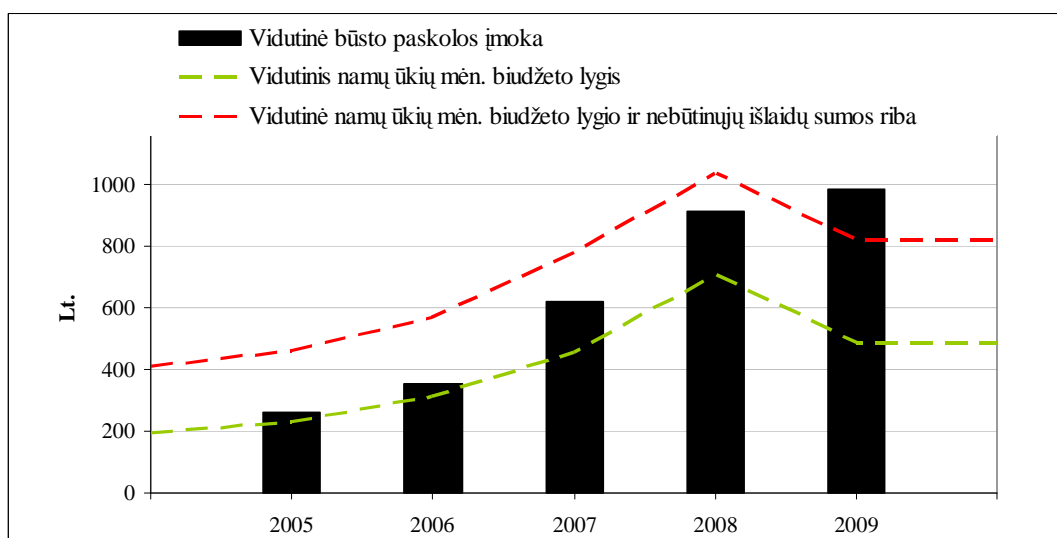
Kaip matyti iš 7 lentelės duomenų, 12 mėnesių VILIBOR beveik visais analizės metais buvo didesnis lyginant su vidutine kintama palūkanų normos dalimi, išskyrus 2006 metus. Tais metais 12 mėnesių VILIBOR buvo 0,03 proc. punktais mažesnis už vidutinę kintamą palūkanų normos dalį, nes

tais metais skirtingų laikotarpių VILIBOR dydis buvo mažesnis už EURIBOR dydį. Atsižvelgus į paskaičiuotą vidurkį nustatyta, kad 2005-2009 metų laikotarpiu 12 mėnesių VILIBOR vidutiniškai buvo 1,64 proc. punktais didesnis lyginant su tyrime naudota vidutine kintama palūkanų normos dalimi.

Vis dėlto šioje analizėje svarbu ne tai, kiek skyrėsi šie rodikliai, o kaip šis skirtumas pakeitė būsto paskolų įmokas litų išraiška. Vidutinės mėnesio būsto paskolos įmokos pokyčio įvertinimui paskaičiuoti atvejai, kai skirtingų tipų namų ūkiai skirtingais metais įsigyja butus Šiauliuose ir tam tikslui ima būsto paskolas. Vidutinės būsto paskolos įmokos pokyčiai nustatyti apskaičiuojant skirtingų paskolų mėnesių įmokų vidurkius ir juos palyginant su 2.4. skyriuje gautais rezultatais. Išsamūs skaičiavimai pateikiami 4 priede.

Atlikti skaičiavimai parodė, kad 2005 metais namų ūkiai, turintys būsto paskolas litais, apytiksliai mokėjo 5,41 Lt per mėnesį daugiau lyginant su likusiais namų ūkiais. Didėjant VILIBOR dydžiui kintamos palūkanų normos dalies atžvilgiu, didėjo ir šis skirtumas. 2008 metais šie namų ūkiai privalėjo mokėti apytiksliai 176,59 Lt daugiau, o 2009 metais šis skirtumas pasiekė aukščiausią, t.y. 468,36 Lt, skirtumo ribą. Atsižvelgus į tų metų vieno dirbančio namų ūkio nario disponuojamų pajamų lygį nustatyta, kad šis skirtumas sudarė 33 proc. disponuojamų pajamų. Analizuojamu laikotarpiu dėl litų kaip paskolos valiutos namų ūkiai vidutiniškai 138,69 Lt mokėjo didesnes būsto paskolos įmokas.

Nustačius, kad skolintis lėšas litais būsto įsigijimui šalies namų ūkiams kainavo daugiau, nuspręsta ištirti, kaip tai paveikė šių namų ūkių finansinę padėtį. Gauti rezultatai pateikiami 25 paveiksle.



25 pav. Litais išduotų būsto paskolų įmokų poveikis namų ūkių biudžetų lygiui 2005-2009 metų laikotarpiu

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 4 priedu duomenimis

Šio tyrimo atlikimas yra analogiškas 2.4. skyriuje atliktiems tyrimams. Būsto paskolų įmokos apskaičiuotos, kai kintama palūkanų normos dalis yra prilyginama 12 mėn. VILIBOR reikšmei ir perkami skirtingos kvadratūros butai Šiauliuose skirtingais analizės metais. Vadovaujantis gautais įmokų dydžiais paskaičiuota vidutinė būsto paskolos įmoka skirtingais metais, o šios įmokos lyginamos su vidutiniais skirtingų tipų namų ūkių finansiniais rodikliais.

Iš paveikslo duomenų matyti, kad litais būsto paskolas paėmę ūkiai 2005-2009 metų laikotarpiu susidūrė su dideliais finansiniais sunkumais. Didesnė palūkanų norma lėmė tai, kad šie namų ūkiai privalėjo riboti savo išlaidas. Pirmaisiais dviem analizės metais būsto paskolų įmokų finansinė našta buvo mažiausia, kadangi VILIBOR buvo sąlyginai maža. Dėl to būsto paskolų įmokų sumokėjimui šalies namų ūkiai privalėjo kas mėnesį apytiksliai 14 proc. sumažinti savo nebūtinąsias išlaidas.

Nuo 2007 metų, atsiradus skirtumui tarp tarpbankinių palūkanų normų, namų ūkių finansinė našta padidėjo. Tais metais namų ūkių būsto paskolos įmokos padidėjo beveik 75 proc. lyginant su 2006 metais vidutine būsto paskolos įmoka. Kadangi tais metais namų ūkių biudžeto pertekliaus suma padidėjo apytiksliai 45 proc. lyginant su 2006 m. biudžeto pertekliumi, tai įmokos padidėjimas reiškė, kad namų ūkiai privalėjo atsisakyti pusės nebūtinųjų išlaidų, siekdami likti mokiais bankų klientais.

2008 metais prasidėjus sparčiam VILIBOR augimo tempui, kai tų metų pabaigoje šis rodiklis pasiekė 10,68 proc. ribą, ženkliai išaugo būsto paskolų įmokos. Vidutiniškai Šiaulių mieste namų ūkių būsto paskolų įmokos padidėjo 296 Lt lyginant su praeitų metų įmokomis. Šis padidėjimas lėmė tai, kad būsto paskolų keliamo finansinė našta namų ūkiams padidėjo. Namų ūkiai privalėjo atsisakyti 62 proc. nebūtinųjų išlaidų, siekdami panaikinti biudžeto deficitą.

2009 metai buvo finansiškai sunkiausi namų ūkiams, paėmusiems būsto paskolas litais. Taip nutiko todėl, kad dėl ekonominio nuosmukio namų ūkių biudžetų pertekliaus lygis sumažėjo, o palūkanų norma dėl banko maržos ir VILIBOR pokyčių išaugo. Todėl namų ūkių finansinė padėtis tapo krizinė – kad sumokėtų įmokas, namų ūkiai privalėjo atsisakyti nebūtinųjų išlaidų bei 15 proc. apriboti savo būtinąsias išlaidas. Tikėtina, kad dalis namų ūkių, turinčių būsto paskolas litais, tais metais tapo nemokiais bankų klientais, nes tyrime naudoti vidutiniai statistiniai namų ūkių finansiniai rodikliai. Pasiekus tokią finansinę padėtį, namų ūkio biudžetas tampa deficitiniu ir jis, siekdamas panaikinti deficitą, privalo rinktis, ar nemokėti bankams, ar nemokėti už komunalines paslaugas, ar atsisakyti patenkinti savo būtinuosius poreikius (maistas, sveikata, apranga ir t.t.). Tikėtina, kad namų ūkis sieks pirmiausia patenkinti savo būtinuosius poreikius, todėl dėl šio fakto yra galimybė masinei namų ūkių nemokumo krizei atsirasti.

Nustatyta, kad vis dėlto palūkanų normos dinamika gali privesti namų ūkius prie nemokumo rizikos. 2009 metais padidėjusi palūkanų norma dėl VILIBOR ir banko maržos pokyčio padidino

nemokių banko klientų ratą, nes atsižvelgiant į 2.3.2. poskyryje atliktą tyrimą kas trečias namų ūkis, turintis būsto paskolą, kredito valiutą buvo pasirinkęs litus.

Tikėtina, kad didėjant nemokumo rizikai, bankai gali stengtis kompensuoti savo nuostolį banko maržos ar VILIBOR sąskaita, t.y. didindami šiuos rodiklius. Tačiau didėjant VILIBOR, problema gali tik aštrėti, nes namų ūkiai, kurie buvo mokūs, kai VILIBOR buvo 10,68 proc., gali tapti nemokiais, VILIBOR pasiekus 11 proc. ribą. Šiuo tikslu atliktas rekomendacinio tipo tyrimas, kuris siejamas su maksimaliai galimos namų ūkių biudžetų lygio atžvilgiu palūkanų normos ribos nustatymu. Gauti rezultatai pateikiami 8 lentelėje.

8 lentelė

„Palūkanų normos lubų“ lygis 2005-2009 metų laikotarpiu

	2005 metai	2006 metai	2007 metai	2008 metai	2009 metai	Vidurkis
"Palūkanų normos lubų" lygis, proc	8,47	8,77	9,51	11,16	8,32	9,25
Vidutinė mėn. būsto paskolos įmoka, Lt	460,9	571,0	789,8	1.032,5	775,7	725,99
Vidutinė namų ūkių mėn. biudžetų lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	462,6	571,3	781,3	1.035,8	776,4	725,48

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 2 ir 3 priedo duomenimis

Vadovaujantis 25 paveiksle pateiktais rezultatais atlikti skaičiavimai, kurie parodo, kokia galima maksimali palūkanų norma, kad vidutinė mėnesio būsto paskolos įmoka neviršytų vidutinės namų ūkių mėnesio biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos.

Remiantis 8 lentelės duomenimis matyti, kad analizuojamu laikotarpiu vidutinė mėnesio būsto paskolos įmoka savo dydžiu kiekvienais metais yra artima vidutinei namų ūkių mėnesio biudžeto lygiui ir nebūtinųjų išlaidų sumai, tačiau jos niekada neviršija. Tokiu būdu nustatytos maksimaliai galimos palūkanų normos. Šias palūkanų normas galima įvardinti kaip „palūkanų normos lubas“. Tai reiškia, kad atsižvelgus į namų ūkių finansinius rodiklius (disponuojamas pajamas, išlaidas), nekilnojamo turto kainas būsto paskolų palūkanų normos negali viršyti tų metų palūkanų normų lubų. Apskaičiuota, kad jei 2009 metais VILIBOR ir banko maržos suma nebūtų viršijusi 8,32 proc. normos ribos (žr. 8 lentelę), tai šalies namų ūkiai, turintys būsto paskolas litais, būtų finansiškai pajėgūs aptarnauti šį įsipareigojimą bei patenkinti būtinuosius poreikius.

Didėjant namų ūkių finansiniams rodikliams, didėjo ir galima „palūkanų normos lubų“ riba. 2006 metais ji padidėjo tik 0,3 proc. punktais. Per 2007 ir 2008 metus „palūkanų normos lubų“ riba padidėjo atitinkamai 0,74 ir 1,65 proc. punktais. Dėl ekonominio nuosmukio 2009 metais sumažėjus

namų ūkių biudžetų lygiui, atitinkamai sumažėjo ir palūkanų normos lubų lygis iki 8,32 proc. Šis reiškinys yra logiškas, nes sumažėjus biudžeto lygiui, palūkanų normos lubų lygis taip pat turi mažėti, kad namų ūkis liktų pajėgus vykdyti savo finansinius įsipareigojimus.

Apskaičiuotas vidurkis rodo, jog 2005-2009 metų laikotarpiu palūkanų norma vidutiniškai negalėjo viršyti 9,25 proc. ribos, kad šalies namų ūkiai galėtų vykdyti savo finansinius įsipareigojimus.

8 lentelėje pavaizduotos palūkanų normos atspindi namų ūkių biudžeto lygio dinamiką. Didėjanti palūkanų normų lubų riba reiškia, kad namų ūkiai yra pajėgūs mokėti didesnes įmokas, nes didėja jų biudžeto perteklius.

Atsižvelgus į tai, kad palūkanų normos gali padidėti spartesniu tempu lyginant su to laikotarpio namų ūkių finansine padėtimi (žr. 25 paveikslo 2008 metų duomenis), būtina rinkoje riboti būsto paskolų palūkanų normos dinamiką. Besivystančioje šalyje kaip Lietuva dėl ekonominio nestabilumo namų ūkiai gali patirti daug finansinių sunkumų. Išaugusios nekilnojamo turto kainos lėmė tai, kad namų ūkiai savo lėšomis nėra pajėgūs įsigyti būstus, o didėjančios palūkanų normos lėmė tai, kad šie namų ūkiai negali vykdyti kreditinių įsipareigojimų.

Išnagrinėjus Lietuvos banko skelbiamą VILIBOR apskaičiavimo metodiką nustatyta, kad VILIBOR dydis yra aritmetinis vidurkis, kuris yra nustatomas pagal penkių šalies bankų norą skolinti vienas kitam lėšas, išreikštą procentais. Remiantis tuo galima daryti prielaidą, kad bankai turi teorinę galimybę specialiai didinti VILIBOR, susidarydami kartelinius susitarimus, nors Lietuvos banko atstovai teigia priešingai.

Lietuvos banko atstovai tvirtina, kad dirbtinis VILIBOR didinimas turėtų neigiamų padarinių komerciniams bankams, nes didėjant nemokumo rizikai, bankai privalėtų didinti savo atidėjinius blogoms paskoloms bei turėtų didinti mokamas palūkanas už indėlius.

Kadangi palūkanų normą sudaro ne tik tarpbankinės ar fiksuotos palūkanos, bet ir banko marža, tai per pastarąjį komponentą bankai gali padidinti palūkanų normą. Prasidėjus ekonominiam nuosmukiui ir būsto paskolų rinkoje didėjant banko maržoms bankai didina klientams banko maržas, keisdami kredito sutarties sąlygas dėl įvairiausių priežasčių.

Atsižvelgus į Lietuvos banko pareiškimą bei teorines galimybes komerciniams bankams dirbtinai ar nedirbtinai didinti būsto paskolų palūkanų normas būtina rinkoje riboti palūkanų normą.

Atlikus paskaičiavimus siūloma nustatyti komerciniams bankams maksimalią palūkanų normos ir EURIBOR skirtumo normą. Šią funkciją turėtų vykdyti Lietuvos bankas. Išanalizavus LR Lietuvos banko įstatymą (1994) nustatyta, kad šis įstatymas nedraudžia minėtai institucijai imtis tokių protekcionistinių priemonių. Lietuvos bankas turėtų nustatyti maksimaliai galimą skirtumą tarp EURIBOR normos ir realios būsto paskolų palūkanų normos. EURIBOR kaip atskaitinis dydis imamas todėl, kad pagal jo apskaičiavimo metodiką apskaičiuojant šį dydį remiamasi 26 bankų, kurie

nėra koncentruoti viename regione, duomenimis. Papildomai EURIBOR dydis pasirinktas dėl to, kad jei jau konvergencijos procese Lietuva privalo išlaikyti stabilų valiutos kurso santykį eurų atžvilgiu, tai logiška būtų, jog šalies palūkanų norma nenukryptų nuo ataskaitinio rodiklio ne didesniu skirtumu, nei yra numatyta.

9 lentelė

Rekomendacinės maksimalios palūkanų normos ir 12 mėn. EURIBOR skirtumo normos įvertinimas

	2005 metai	2006 metai	2007 metai	2008 metai	2009 metai
Rekomendacinė maksimali palūkanų normos ir 12 mėn. EURIBOR skirtumo norma, proc. punktais	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9
12 mėn. EURIBOR, proc.	2,40	3,62	4,54	4,66	1,45
Apskaičiuota palūkanų normos riba, proc.	7,30	8,52	9,44	9,56	6,35
"Palūkanų normos lubos", proc.	8,47	8,77	9,51	11,16	8,32

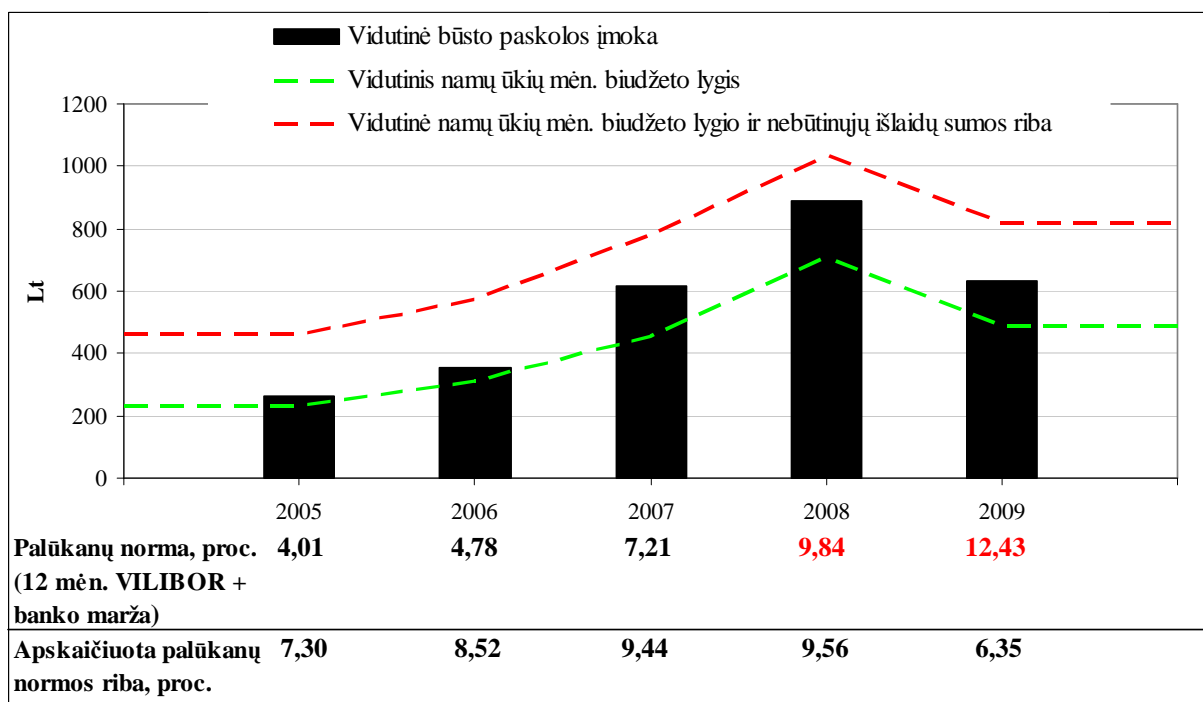
Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 2 ir 3 priedų duomenimis

Apskaičiuota, kad tarp galutinės palūkanų normos, kuria remiantis šalies namų ūkiams yra paskaičiuojamos būsto paskolų įmoko, ir EURIBOR skirtumas neturėtų būti didesnis kaip 4,9 proc. punktai.

Susumavus apskaičiuotą skirtumo normą su skirtingų metų 12 mėn. EURIBOR dydžiais gaunama skirtingų laikotarpių palūkanų normos riba (žr. 9 lentelę). Remiantis šia metodika 2005 metais namų ūkių būsto paskolų palūkanų normos neturėjo viršyti 7,3 proc. ribos, 2006 metais – 8,52 proc. 2007 metais – 9,44 proc. ir t.t.

Papildomai 9 lentelėje pateikiamos skirtingų metų „palūkanų normos lubų“ reikšmės. Palyginus apskaičiuotas palūkanų normos ribas su atitinkamų metų palūkanų normos lubų reikšmėmis matyti, kad pastarasis rodiklis kiekvienais metais yra didesnis. Tai reiškia, kad laikantis šios metodikos 2005-2009 metų laikotarpiu paėmę būsto paskolas namų ūkiai nebūtų susidūrę su nemokumo problemomis.

Nustačius rekomenduotiną palūkanų normos ir EURIBOR skirtumo ribą tikslinga atlikti skaičiavimus siekiant patikrinti, ar ši priemonė apsaugo namų ūkius nuo nemokumo problemų. Gauti rezultatai pateikiami 26 paveiksle.



26 pav. Palūkanų normos dinamikos ribojimo priemonės poveikis namų ūkių biudžetų lygiui 2005-2009 metų laikotarpiu

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 5 priedo duomenimis

Siekiant patikrinti palūkanų normos ribojimo priemonės funkcionalumą, lyginamos būsto paskolų įmokos su namų ūkių finansiniais rodikliais. Šie skaičiavimai yra identiški 25 paveiksle atliktiems skaičiavimams, tačiau skirtumas yra tas, kad šiuo atveju palūkanų normai (12 mėnesių VILIBOR + banko marža) viršijus apskaičiuotą leistiną ribą, įmokos paskaičiavimui naudojama šios ribos reikšmė.

Kaip matyti iš paveikslo duomenų, 2005-2007 metų laikotarpiu būsto paskolų palūkanų norma neviršijo apskaičiuotos palūkanų normos ribos. Šiuo laikotarpiu palūkanų norma buvo vidutiniškai 3,09 proc. punktais mažesnė lyginant su apskaičiuota palūkanų normos riba. Todėl 2005-2007 metų laikotarpiu riboti palūkanas nebuvo reikalinga, nes šalies namų ūkiai neprivalėjo riboti savo būtinųjų išlaidų, siekdami sumokėti periodines įmokas.

2008 metais išaugus VILIBOR ir banko maržai, padidėjo ir palūkanų norma iki 9,84 proc. lygio. Remiantis paveikslo duomenimis nustatyta, kad ši palūkanų normos reikšmė viršija apskaičiuotą palūkanų normos ribą 0,28 proc. punktais. Tais metais palūkanų norma buvo per didelė ir, jei būtų taikoma palūkanų normos ribojimo priemonė, tuomet šalies namų ūkiams nebūtų reikėję riboti savo būtinąsias išlaidas, kad būtų sumokėtos įmokos. Namų ūkiams būtų užtekę apytiksliai per pusę apriboti savo nebūtinąsias išlaidas.

2009 metais palūkanų norma viršijo apskaičiuotą palūkanų normos ribą 6,08 proc. punktais. Todėl nustatant įmokas naudota apskaičiuota palūkanų normos ribos reikšmė, kuri buvo lygi 6,35

proc. Atsižvelgiant į šių rodiklių skirtumą galima daryti išvadą, kad šie metai komerciniams bankams ir namų ūkiams turėjo būti finansiškai sudėtingiausi.

Apibendrinant gautus rezultatus galima daryti išvadą, kad šią priemonę taikyti būtina, siekiant apsaugoti šalies ekonomiką nuo namų ūkių nemokumo rizikos. Komerciniai bankai turėtų riboti palūkanų normą arba banko maržos ar kintamos palūkanų normos dalies sąskaitomis.

Kadangi tyrime naudoti skirtingų tipų namų ūkių finansiniai duomenys bei skirtingų dydžių būsto paskolos, tai tikėtina, kad taikant šią priemonę mažajai daliai namų ūkių gali tekti apriboti savo būtinąsias išlaidas. Tai patvirtina 5 priede pateikti atliktų skaičiavimų rezultatai, nes kai kuriais atvejais mėnesio būsto paskolų įmokos viršija namų ūkių mėnesio biudžeto pertekliaus ir nebūtinųjų išlaidų sumą. Kiti šio priedo skaičiavimo rezultatai parodo, kad šios priemonės taikymas padidina kai kurių namų ūkių biudžeto perteklių.

Vadovaujantis šiais pastebėjais rezultatų nukrypimais nuo vidurkio rekomenduotina šią priemonę taikyti ne visiems namų ūkiams. Šios priemonės taikymo galimybė turi būti įtraukta į kreditavimo sutartis ir ji turi būti taikoma, kai namų ūkis išreiškia norą, nes vienu namų ūkių finansiniai rodikliai yra aukščiau vidutinio lygio, o kitų – žemiau.

Atsižvelgiant į komercinių bankų padėtį tikėtina, kad palūkanų normos ribojimas gali sumažinti jų pajamas. Remiantis anksčiau minėtu Lietuvos banko, pareiškimu, kad didindami VILIBOR bankai didina ir indėlių palūkanų normas, būsto paskolų palūkanų normų ribojimo nuostolį jiems būtų galima kompensuoti indėlių palūkanų normų mažinimo sąskaita.

3.2. Nekilnojamo turto kainų dinamikos įtakojimas

Vertinant 2007-2008 metų laikotarpiu paimtų būsto paskolų įmokų dydžius ir palyginus su to laikotarpio nekilnojamo turto kainomis matyti, kad tais metais nekilnojamo turto kainos buvo didžiausios. 22 paveiksle pateikti atlikto tyrimo duomenys patvirtina tą faktą, kad nekilnojamo turto kainų lygis yra reikšmingesnis nei palūkanų norma būsto paskolos įmokos dydžio atžvilgiu. Todėl toliau analizuojama nekilnojamo turto kainų dinamikos problema būsto paskolų įmokų atžvilgiu.

**Namų ūkių disponuojamų pajamų ir nekilnojamo turto kainų pokyčio palyginimas
2005-2009 metų laikotarpiu**

Rodiklis	2005 metai	2006 metai	2007 metai	2008 metai	2009 metai	Vidutinis metinis pokyčio tempas	Vidutinis metinis pokyčio tempas, nevertinant 2009m. duomenų
1 mieste gyvenančio namų ūkio nario disponuojamos pajamos per mėn., Lt	710,80	814,90	1.038,20	1.201,00	1.020,00	1,11	1,19
Vidutinė, Šiaulių m. senos statybos, butų 1 kv.m. kaina, Lt.	1.372,50	2.050,00	2.787,50	3.275,00	2.275,00	1,18	1,34
Koreliacijos koeficientas	0,96						

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 2 priedo duomenimis

10 lentelėje pateikiami vieno namų ūkio nario disponuojamų pajamų ir Šiaulių miesto butų 1 kv. m. kainų lygiai 2005-2009 metų laikotarpiu. Šiame tyrimo atlikimo etape nekilnojamo turto kainų pokytis palyginamas su disponuojamų pajamų pokyčiu.

Atsižvelgus į absoliučius dydžius matyti, kad abiejų rodiklių duomenys, 2005-2008 metų laikotarpiu didėjo, o 2009 metais sumažėjo. Vidutinis pokyčio didėjimo tempas parodė, kad tiek Šiaulių miesto butų kainos, tiek Šiauliuose gyvenančio vieno namų ūkio nario disponuojamos pajamos didėjo beveik vienodu tempu. Nustatyta, kad tiriamu laikotarpiu nekilnojamo turto kainos kiekvienais metais padidėdavo apie 18 proc., kai vieno namų ūkio nario disponuojamosios pajamos kasmet padidėdavo 11 proc. Palyginus nekilnojamo turto kainų pokytį su disponuojamų pajamų pokyčiu nustatyta, kad analizuojamu laikotarpiu nekilnojamo turto kainos kasmet padidėdavo 7 proc. punktais didesniu tempu lyginant su disponuojamų pajamų padidėjimo tempu, t.y. nekilnojamo turto kainos didėjo neadekvačiai disponuojamų namų ūkių pajamų atžvilgiu.

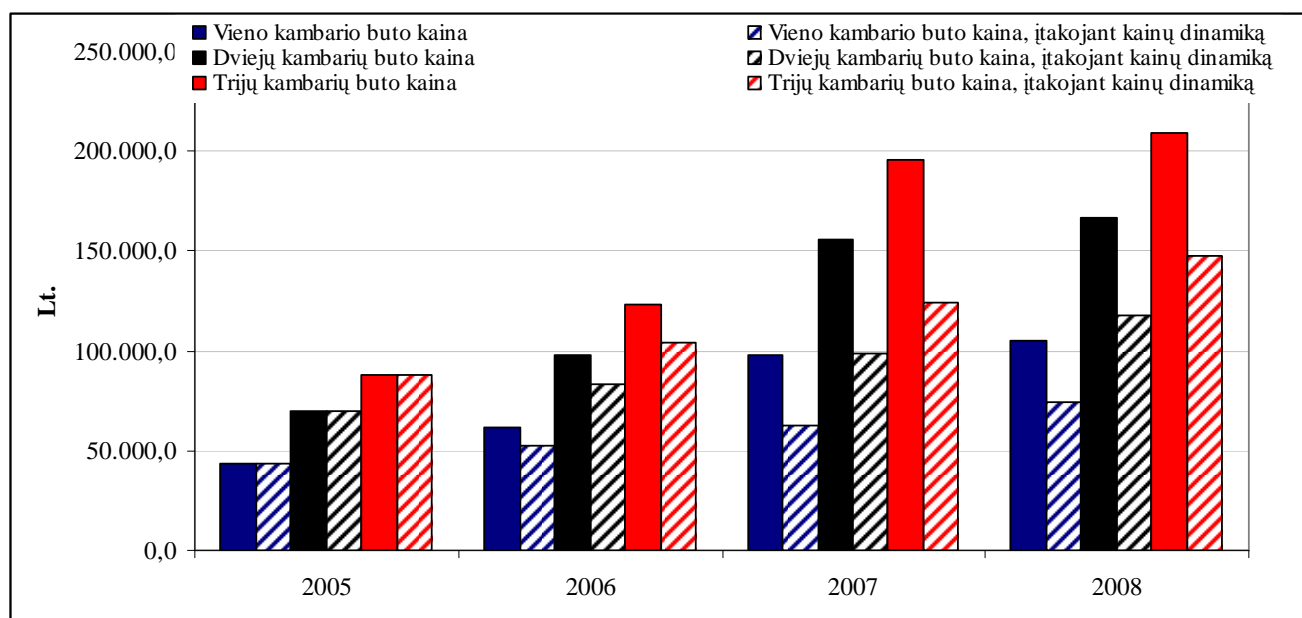
Apskaičiuotas koreliacijos koeficientas, lygus 0,96, patvirtina, kad tarp šių rodiklių yra stiprus ryšys.

Kadangi 2009 metais dėl ekonominio nuosmukio sumažėjo namų ūkių disponuojamos pajamos ir nekilnojamo turto kainos, nuspręsta eliminuoti šių metų rodiklius ir paskaičiuoti šių rodiklių vidutinius padidėjimo tempus 2005-2008 metų laikotarpiu, kai jų absoliutūs dydžiai kasmet didėjo. Eliminavus 2009 metų rodiklius paskaičiuota, kad 2005-2008 metų laikotarpiu nekilnojamo turto kainos kasmet padidėdavo 34 proc., o namų ūkių disponuojamos pajamos – 19 proc. Atsižvelgus į tai nustatyta, kad nekilnojamo turto kainos, augant šalies ekonomikai didėjo neadekvačiai namų ūkių disponuojamoms pajamoms, t.y. padidėdavo kasmet 15 proc. punktų didesniu tempu.

Didesnis nekilnojamo turto kainų pokyčio tempas disponuojamų pajamų atžvilgiu privertė namų ūkius, kurie paėmė būsto paskolas 2007-2008 metų laikotarpiu, apriboti savo būtinąsias išlaidas, kad panaikintų biudžetų deficitą, nes tais metais nekilnojamo turto kainos buvo didžiausios.

Siekiant įvertinti, ar nekilnojamo turto kainų dinamika gali apsunkinti namų ūkių finansinę padėtį, nekilnojamo turto kainų pokyčio tempas prilyginamas disponuojamų pajamų pokyčio tempui. Tiriama, ar namų ūkiai privalėtų riboti savo būtinąsias išlaidas, siekdami sumokėti būsto paskolų įmokas, jei perkamų būtų kainos 2005-2008 metų laikotarpiu būtų kasmet didėjusios lygiagrečiai disponuojamų pajamų tempui.

Siekiant atlikti šį tyrimą, pirmiausia paskaičiuotos naujos butų kainos (skaičiavimo rezultatai pateikiami 6 priede).



27 pav. Šiaulių miesto butų kainų skirtumai 2005-2008 metų laikotarpiu esant 1,19 vidutiniam padidėjimo tempui

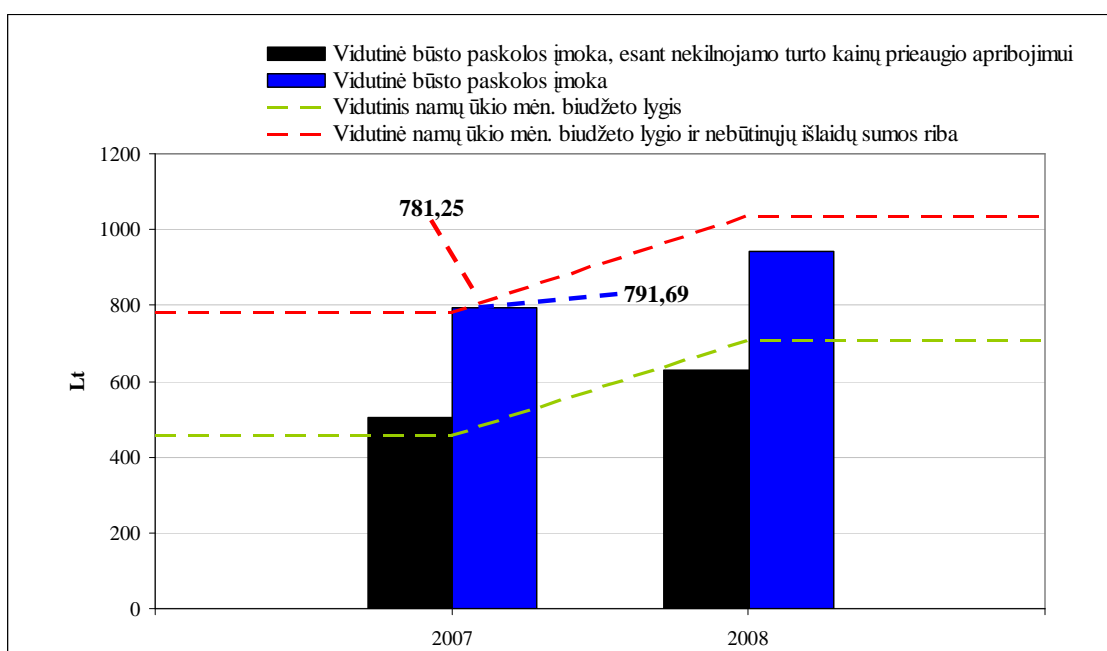
Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 2 priedo duomenimis

27 paveiksle 2005 metų duomenys laikomi baziniais, t.y. padidėjimo tempo skirtumo poveikis matomas tik nuo 2006 metų.

Jei Šiaulių butų kainos didėtų lygiagrečiai disponuojamų pajamų tempui, jos labai skirtųsi nuo dabartinių kainų. Esant šiam apribojimui, namų ūkiai, 2006 metais įsigiję vieno kambario butus, būtų sutaupę apie 9,3 tūkst. Lt, įsigiję dviejų kambarių butus – 15 tūkst. Lt, trijų kambarių butus – 19 tūkst. Lt.

Didžiausi nekilnojamo turto kainų skirtumai nustatyti 2007-2008 metų laikotarpiu, esant padidėjimo tempo apribojimui. 2007 metais namų ūkiams vidutiniškai būtų tekę imti apie 55 tūkst. Lt mažesnę būsto paskolą, o 2008 metais – 47 tūkst. Lt.

Nustatyta, kad jei nuo 2006 metų nekilnojamo turto kainų didėjimas būtų ribojamas, tai per analizuojamą laikotarpį jos būtų vidutiniškai sumažėjusios 27 proc., t.y. apie 39 tūkst. Lt. Šis skirtumas yra didelis, o suma sudaro apie trylikos mėnesių vieno namų ūkio nario disponuojamą pajamų sumą. Tačiau atliekant tyrimą svarbus ne pats skirtumas, o ar jis palengvina namų ūkių, įsigijusių butus 2007-2008 metų laikotarpiu už banko skolintas lėšas, finansinę naštą. Tuo tikslu sudaryti scenarijų modelis, kai skirtingų tipų namų ūkiai įsigyja butus už banko skolintas lėšas 2007-2008 metų laikotarpiu (esant nekilnojamo turto kainų padidėjimo apribojimui). Apibendrinti tyrimo rezultatais pateikiami 28 paveiksle, o detalūs skaičiavimai – 6 priede.



28 pav. Nekilnojamo turto kainų prieaugio įtakojimo poveikis Šiaulių miesto namų ūkių biudžetų lygiui 2007-2008 metų laikotarpiu

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 6 priedo duomenimis

28 paveiksle pateikiami tik 2007-2008 metų laikotarpio duomenys, kadangi šiuo laikotarpiu namų ūkių biudžetai patyrė didžiausią finansinę naštą, t.y. namų ūkiai privalėjo riboti savo būtinąsias išlaidas todėl, kad sumokėtų būsto paskolų įmokas, o nekilnojamo turto kainos buvo didžiausios. Šį faktą 28 paveiksle iliustruoja mėlyni stačiakampiai. Kitų metų duomenys nėra pateikiami, nes nekilnojamo turto kainų padidėjimas nesukėlė finansinių sunkumų.

Netaikant jokių nekilnojamo turto kainų prieaugio įtakojimo priemonių, kainos gali išaugti neadekvačiai kitų rodiklių atžvilgiu bei apsunkinti namų ūkių finansinę padėtį, kurie tais metais perka butus.

Įtakojus nekilnojamo turto kainų prieaugį, finansinė našta namų ūkių biudžetų lygiui sumažėja. 2007 metais vidutinė būsto paskolos įmoka dėl šio įtakojimo sumažėjo 289 Lt, t.y.

apytiksliai 35 proc. Tais metais neįtakojant nekilnojamo turto kainų prieaugio, Šiaulių mieste namų ūkiai turėjo pilnai atsisakyti nebūtinių išlaidų ir 10 Lt apriboti būtinais išlaidais, siekdami panaikinti biudžeto deficitą. Jei šalyje nuo 2005 metų būtų ribojamos nekilnojamo turto kainos, tai namų ūkiai dėl 2007 metais paimtos būsto paskolos būtų privalėję tik 14 proc. apriboti savo nebūtinais išlaidais, kad aptarnautų paskolas.

2008 metais nekilnojamo turto kainų prieaugio įtakojimo priemonės taikymas tapo dar efektyvesnis lyginant su 2007 metais. Dėl šios priemonės taikymo Šiaulių mieste namų ūkių būsto paskolų įmokos vidutiniškai sumažėjo 312 Lt. Šis sumažėjimas lėmė tai, kad namų ūkių biudžetai kas mėnesį liko pertekliniai, patenkinus visus poreikius bei sumokėjus periodinę įmoką.

Galima daryti išvadą, kad būtina kontroliuoti nekilnojamo turto kainų dinamiką. Neįtakojant nekilnojamo turto kainų prieaugio nekontroliavimas gali pakenkti šalies ekonominei būklei, kai sunkėja namų ūkių finansinė padėtis. Pirmiausia, aukštos nekilnojamo turto kainos gali paskatinti namų ūkių emigraciją dėl būsto neįperkamos savomis ar bankų skolintomis lėšomis. Namų ūkių emigraciją paskatinti gali ir per didelė finansinė būsto paskolų našta namų ūkių biudžetams.

Rekomenduojama vyriausybei taikant įvairius metinius pirkimo ar pardavimo mokesčius reguliuoti nekilnojamo turto kainų prieaugį. Taikant šias apribojimo priemones nekilnojamo turto kainos neturi didėti didesniu nei disponuojamų pajamų didėjimo tempu. Mažėjant disponuojamų pajamų lygiui nekilnojamo turto kainos taip pat turi mažėti atitinkamai arba didesniu tempu. Nekilnojamo turto kainų prieaugio apribojimo priemonės taikymas ne tik apsaugotų šalies ekonominę būklę, bet ir papildytų šalies biudžetą surenkamų skirtingų mokesčių pavidalu.

Kadangi 2005-2009 metų laikotarpiu nebuvo taikomos jokios griežtesnės nekilnojamo turto kainų pokyčio ribojimo priemonės nustatyta, kad 2010 metais **nekilnojamo turto kainos turi sumažėti 27 proc.**, jog tais metais būsto paskolas imančių namų ūkių mėnesio biudžetai liktų pertekliniai po paskolų aptarnavimo. Sumažėjus nekilnojamo turto kainoms dėl ekonominio nuosmukio ar dėl valstybės veiksmų nurodytu dydžiu būtų galima tolimesniais laikotarpiais jas kontroliuoti, kad būtų apsaugota namų ūkių finansinė padėtis.

IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS

- Atlikus namų ūkių biudžetų lygio tyrimą nustatyta, kad tirtu laikotarpiu šalies **namų ūkių finansinė padėtis buvo gera, nevertinant būsto paskolų įmokų**. Dėl spartesnio disponuojamų pajamų padidėjimo tempo (13 proc. punktu) lyginant su bendrosiomis išlaidomis tiriamu laikotarpiu namų ūkių mėnesio teigiamas biudžetų lygis kasmet padidėdavo daugiau kaip 1,5 karto. Atliktas namų ūkių biudžetų lygio tyrimas parodė, kad finansiškai silpnesni buvo du ir daugiau vaikų auginantys namų ūkiai, nes šio tipo namų ūkių disponuojamų pajamų nepakakdavo visų poreikių patenkinimui.

- Įvertinus namų ūkių biudžetų lygio struktūrinį dydį nuo šalies BVP rodiklio nustatyta, kad namų ūkių biudžetų lygio rodiklis yra reikšmingas šalies ekonomikai, kadangi 2005-2009 metų laikotarpiu namų ūkių biudžetų pertekliaus suma vidutiniškai sudarė 6 proc. BVP.

- Ištyrus namų ūkių išskolinimo finansinėms institucijoms lygį nustatyta, kad šalies **namų ūkių išskolinimo lygis yra gana aukštas**. 2005-2009 metų laikotarpiu (labiausiai dėl būsto paskolų paklausos šuolio) beveik tris kartus išaugo šalies namų ūkių finansinių įsipareigojimų apimtys. Apskaičiuotas vidutinis terminuotų indėlių ir finansinių įsipareigojimų santykis (0,66) bei namų ūkių disponuojamų pajamų ir finansinių įsipareigojimų kiekio vidutinis metinis padidėjimo tempas (1,21) parodė, kad rinkoje paskolų paklausos lygis buvo per aukštas ir vyravo neadekvatus namų ūkių skolinimasis. Neadekvataus skolinimosi pasekmė - šiandien kas antras namų ūkis turi vienokių ar kitokių finansinių įsipareigojimų finansinėms institucijoms.

- Nagrinėjant būsto paskolų įmokų poveikį namų ūkių biudžetų lygiui scenarijų modelio pagalba nustatyta, kad 2005-2009 metų laikotarpiu **būsto paskolų įmokos buvo reikšmingas išlaidų elementas** šalies namų ūkiams, turintiems būsto paskolas. Namų ūkiai vidutiniškai trečdalį savo disponuojamų pajamų kas mėnesį skirdavo būsto paskolų aptarnavimui. Būsto paskolų įmokos vidutiniškai sudarė 120 proc. namų ūkių biudžetų lygio. Būsto paskolų įmokų ir namų ūkių finansinių rodiklių analizė parodė, kad analizuotu laikotarpiu šalies namų ūkiai privalėjo apytiksliai perpus apriboti savo nebūtinašias išlaidas, siekdami aptarnauti būsto paskolas. Nagrinėjant būsto paskolų įmokų poveikį skirtingo tipo namų ūkių biudžetų lygio atžvilgiu, nustatyta, kad:

1. vienam atskirai gyvenančiam suaugusiam asmeniui gauti būsto paskolą buvo sunku. Turint būsto paskolą šio tipo namų ūkiams, būtų reikėję 9 proc. mažinti savo būtinašias išlaidas, siekiant išlikti mokiais bankų klientais;
2. kartu gyvenantiems dviems suaugusiems asmenims, būsto paskolų įmokos buvo nereikšmingas išlaidų elementas, kadangi būsto paskolų įmokos sudarė 85 proc. jų teigiamų biudžetų lygio;
3. namų ūkiams, susidedantiems iš dviejų suaugusių ir vieno nepilnamečio vaiko, būsto paskolų įmokos nesudarė didelių finansinių sunkumų. Tiriamuoju laikotarpiu būsto

paskolų įmokų sumokėjimui, šio tipo namų ūkiai privalėjo apytiksliai perpus apriboti savo nebūtinašias išlaidas;

4. dviems suaugusiems asmenims auginantiems du nepilnamečius vaikus, būsto paskolų įmokos buvo reikšmingas išlaidų elementas. Periodinių būsto paskolų įmokų sumokėjimui, šie namų ūkiai privalėjo 3 proc. apriboti savo būtinašias išlaidas.

- Nagrinėjant pavienius **scenarijų modelio** atvejus nustatyta, kad namų ūkių, turinčių būsto paskolas litais bei paėmusių būsto paskolas 2007-2008 metų laikotarpiu (bet kokia kredito valiuta), finansinė padėtis tapo prasta. Ekonomikos nuosmukio laikotarpiu būsto paskolų įmokos namų ūkiams buvo per didelės. Kad aptarnautų paskolas, šie namų ūkiai privalėjo riboti būtinašias išlaidas.

- Remiantis VILIBOR dinamika bei atliktais skaičiavimais Lietuvos bankui tikslinga būtų taikyti būsto paskolų palūkanų normos didėjimo EURIBOR atžvilgiu ribojimo priemonę. Siekiant apsaugoti namų ūkių finansinę padėtį rinkoje, galutinė būsto paskolų palūkanų norma netūrėtų būti didesnė 4,9 proc. punkto lyginant su EURIBOR norma.

- Atlikus nekilnojamo turto kainų dinamikos įtakojimo tyrimą nustatyta, kad 2005-2008 metų laikotarpiu nekilnojamo turto kainos kasmet augo sparčiau, palyginus su namų ūkių disponuojamų pajamų prieaugiu (15 proc. p.). Vyriausybei rekomenduojama reguliuoti nekilnojamo turto kainų prieaugį mokesčių pavidalu. Vyriausybė turėtų peržiūrėti nekilnojamo turto pirkimo – pardavimo sandorių mokesčių kainodarą, taikyti ne tik žemės sklypų, bet ir kito nekilnojamo turto tipo metinius mokesčius. Paskaičiuota, kad namų ūkių finansinė padėtis būsto paskolų atžvilgiu normalizuotųsi, jei nekilnojamo turto kainos didėtų tolygiai ar lėčiau namų ūkių disponuojamų pajamų atžvilgiu. Nekilnojamo turto kainų prieaugio įtakojimo priemonės taikymas ne tik apsaugotų šalies ekonomiką, bet ir papildytų šalies biudžetą įvairių surenkamų mokesčių pavidalu.

- Atlikto mokslinio tyrimo rezultatai leidžia **iš dalies patvirtinti suformuluotą hipotezę**, nes apibendrintas tiriamosios darbo dalies rezultatas parodė, jog šalies namų ūkiai privalėjo tik dalinai riboti savo nebūtinašias išlaidas (50 proc.), kad sumokėtų įmokas, ir dėl to jie turėtų išlikti mokūs. Tačiau atsižvelgus į pavienius scenarijų modelio rezultatus matyti, kad kai kurių namų ūkių biudžeto lygiai yra labai jautrūs nekilnojamo turto kainų bei palūkanų normų pokyčiui, todėl rekomenduotinų apsaugos priemonių netaikymas šalyje gali sukelti masinę būsto paskolų krizę.

- Vertinant ūkio subjektų veiksmus šios problemos atžvilgiu nustatyta, kad ekonomikos augimo laikotarpiu valstybė bei komerciniai bankai skatino neracionalų būsto paskolų ir nekilnojamo turto rinkų augimą, dėl to ekonomikos nuosmukio laikotarpiu dalis namų ūkių susiduria su potencialia nemokumo rizika, kadangi būsto paskolų įmokos sudaro didelę struktūrinę disponuojamų pajamų dalį bei tai labai įtakojo namų ūkių biudžetų lygį.

- Vertinant tiriamojoje darbo dalyje naudojamą scenarijų modelį galima teigti, kad šis modelis gali būti naudojamas ne tik esamos problemos lygio įvertinimui. Scenarijų modelis suteikia galimybę atitinkamoms institucijoms priimant sprendimus, susijusius su namų ūkių finansine padėtimi, įvertinti šių sprendimų pasekmių poveikį visų ir skirtingo tipo namų ūkių biudžetų lygiui. Naudojant šį modelį gali būti įvertinamas namų ūkių nekilnojamo turto už banko skolintas lėšas įsigijimo faktorius bei tokiu būdu įvertinama namų ūkių emigracijos galimybė. Palūkanų normos dinamikos ribojimo ir nekilnojamo turto kainų poveikio priemonių studija parodė, kad scenarijų modelis ne tik įvertina įvairių priemonių veiksmingumą namų ūkių biudžetų lygio atžvilgiu, bet jį galima naudoti kaip šių priemonių veiksmingumo ilgalaikiam monitoringui.

LITERATŪRA

1. „Aruodas“ tinklalapis (2010). *Šiaulių m. parduodamų butų skelbimai* [žiūrėta 2010-04-18]. Prieiga per internetą: <[http://www.aruodas.lt/butai/siauliuose/?FOrdDir=did&filterName=&redirect_edomus=&redirect_skelbiu=&detailed_search=0&obj=1&FAreaOverAllMin=&FAreaOverAllMax=&FRegion=259&FRoomNumMin=1&FRoomNumMax=1&FDistrict=11&FPriceMin=&FPriceMax=&FQuartal=0&FOrder=&FOwnerDbId\[0\]=1&FOwnerDbId\[1\]=1&FBuildYearFrom=&FBuildYearTill=&FAddDate=0&FHouseType=0&FWarmSystem=0&FFloor=0&FHouseState=0](http://www.aruodas.lt/butai/siauliuose/?FOrdDir=did&filterName=&redirect_edomus=&redirect_skelbiu=&detailed_search=0&obj=1&FAreaOverAllMin=&FAreaOverAllMax=&FRegion=259&FRoomNumMin=1&FRoomNumMax=1&FDistrict=11&FPriceMin=&FPriceMax=&FQuartal=0&FOrder=&FOwnerDbId[0]=1&FOwnerDbId[1]=1&FBuildYearFrom=&FBuildYearTill=&FAddDate=0&FHouseType=0&FWarmSystem=0&FFloor=0&FHouseState=0)>;
2. Aleknavičienė, V., (2005). *Finansai ir kreditas*. Vilnius: Enciklopedija;
3. Balassa, B. (1989). *The Effects of Interest Rates on Savings in Developing Countries* [žiūrėta 2010-04-10]. Prieiga per internetą: <http://www.wds.worldbank.org/servlet/WDSContentServer/WDSP/IB/1989/09/01/000009265_3960928070106/Rendered/PDF/multi_page.pdf>;
4. Baumol, W. J., Blinder, A. S. (1994). *Macroeconomics: principles and policy*. Fort Worth: The Dryden Press;
5. BBA LIBOR [žiūrėta 2010-04-02]. Prieiga per internetą: <<http://www.bbalibor.com/bba/jsp/polopoly.jsp?d=1627>>;
6. Bikas, E., Čepienė, I., Jasienė, M. (2007). *Pinigai. Kreditas. Valstybės finansai*. Vilnius: VU leidykla;
7. Blanchard, O. (2006). *Macroeconomics*, 4th. Edition. New Jersey: Prentice hall;
8. Blažienė, I. (2002). *Gyventojų pajamos ir jų normalizavimas Lietuvoje*. Vilnius: Technika;
9. Bratčikovienė N., Deveikytė R. (2005). *Namų ūkių pajamos ir išlaido*. [žiūrėta 2010-04-02]. Prieiga per internetą: <http://www.e-library.lt/resursai/DB/StatistikosDep/LEA/2006_01/L024-029.pdf>;
10. Būsto kreditavimo sutarties bendroji dalis [žiūrėta 2010-04-29]. Prieiga per internetą: <www.tts.lt/~sarunas/1/sampo.doc>;
11. Consumer credit. Definition [žiūrėta 2010-03-08]. Prieiga per internetą: <<http://www.allbusiness.com/glossaries/consumer-credit/4949780-1.html>>;
12. Consumption. Definition [žiūrėta 2010-02-14]. Prieiga per internetą: <<http://www.businessdictionary.com/definition/consumption.html>>;
13. Disposable income. Definition [žiūrėta 2010-02-06]. Prieiga per internetą: <http://www.investorwords.com/1491/disposable_income.html>;

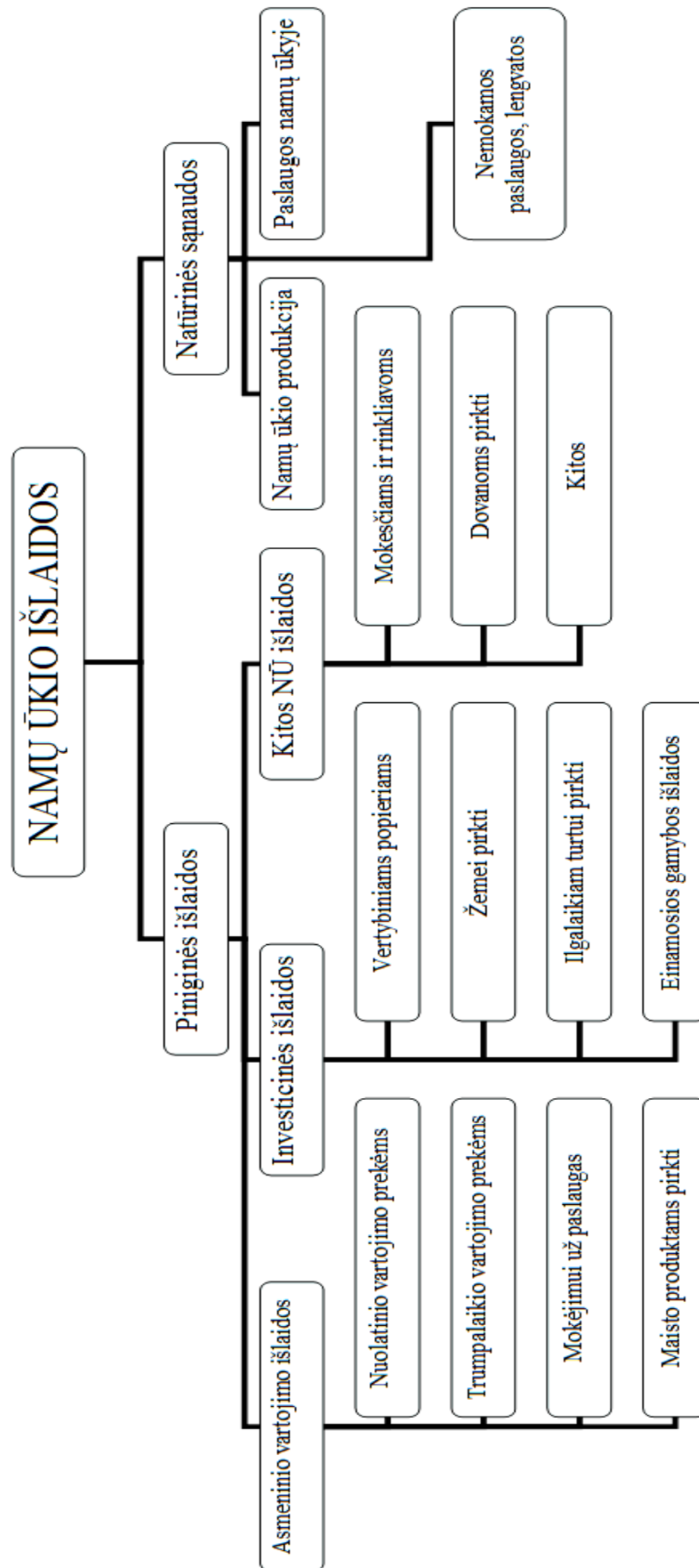
14. EURIBOR. Definition [žiūrėta 2010-05-02]. Prieiga per internetą: <<http://www.homefinance.nl/english/international-interest-rates/euribor-interest-rates.asp>>;
15. EURIBOR rates (2010) [žiūrėta 2010-04-25]. Prieiga per internetą: <http://www.euribor.org/html/content/euribor_data.html>;
16. Eurostat (2009). Household survey, number of households [žiūrėta 2010-04-17]. Prieiga per internetą: <<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=tsdpc510&plugin=0>>;
17. Gyventojų pajamų mokesčio lengvata mokantiems palūkanas už kreditą gyvenamajam būstui įsigyti (deklaruojant 2007 m. ir vėlesnių mokesčių laikotarpių pajamas) [žiūrėta 2010-07-04]. Prieiga per internetą: <<http://www.vmi.lt/lt/?itemId=10130030>>;
18. Gyventojų pajamų mokesčio lengvatos įstatymo straipsnių pakeitimo paaiškinimas (2008) [žiūrėta 2010-07-05]. Prieiga per internetą: <<http://mic.vmi.lt/generatepdf.do?id=1000060598>>;
19. ICA Real Estate (2010). 2010 - II ketv. būsto apžvalga [žiūrėta 2010-07-28]. Prieiga per internetą: <<http://www.ntspekuliantai.lt/lt/tyrimai/>>;
20. Jakutis, A., Petraškevičius, V., Stepanovas, A., Šečkutė, L., Zaicev, S. (1999). *Ekonomikos teorijos pagrindai*. Kaunas: Smaltija;
21. Jurevičienė D. (2007). *Jaunų šeimų būsto problema ir darbo jėgos judėjimas* [žiūrėta 2010-04-17]. Prieiga per internetą: <<http://www.leidykla.eu/fileadmin/Ekonomika/79/94-108.pdf>>;
22. Kapoor, M., Ravi, S. (2009). *The Effect of Interest Rate on Household Consumption: Evidence from a Natural Experiment in India* [žiūrėta 2010-04-11]. Prieiga per internetą: <<http://www.aeaweb.org/aea/conference/program/retrieve.php?pdfid=68>>;
23. Lietuvos bankas (2010). VILBID ir VILIBOR normos [žiūrėta 2010-04-19]. Prieiga per internetą: <<http://www.lb.lt/statistics/statbrowser.aspx?group=7222&lang=lt&orient=horz>>;
24. Lietuvos bankas (2010). VILIBOR [žiūrėta 2010-04-02]. Prieiga per internetą: <<http://www.lb.lt/lt/klausimai.htm#vilibor>>;
25. Lietuvos banko įstatymas (1994) [žiūrėta 2010-07-20]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=362766&p_query=&p_tr2=>>;
26. Lietuvos bankų asociacijos statistiniai duomenys (2009) [žiūrėta 2010-03-05]. Prieiga per internetą: <<http://www.lba.lt/go.php/lit/Statistika/133>>;
27. Lietuvos laisvosios rinkos institutas (2010). Lietuvos ekonomikos tyrimas 2009/2010 (2) [žiūrėta 2010-07-02]. Prieiga per internetą: <<http://www.lrinka.lt/Pranesim/LET2010.pdf>>;
28. Lietuvos respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymas (2002) [žiūrėta 2010-07-04]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=171369>;
29. McConnell, C. R., Brue, S. L. (1998). *Macroeconomics*. London: Irwin McGraw-Hill;

30. Mortgage. Definition [žiūrėta 2010-03-08]. Prieiga per internetą: <<http://www.realestatewebmasters.com/glossary/M/Mortgage>>;
31. Neapmokestinamųjų pajamų dydžio nustatymo metodika (2009) [žiūrėta 2010-07-06]. Prieiga per internetą: <<http://mic.vmi.lt/generatepdf.do?id=1000060598>>;
32. Pagrindiniai ekonomikos terminai ir sąvokos [žiūrėta 2010-03-15]. Prieiga per internetą: <<http://www.pajamos.lt/zodynas/palukanu-norma.html>>;
33. Paliulytė, R. (2005). *Makroekonomika*. Vilnius: Vilniaus vadybos aukštoji mokykla;
34. Personal budget definition [žiūrėta 2010-02-05]. Prieiga per internetą: <http://www.selfgrowth.com/articles/Definition_Personal_Finance_Budget.html>;
35. Snieška, V., Baumilienė, V., Bernatonytė, D., Čiburienė, J., Dumčiuvienė, D., Juozapavičienė, A., Keršienė, R., Kavaliauskienė, V., Markauskienė, A., Mrazauskienė, B., Startienė, G., Pukelienė, V., Urbonas, J. (2005). *Makroekonomika*. Kaunas: Technologija;
36. Statistikos departamentas (2006). *Skurdas ir gyvenimo sąlygos : Lietuva ES kontekste* [žiūrėta 2010-04-15]. Prieiga per internetą: <www.skurdas.lt/files/main/SK_2006_12_11.ppt>;
37. Statistikos departamentas (2008). *Namų ūkių biudžetų tyrimas* [žiūrėta 2010-02-17]. Prieiga per internetą: <<http://www.stat.gov.lt/lt/pages/view/?id=1335>>;
38. Statistikos departamentas (2009). *Darbo jėga, užimtumas ir nedarbas* [žiūrėta 2010-04-16]. Prieiga per internetą: <<http://db1.stat.gov.lt/statbank/selectvarval/saveselections.asp?MainTable=M3030905&PLanguage=0&TableStyle=&Buttons=&PXSID=7642&IQY=&TC=&ST=ST&rvar0=&rvar1=&rvar2=&rvar3=&rvar4=&rvar5=&rvar6=&rvar7=&rvar8=&rvar9=&rvar10=&rvar11=&rvar12=&rvar13=&rvar14=>>>;
39. Statistikos departamentas (2009). *Vartojimo prekių ir paslaugų kainų pokytis* [žiūrėta 2010-04-11]. Prieiga per internetą: <<http://db1.stat.gov.lt/statbank/selectvarval/saveselections.asp?MainTable=M2020104&PLanguage=0&TableStyle=&Buttons=&PXSID=11880&IQY=&TC=&ST=ST&rvar0=&rvar1=&rvar2=&rvar3=&rvar4=&rvar5=&rvar6=&rvar7=&rvar8=&rvar9=&rvar10=&rvar11=&rvar12=&rvar13=&rvar14=>>>;
40. Statistikos departamentas (2010). *Socialinio būsto nuoma ir valstybės remiami būsto kreditai* [žiūrėta 2010-07-27]. Prieiga per internetą: <<http://www.stat.gov.lt/lt/news/view/?id=8170>>;
41. Statistikos departamentas (2010). *Užimtumo leidinių katalogas* [žiūrėta 2010-04-16]. Prieiga per internetą: <http://www.stat.gov.lt/lt/catalog/pages_list/?id=1574>;
42. UAB „Būsto paskolų draudimas (2009). *Būsto paskolų draudimo taisyklės* [žiūrėta 2010-04-18]. Prieiga per internetą: <<http://www.bpd.lt/lt/informacija/draudimotaisykles-ir-prasymu-formos.html>>;
43. UAB „Ober-haus“ (2009). *Nekilnojamo turto rinkos apžvalgos archyvas* [žiūrėta 2010-04-18]. Prieiga per internetą: <<http://www.ober-haus.lt/naujienos/nekilnojamojo-turto-rinkos-tyrimai/>>;

44. Valakevičius E. (2005). *Investicijų mokslas*. Vilnius: Technologija;
45. Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas (2009) [žiūrėta 2010-07-26]. Prieiga per internetą: <http://www.skelbimas.lt/istatymai/valstybes_paramos_bustui_isigyti_istatymas.htm>;
46. Valstybės remiamas būsto kreditas [žiūrėta 2010-07-25]. Prieiga per internetą: <http://www.seb.lt/pow/wcp/seblt.asp?ss=/pow/wcp/templates/sebarticle.cfmc.asp%3FDUID%3DDUID_09863B70051408FEC12572F20028EEBB%26xsl%3Dlt%26sitekey%3Dseb.lt>;
47. Valstybės remiamų būsto kreditų teikimo tvarkos aprašas (2007) [žiūrėta 2010-07-25]. Prieiga per internetą: <http://www.am.lt/VI/article.php3?article_id=2758>;
48. Varian, H. R. (2004). *Microeconomics*. New York: W. W. Norton & Company;
49. Verslo apskaitos standartas (2006). Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai [žiūrėta 2010-02-28]. Prieiga per internetą: <http://www.tax.lt/vas/18_vas.pdf >;
50. Vitunskienė, V. (1997). *Namų ūkio ekonomika*. Vilnius: Presvika.

PRIEDAI

Namų ūkio išlaidų klasifikacija



Šaltinis: Blažienė, I. (2002)

Tiriamosios dalies statistiniai duomenys

Rodiklis	2005				2006				2007				2008				2009				
	1K	2K	3K	4K	1K	2K	3K	4K	1K	2K	3K	4K	1K	2K	3K	4K	1K	2K	3K	4K	
Miestų ir didžiųjų miestų vidutinės 1 namų ūkio nario	Disponuojamos pajamos, Lt	673,55				772,05				990,60				1.137,45				1.020,00			
	Būtiniosios išlaidos, Lt	497,45				545,10				641,45				661,10				681,7*			
	Nebūtiniosios išlaidos, Lt	140,65				159,45				186,80				187,55				196,05*			
	Bendrosios išlaidos, Lt	638,10				704,55				828,25				848,65				877,75			
	Biudžeto lygis, Lt	35,45				67,50				162,35				288,80				142,25			
Didžiųjų miestų vidutinės 1 namų ūkio nario	Disponuojamos pajamos, Lt	710,80				814,90				1.038,20				1.201,00				1.020,00			
	Būtiniosios išlaidos, Lt	553,80				607,10				699,50				726,90				681,7*			
	Nebūtiniosios išlaidos, Lt	156,00				176,10				203,00				204,10				196,05*			
	Bendrosios išlaidos, Lt	709,80				783,20				902,50				931,00				877,75			
	Biudžeto lygis, Lt	1,00				31,70				135,70				270,00				142,25			
Išmokėtų atlyginimų suma, mln.Lt	1.351,12	1.409,05	1.452,68	1.526,08	1.535,68	1.615,27	1.867,65	1.948,45	2.009,44	2.102,83	2.231,14	2.339,81	2.513,27	2.611,82	2.707,02	2.715,94	2.425,06	2.404,43	2.370,97	2.341,14	
Finansinių įsipareigojimų likučiai metų pab., mln.Lt	8.676				14.717				23.481				27.713				26.645				
iš jų būsto paskolų, mln.Lt	6.436				9.921				15.898				19.762				19.748				
vartojimo paskolų, mln.Lt	1.384				2.203				2.926				2.655				1.864				
vartojimo paskolų su įkeitimu, mln.Lt	856				2.593				4.657				5.296				5.033				

Rodiklis	2005				2006				2007				2008				2009			
	1K	2K	3K	4K	1K	2K	3K	4K	1K	2K	3K	4K	1K	2K	3K	4K	1K	2K	3K	4K
Naujai išduotų paskolų suma, mln.Lt	585,30	652,80	742,80	1006,30	1299,50	2020,30	2170,90	2428,70	2827,70	2561,30	1751,70	1231,80	968,20	1323,30	1176,00	621,80	497,40	388,10	299,10	388,80
Vidutinis būsto kreditų litais likučių lygis, mln.Lt	1.767				3.209				6.599				6.157				4.705			
Vidutinis būsto kreditų eurais likučių lygis, mln.Lt	3.008				5.196				7.096				12.910				15.042			
Namų ūkių terminuotų indėlių likučiai metų pab., mln.Lt	7.290				9.576				13.055				16.165				17.405			
Metinis vartojimo prekių ir paslaugų kainų pokytis (infliacija), proc.	2,70				3,70				5,70				10,90				4,50			
Paskolas paėmusių asmenų skaičius, tūkst.vnt.	420				555				691				776				714			
Dirbančiųjų skaičius, tūkst.vnt.	1.473,90				1.499,00				1.534,20				1.520,00				1.415,90			
Paskolas turinčių dirbančiųjų dalis, proc	28,50				37,02				45,04				51,05				50,43			
Užimtieji, tūkst.vnt.	1.473,90				1.499,00				1.534,20				1.520,00				1.415,90			
Namų ūkių skaičius, tūkst.vnt.	1.192,00				1.188,00				1.204,00				1.280,00				1.311,25			
Šiaulių m. senos statybos, butų 1 kv.m. kaina, Lt.	1.250	1.480	1.390	1.370	1.900	1.900	1.900	2.000	2.400	2.750	3.000	3.000	3.500	3.350	3.250	3.000	2.500	2.350	2.250	2.000
Vidutinė 1 kambario buto kaina Šiauliuose (31,98 kv.m.), Lt	43.893				61.562				97.939				104.735				72.755			
Vidutinė 2 kambarių buto kaina Šiauliuose (50,96 kv.m.), Lt	69.943				98.098				156.065				166.894				115.934			
Vidutinė 3 kambarių buto kaina Šiauliuose (63,88 kv.m.), Lt	87.675				122.969				195.633				209.207				145.327			
Vidutinė 4 kambarių buto kaina Šiauliuose (79,91 kv.m.), Lt	109.676				153.827				244.724				261.705				181.795			

Rodiklis	2005 1K	2005 2K	2005 3K	2005 4K	2006 1K	2006 2K	2006 3K	2006 4K	2007 1K	2007 2K	2007 3K	2007 4K	2008 1K	2008 2K	2008 3K	2008 4K	2009 1K	2009 2K	2009 3K	2009 4K
VILIBOR 12 mėn., proc.	2,67	2,49	2,49	2,82	3,00	3,51	3,78	4,06	4,40	5,32	5,82	7,31	6,09	6,71	7,08	10,68	8,93	10,32	8,88	6,79
EURIBOR 12 mėn., proc.	2,36	2,08	2,32	2,84	3,23	3,51	3,72	4,03	4,18	4,53	4,73	4,75	4,73	5,39	5,50	3,05	1,82	1,50	1,24	1,25
Vidutinė kintama palūkanų normos dalis, proc.	2,47	2,23	2,38	2,84	3,14	3,51	3,74	4,04	4,28	4,91	5,25	5,98	5,16	5,81	6,00	5,49	3,60	3,71	3,15	2,63
Banko marža, proc.	1,40	1,40	1,40	1,40	1,20	1,20	1,20	1,20	1,50	1,50	1,50	1,50	2,20	2,20	2,20	2,20	3,70	3,70	3,70	3,70
Apskaičiuota palūkanų norma, proc.	3,87	3,63	3,78	4,24	4,34	4,71	4,94	5,24	5,78	6,41	6,75	7,48	7,36	8,01	8,20	7,69	7,30	7,41	6,85	6,33
Bendrasis vidaus produktas, to meto kainomis (apskaičiuotas išlaidų metodu), mln.Lt	72.060,36				82.792,80				98.669,12				111.189,82				92.016,12			
Nedarbo lygis, proc.	8,3				5,6				4,3				5,8				13,7			
Eksporto lygis, mln.Lt	32.767				38.888				43.192				55.511				40.725			

*- 2009m. išlaidų duomenys nustatyti atsižvelgiant į 2005- 2008m. laikotarpio vidutinius išlaidų rodiklių struktūrinius dydžius disponuojamose pajamose.

Šaltinis: Sudaryta darbo autoriaus remiantis Statistikos departamento, Lietuvos bankų asociacijos, Lietuvos banko, komercinių bankų, Eurostat, EURIBOR, bei "Ober-Haus" ir "Aruodas" tinklalapių duomenimis.

Būsto paskolų įmokų poveikio, namų ūkių biudžeto lygiui, įvertinimo skaičiavimai, taikant scenarijų modelių metodiką

Namų ūkio tipas- 1 suaugęs asmuo be vaikų						
Rodiklis	2005	2006	2007	2008	2009	
Namų ūkio disponuojamos pajamos, Lt	710,80	814,90	1.038,20	1.201,00	1.020,00	
Namų ūkio bendrosios išlaidos, Lt	709,80	783,20	902,50	931,00	877,75	
Būtiniosios išlaidos, Lt	553,80	607,10	699,50	726,90	681,70	
Nebūtiniosios išlaidos, Lt	156,00	176,10	203,00	204,10	196,05	
Palūkanų norma, proc.	3,88	4,81	6,60	7,82	6,97	
Biudžeto lygis mėn., Lt	1,00	31,70	135,70	270,00	142,25	
Namų ūkio mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	157	207,80	338,70	474,10	338,30	
1 k. buto pirkimui Šiauliuose	2005m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	180,18	205,70	257,85	295,26	269,33
	2006m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	289,14	363,65	417,11	380,03
	2007m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	580,38	666,77	606,82
	2008m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	714,12	649,23
	2009m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	450,53

Namų ūkio tipas- 2 suaugę asmenys su 2 vaikais						
Rodiklis	2005	2006	2007	2008	2009	
Namų ūkio disponuojamos pajamos, Lt	1.421,60	1.629,80	2.076,40	2.402,00	2.040,00	
Namų ūkio bendrosios išlaidos, Lt	1.597,05	1.762,20	2.030,63	2.094,75	1.974,94	
Būtiniosios išlaidos, Lt	1.246,05	1.365,98	1.573,88	1.635,53	1.533,83	
Nebūtiniosios išlaidos, Lt	351,00	396,23	456,75	459,23	441,11	
Palūkanų norma, proc.	3,88	4,81	6,60	7,82	6,97	
Biudžeto lygis mėn., Lt	-175,45	-132,40	45,78	307,25	65,06	
Namų ūkio mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	-	-	502,53	766,48	506,18	
1 k. buto pirkimui Šiauliuose	2005m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	-
	2006m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	-
	2007m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	580,38	666,77	606,82
	2008m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	714,12	649,23
	2009m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	450,53

Namų ūkio tipas- 2 suaugę asmenys be vaikų						
Rodiklis	2005	2006	2007	2008	2009	
Namų ūkio disponuojamos pajamos, Lt	1.421,60	1.629,80	2.076,40	2.402,00	2.040,00	
Namų ūkio bendrosios išlaidos, Lt	975,98	1.076,90	1.240,94	1.280,13	1.206,91	
Būtiniosios išlaidos, Lt	761,48	834,76	961,81	999,49	937,34	
Nebūtiniosios išlaidos, Lt	214,50	242,14	279,13	280,64	269,57	
Palūkanų norma, proc.	3,88	4,81	6,60	7,82	6,97	
Biudžeto lygis mėn., Lt	445,63	552,90	835,46	1.121,88	833,09	
Namų ūkio mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	660,13	795,04	1.114,59	1.402,51	1.102,66	
2 k. buto pirkimui Šiauliuose	2005m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	287,12	327,78	410,88	470,50	429,17
	2006m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	460,75	579,47	664,66	605,57
	2007m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	924,83	1.062,49	966,97
	2008m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	1.137,95	1.034,54
	2009m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	717,93

Namų ūkio tipas- 2 suaugę asmenys be vaikų						
Rodiklis	2005	2006	2007	2008	2009	
Namų ūkio disponuojamos pajamos, Lt	1.421,60	1.629,80	2.076,40	2.402,00	2.040,00	
Namų ūkio bendrosios išlaidos, Lt	975,98	1.076,90	1.240,94	1.280,13	1.206,91	
Būtiniosios išlaidos, Lt	761,48	834,76	961,81	999,49	937,34	
Nebūtiniosios išlaidos, Lt	214,50	242,14	279,13	280,64	269,57	
Palūkanų norma, proc.	3,88	4,81	6,60	7,82	6,97	
Biudžeto lygis mėn., Lt	445,63	552,90	835,46	1.121,88	833,09	
Namų ūkio mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	660,13	795,04	1.114,59	1.402,51	1.102,66	
3 k. buto pirkimui Šiauliuose	2005m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	359,91	410,88	515,05	589,79	537,98
	2006m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	577,56	726,38	833,17	759,11
	2007m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	1.159,31	1.331,87	1.212,13
	2008m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	1.426,46	1.296,83
	2009m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	899,94

Namų ūkio tipas- 2 suaugę asmenys su 1 vaiku						
Rodiklis	2005	2006	2007	2008	2009	
Namų ūkio disponuojamos pajamos, Lt	1.421,60	1.629,80	2.076,40	2.402,00	2.040,00	
Namų ūkio bendrosios išlaidos, Lt	1.286,51	1.419,55	1.635,78	1.687,44	1.590,92	
Būtiniosios išlaidos, Lt	1.003,76	1.100,37	1.267,84	1.317,51	1.235,58	
Nebūtiniosios išlaidos, Lt	282,75	319,18	367,94	369,93	355,34	
Palūkanų norma, proc.	3,88	4,81	6,60	7,82	6,97	
Biudžeto lygis mėn., Lt	135,09	210,25	440,62	714,56	449,08	
Namų ūkio mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	417,84	529,43	808,56	1.084,49	804,42	
2 k. buto pirkimui Šiauliuose	2005m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	287,12	327,78	410,88	470,50	468,24
	2006m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	460,75	584,40	670,32	610,73
	2007m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	924,83	1.062,49	966,97
	2008m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	1.137,95	1.034,54
	2009m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	717,93

Namų ūkio tipas- 2 suaugę asmenys su 1 vaiku						
Rodiklis	2005	2006	2007	2008	2009	
Namų ūkio disponuojamos pajamos, Lt	1.421,60	1.629,80	2.076,40	2.402,00	2.040,00	
Namų ūkio bendrosios išlaidos, Lt	1.286,51	1.419,55	1.635,78	1.687,44	1.590,92	
Būtiniosios išlaidos, Lt	1.003,76	1.100,37	1.267,84	1.317,51	1.235,58	
Nebūtiniosios išlaidos, Lt	282,75	319,18	367,94	369,93	355,34	
Palūkanų norma, proc.	3,88	4,81	6,60	7,82	6,97	
Biudžeto lygis mėn., Lt	135,09	210,25	440,62	714,56	449,08	
Namų ūkio mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	417,84	529,43	808,56	1.084,49	804,42	
1 k. buto pirkimui Šiauliuose	2005m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	180,18	205,70	257,85	295,26	269,33
	2006m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	289,14	363,65	417,11	380,03
	2007m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	580,38	666,77	606,82
	2008m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	714,12	649,23
	2009m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	450,53

Rodiklis	2005	2006	2007	2008	2009
Vidutinis namų ūkių mėn. biudžeto lygis, Lt	258,90	355,52	576,26	746,62	667,04
Vidutinė namų ūkių mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	232,49	311,60	455,61	708,35	488,88
Vidutinė būsto paskolos įmoka, Lt	462,59	571,35	781,25	1.035,76	822,20

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 2 priedo duomenimis

Būsto paskolų įmokų poveikio, namų ūkių biudžeto lygiui, įvertinimo skaičiavimai, taikant scenarijų modelių metodiką, kai kintama palūkanų normos dalis prilyginama 12 mėn. VILIBOR reikšmei

Namų ūkio tipas- 1 suaugęs asmuo be vaikų						
Rodiklis	2005	2006	2007	2008	2009	
Namų ūkio disponuojamos pajamos, Lt	710,80	814,90	1.038,20	1.201,00	1.020,00	
Namų ūkio bendrosios išlaidos, Lt	709,80	783,20	902,50	931,00	877,75	
Būtiniosios išlaidos, Lt	553,80	607,10	699,50	726,90	681,70	
Nebūtiniosios išlaidos, Lt	156,00	176,10	203,00	204,10	196,05	
Palūkanų norma, proc.	4,01	4,78	7,21	9,84	12,43	
Biudžeto lygis mėn., Lt	1,00	31,70	135,70	270,00	142,25	
Namų ūkio mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	157	207,80	338,70	474,10	338,30	
1 k. buto pirkimui Šiauliuose	2005m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	183,72	204,92	276,67	360,77	447,57
	2006m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	287,93	390,39	510,67	634,45
	2007m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	623,62	817,41	1.016,89
	2008m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	876,21	1.091,39
	2009m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	759,01

Namų ūkio tipas- 2 suaugę asmenys su 2 vaikais						
Rodiklis	2005	2006	2007	2008	2009	
Namų ūkio disponuojamos pajamos, Lt	1.421,60	1.629,80	2.076,40	2.402,00	2.040,00	
Namų ūkio bendrosios išlaidos, Lt	1.597,05	1.762,20	2.030,63	2.094,75	1.974,94	
Būtiniosios išlaidos, Lt	1.246,05	1.365,98	1.573,88	1.635,53	1.533,83	
Nebūtiniosios išlaidos, Lt	351,00	396,23	456,75	459,23	441,11	
Palūkanų norma, proc.	4,01	4,78	7,21	9,84	12,43	
Biudžeto lygis mėn., Lt	-175,45	-132,40	45,78	307,25	65,06	
Namų ūkio mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	-	-	502,53	766,48	506,18	
1 k. buto pirkimui Šiauliuose	2005m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	-
	2006m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	-
	2007m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	623,62	817,41	1.016,89
	2008m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	876,21	1.091,39
	2009m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	759,01

Namų ūkio tipas- 2 suaugę asmenys be vaikų						
Rodiklis	2005	2006	2007	2008	2009	
Namų ūkio disponuojamos pajamos, Lt	1.421,60	1.629,80	2.076,40	2.402,00	2.040,00	
Namų ūkio bendrosios išlaidos, Lt	975,98	1.076,90	1.240,94	1.280,13	1.206,91	
Būtiniosios išlaidos, Lt	761,48	834,76	961,81	999,49	937,34	
Nebūtiniosios išlaidos, Lt	214,50	242,14	279,13	280,64	269,57	
Palūkanų norma, proc.	4,01	4,78	7,21	9,84	12,43	
Biudžeto lygis mėn., Lt	445,63	552,90	835,46	1.121,88	833,09	
Namų ūkio mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	660,13	795,04	1.114,59	1.402,51	1.102,66	
3 k. buto pirkimui Šiauliuose	2005m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	366,97	409,33	552,64	720,64	894,01
	2006m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	575,15	779,81	1.019,57	1.266,69
	2007m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	1.245,68	1.632,77	2.031,24
	2008m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	1.750,23	2.180,00
	2009m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	1.516,12

Namų ūkio tipas- 2 suaugę asmenys be vaikų						
Rodiklis	2005	2006	2007	2008	2009	
Namų ūkio disponuojamos pajamos, Lt	1.421,60	1.629,80	2.076,40	2.402,00	2.040,00	
Namų ūkio bendrosios išlaidos, Lt	975,98	1.076,90	1.240,94	1.280,13	1.206,91	
Būtiniosios išlaidos, Lt	761,48	834,76	961,81	999,49	937,34	
Nebūtiniosios išlaidos, Lt	214,50	242,14	279,13	280,64	269,57	
Palūkanų norma, proc.	4,01	4,78	7,21	9,84	12,43	
Biudžeto lygis mėn., Lt	445,63	552,90	835,46	1.121,88	833,09	
Namų ūkio mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	660,13	795,04	1.114,59	1.402,51	1.102,66	
2 k. buto pirkimui Šiauliuose	2005m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	292,75	326,54	440,87	574,89	713,19
	2006m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	458,82	622,09	813,36	1.010,50
	2007m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	993,73	1.302,54	1.620,42
	2008m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	1.396,24	1.739,13
	2009m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	1.209,48

Namų ūkio tipas- 2 suaugę asmenys su 1 vaiku						
Rodiklis	2005	2006	2007	2008	2009	
Namų ūkio disponuojamos pajamos, Lt	1.421,60	1.629,80	2.076,40	2.402,00	2.040,00	
Namų ūkio bendrosios išlaidos, Lt	1.286,51	1.419,55	1.635,78	1.687,44	1.590,92	
Būtiniosios išlaidos, Lt	1.003,76	1.100,37	1.267,84	1.317,51	1.235,58	
Nebūtiniosios išlaidos, Lt	282,75	319,18	367,94	369,93	355,34	
Palūkanų norma, proc.	4,01	4,78	7,21	9,84	12,43	
Biudžeto lygis mėn., Lt	135,09	210,25	440,62	714,56	449,08	
Namų ūkio mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	417,84	529,43	808,56	1.084,49	804,42	
2 k. buto pirkimui Šiauliuose	2005m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	292,75	326,54	440,87	574,89	713,19
	2006m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	458,82	622,09	813,36	1.010,50
	2007m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	993,73	1.302,54	1.620,42
	2008m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	1.396,24	1.739,13
	2009m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	1.209,48

Namų ūkio tipas- 2 suaugę asmenys su 1 vaiku						
Rodiklis	2005	2006	2007	2008	2009	
Namų ūkio disponuojamos pajamos, Lt	1.421,60	1.629,80	2.076,40	2.402,00	2.040,00	
Namų ūkio bendrosios išlaidos, Lt	1.286,51	1.419,55	1.635,78	1.687,44	1.590,92	
Būtiniosios išlaidos, Lt	1.003,76	1.100,37	1.267,84	1.317,51	1.235,58	
Nebūtiniosios išlaidos, Lt	282,75	319,18	367,94	369,93	355,34	
Palūkanų norma, proc.	4,01	4,78	7,21	9,84	12,43	
Biudžeto lygis mėn., Lt	135,09	210,25	440,62	714,56	449,08	
Namų ūkio mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	417,84	529,43	808,56	1.084,49	804,42	
1 k. buto pirkimui Šiauliuose	2005m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	183,72	204,92	276,67	360,77	447,57
	2006m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	287,93	390,39	510,67	634,45
	2007m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	623,62	817,41	1.016,89
	2008m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	876,21	1.091,39
	2009m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	759,01

Rodiklis	2005	2006	2007	2008	2009
Vidutinis namų ūkių mėn. biudžeto lygis, Lt	232,49	311,60	455,61	708,35	488,88
Vidutinė namų ūkių mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	462,59	571,35	781,25	1.035,76	822,20
Vidutinė būsto paskolos įmoka, Lt	263,98	354,09	618,53	914,59	985,57

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 2 priedo duomenimis

Palūkanų normos dinamikos ribojimo priemonės poveikio, namų ūkių biudžeto lygiui, įvertinimo skaičiavimai, taikant scenarijų modelių metodiką.

Namų ūkio tipas- 1 suaugęs asmuo be vaikų						
Rodiklis	2005	2006	2007	2008	2009	
Namų ūkio disponuojamos pajamos, Lt	710,80	814,90	1.038,20	1.201,00	1.020,00	
Namų ūkio bendrosios išlaidos, Lt	709,80	783,20	902,50	931,00	877,75	
Būtiniosios išlaidos, Lt	553,80	607,10	699,50	726,90	681,70	
Nebūtiniosios išlaidos, Lt	156,00	176,10	203,00	204,10	196,05	
Palūkanų norma, proc.	4,01	4,78	7,21	9,56	6,35	
Biudžeto lygis mėn., Lt	1,00	31,70	135,70	270,00	142,25	
Namų ūkio mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	157	207,80	338,70	474,10	338,30	
1 k. buto pirkimui Šiauliuose	2005m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	183,72	204,92	276,67	351,55	256,98
	2006m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	287,93	390,39	497,27	362,18
	2007m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	623,62	796,19	577,90
	2008m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	853,31	617,34
	2009m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	427,50

Namų ūkio tipas- 2 suaugę asmenys su 2 vaikais						
Rodiklis	2005	2006	2007	2008	2009	
Namų ūkio disponuojamos pajamos, Lt	1.421,60	1.629,80	2.076,40	2.402,00	2.040,00	
Namų ūkio bendrosios išlaidos, Lt	1.597,05	1.762,20	2.030,63	2.094,75	1.974,94	
Būtiniosios išlaidos, Lt	1.246,05	1.365,98	1.573,88	1.635,53	1.533,83	
Nebūtiniosios išlaidos, Lt	351,00	396,23	456,75	459,23	441,11	
Palūkanų norma, proc.	4,01	4,78	7,21	9,56	6,35	
Biudžeto lygis mėn., Lt	-175,45	-132,40	45,78	307,25	65,06	
Namų ūkio mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	-	-	502,53	766,48	506,18	
1 k. buto pirkimui Šiauliuose	2005m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	-
	2006m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	-
	2007m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	623,62	796,19	577,90
	2008m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	853,31	617,34
	2009m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	427,50

Namų ūkio tipas- 2 suaugę asmenys be vaikų						
Rodiklis	2005	2006	2007	2008	2009	
Namų ūkio disponuojamos pajamos, Lt	1.421,60	1.629,80	2.076,40	2.402,00	2.040,00	
Namų ūkio bendrosios išlaidos, Lt	975,98	1.076,90	1.240,94	1.280,13	1.206,91	
Būtiniosios išlaidos, Lt	761,48	834,76	961,81	999,49	937,34	
Nebūtiniosios išlaidos, Lt	214,50	242,14	279,13	280,64	269,57	
Palūkanų norma, proc.	4,01	4,78	7,21	9,56	6,35	
Biudžeto lygis mėn., Lt	445,63	552,90	835,46	1.121,88	833,09	
Namų ūkio mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	660,13	795,04	1.114,59	1.402,51	1.102,66	
3 k. buto pirkimui Šiauliuose	2005m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	366,97	409,33	552,64	702,21	513,31
	2006m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	575,15	779,81	992,39	722,80
	2007m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	1.245,68	1.590,38	1.154,36
	2008m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	1.704,48	1.233,13
	2009m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	853,93

Namų ūkio tipas- 2 suaugę asmenys be vaikų						
Rodiklis	2005	2006	2007	2008	2009	
Namų ūkio disponuojamos pajamos, Lt	1.421,60	1.629,80	2.076,40	2.402,00	2.040,00	
Namų ūkio bendrosios išlaidos, Lt	975,98	1.076,90	1.240,94	1.280,13	1.206,91	
Būtiniosios išlaidos, Lt	761,48	834,76	961,81	999,49	937,34	
Nebūtiniosios išlaidos, Lt	214,50	242,14	279,13	280,64	269,57	
Palūkanų norma, proc.	4,01	4,78	7,21	9,56	6,35	
Biudžeto lygis mėn., Lt	445,63	552,90	835,46	1.121,88	833,09	
Namų ūkio mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	660,13	795,04	1.114,59	1.402,51	1.102,66	
2 k. buto pirkimui Šiauliuose	2005m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	292,75	326,54	440,87	560,19	409,49
	2006m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	458,82	622,09	792,39	577,14
	2007m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	993,73	1.268,72	920,89
	2008m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	1.359,74	983,72
	2009m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	681,22

Namų ūkio tipas- 2 suaugę asmenys su 1 vaiku						
Rodiklis	2005	2006	2007	2008	2009	
Namų ūkio disponuojamos pajamos, Lt	1.421,60	1.629,80	2.076,40	2.402,00	2.040,00	
Namų ūkio bendrosios išlaidos, Lt	1.286,51	1.419,55	1.635,78	1.687,44	1.590,92	
Būtiniosios išlaidos, Lt	1.003,76	1.100,37	1.267,84	1.317,51	1.235,58	
Nebūtiniosios išlaidos, Lt	282,75	319,18	367,94	369,93	355,34	
Palūkanų norma, proc.	4,01	4,78	7,21	9,56	6,35	
Biudžeto lygis mėn., Lt	135,09	210,25	440,62	714,56	449,08	
Namų ūkio mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	417,84	529,43	808,56	1.084,49	804,42	
2 k. buto pirkimui Šiauliuose	2005m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	292,75	326,54	440,87	560,19	409,49
	2006m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	458,82	622,09	792,39	577,14
	2007m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	993,73	1.268,72	920,89
	2008m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	1.359,74	983,72
	2009m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	681,22

Namų ūkio tipas- 2 suaugę asmenys su 1 vaiku						
Rodiklis	2005	2006	2007	2008	2009	
Namų ūkio disponuojamos pajamos, Lt	1.421,60	1.629,80	2.076,40	2.402,00	2.040,00	
Namų ūkio bendrosios išlaidos, Lt	1.286,51	1.419,55	1.635,78	1.687,44	1.590,92	
Būtiniosios išlaidos, Lt	1.003,76	1.100,37	1.267,84	1.317,51	1.235,58	
Nebūtiniosios išlaidos, Lt	282,75	319,18	367,94	369,93	355,34	
Palūkanų norma, proc.	4,01	4,78	7,21	9,56	6,35	
Biudžeto lygis mėn., Lt	135,09	210,25	440,62	714,56	449,08	
Namų ūkio mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	417,84	529,43	808,56	1.084,49	804,42	
1 k. buto pirkimui Šiauliuose	2005m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	183,72	204,92	276,67	351,55	256,98
	2006m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	287,93	390,39	497,27	362,18
	2007m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	623,62	796,19	577,90
	2008m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	853,31	617,34
	2009m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	-	-	-	427,50

Rodiklis	2005	2006	2007	2008	2009
Vidutinis namų ūkių mėn. biudžeto lygis, Lt	232,49	311,60	455,61	708,35	488,88
Vidutinė namų ūkių mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	462,59	571,35	781,25	1.035,76	822,20
Vidutinė būsto paskolos įmoka, Lt	263,98	354,09	618,53	890,80	633,18

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 2 priedo duomenimis

Nekilnojamo turto kainų dinamikos ribojimo priemonės taikymo poveikis, būsto paskolų įmokoms, bei namų ūkių biudžetų lygiui, įvertinimo skaičiavimai, taikant scenarijų modelių metodiką

Siaulių m. butų kainos, esant 1.19 padidėjimo tempui. 2005m. Baziniai metai	2005	2006	2007	2008	2009
1 kambario butas	43.885,69	52.223,97	62.146,52	73.954,36	88.005,69
2 kambarių butas	69.940,31	83.228,97	99.042,48	117.860,55	140.254,05
3 kambarių butas	87.679,88	104.339,05	124.163,47	147.754,53	175.827,89

Namų ūkio tipas- 1 suaugęs asmuo be vaikų				
Rodiklis	2007		2008	
Namų ūkio disponuojamos pajamos, Lt	1.038,20		1.201,00	
Namų ūkio bendrosios išlaidos, Lt	902,50		931,00	
Būtiniosios išlaidos, Lt	699,50		726,90	
Nebūtiniosios išlaidos, Lt	203,00		204,10	
Mėn. biudžeto lygis mėn., Lt	135,70		270,00	
Namų ūkio mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	338,70		474,10	
1 k. buto pirkimui Šiauliuose	Taikant nekilnojamo turto prieaugio apribojimo priemonę		Neribojant nekilnojamo turto kainų dinamikos	
	2007	2008	2007	2008
2007m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	368,28	423,60	580,38	666,77
2008m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	504,25	-	714,12

Namų ūkio tipas- 2 suaugęs asmenys su 1 vaiku				
Rodiklis	2007		2008	
Namų ūkio disponuojamos pajamos, Lt	2.076,40		2.402,00	
Namų ūkio bendrosios išlaidos, Lt	1.635,78		1.687,44	
Būtiniosios išlaidos, Lt	1.267,84		1.317,51	
Nebūtiniosios išlaidos, Lt	367,94		369,93	
Mėn. biudžeto lygis mėn., Lt	440,62		714,56	
Namų ūkio mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	808,56		1.084,49	
2 k. buto pirkimui Šiauliuose	Taikant nekilnojamo turto prieaugio apribojimo priemonę		Neribojant nekilnojamo turto kainų dinamikos	
	2007	2008	2007	2008
2007m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	586,92	674,28	924,83	1.062,49
2008m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	803,62	-	1.137,95

Namų ūkio tipas- 2 suaugę asmenys su 2 vaikais				
Rodiklis	2007		2008	
Namų ūkio disponuojamos pajamos, Lt	2.076,40		2.402,00	
Namų ūkio bendrosios išlaidos, Lt	2.030,63		2.094,75	
Būtiniosios išlaidos, Lt	1.573,88		1.635,53	
Nebūtiniosios išlaidos, Lt	456,75		459,23	
Mėn. biudžeto lygis mėn., Lt	45,78		307,25	
Namų ūkio mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	502,53		766,48	
1 k. buto pirkimui Šiauliuose	Taikant nekilnojamo turto prieaugio apribojimo priemonę		Neribojant nekilnojamo turto kainų dinamikos	
	2007	2008	2007	2008
2007m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	368,28	423,60	580,38	666,77
2008m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	504,25	-	714,12

Namų ūkio tipas- 2 suaugę asmenys be vaikų				
Rodiklis	2007		2008	
Namų ūkio disponuojamos pajamos, Lt	2.076,40		2.402,00	
Namų ūkio bendrosios išlaidos, Lt	1.240,94		1.280,13	
Būtiniosios išlaidos, Lt	961,81		999,49	
Nebūtiniosios išlaidos, Lt	279,13		280,64	
Mėn. biudžeto lygis mėn., Lt	835,46		1.121,88	
Namų ūkio mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	1.114,59		1.402,51	
3 k. buto pirkimui Šiauliuose	Taikant nekilnojamo turto prieaugio apribojimo priemonę		Neribojant nekilnojamo turto kainų dinamikos	
	2007	2008	2007	2008
2007m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	735,79	827,04	1.159,31	1.331,87
2008m. paimtos būsto paskolos mėn. įmoka, Lt	-	985,46	-	1.426,46

Rodiklis	2007	2008
Vidutinis namų ūkių mėn. biudžeto lygis, Lt	364,39	603,42
Vidutinė namų ūkių mėn. biudžeto lygio ir nebūtinųjų išlaidų sumos riba, Lt	691,09	931,90
Vidutinė būsto paskolos įmoka (Lt), taikant nekilnojamo turto kainų prieaugio apribojimo priemonę	514,82	643,26
Vidutinė būsto paskolos įmoka (Lt), neribojant nekilnojamo turto kainų dinamikos	811,23	965,07

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus remiantis 2 priedo duomenimis